

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

fls. 526

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

**Procedimento Ordinário  
Processo Digital nº 1038499-76.2013.8.26.0100**

**JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP nº 1636, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador Judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe que **PETER TIEN LIN ZING** move em face de **TEREZINHA MARIA SIMÕES** 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**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

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

## 1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O signatário foi honrado com a nomeação de fls. 105/107 para avaliar o apartamento nº 61, situado na Rua Tuim nº 523, 6º andar, Vila Uberabinha, com área privativa de 165,91m<sup>2</sup>, área comum de 106,40m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 272,31m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 4,7401% como parte ideal do terreno, matrícula nº 110.302 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

## 1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

**AUTOR:** CÉSAR NÓR (fl. 117)

**REQUERIDA:** JOÃO CARLOS FRANCO DE BARROS FORMARI (fl. 110)

## 2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

<b>TIPO DO IMÓVEL</b>	Apartamento Tipo Padrão Residencial
<b>LOCAL</b>	Rua Tuim nº 523 – Vila Uberabinha - Apartamento nº 61 – Edifício Arte I – São Paulo/SP
<b>MATRÍCULA</b>	110.302 – 14º ORI
<b>CONTRIBUINTE</b>	041.292.0407-6
<b>SETOR</b>	041
<b>QUADRA</b>	292
<b>ZONA</b>	ZM 3b
<b>ÍNDICE FISCAL</b>	1.970,00/2014
<b><u>QUADRO DE ÁREAS</u></b>	
Área Privativa:	<b>165,91m<sup>2</sup></b>
Área Comum:	<b>106,40m<sup>2</sup></b>
Área Total:	<b>272,31m<sup>2</sup></b>
<b>NOTA: Áreas extraídas da respectiva matrícula</b>	
<b>VALOR DE MERCADO: R\$ 1.800.000,00</b>	
<b>VALOR LOCATÍCIO: R\$ 5.900,00</b>	
<b>DATA DA AVALIAÇÃO: 21/05/2014</b>	



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

**5.1 – ZONEAMENTO**

O imóvel avaliando está enquadrado em **ZONA ZM 3b** (Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Altas), **SETOR 041, QUADRA 292**

**5.2 – VISTORIA DO IMÓVEL**

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



**FOTO Nº 01**  
**Vista parcial da fachada do Edifício Arte I**

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

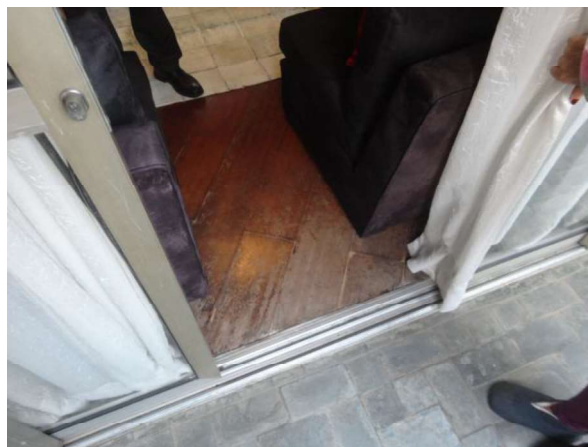
**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
**Perito-Avaliador Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005**  
**Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP**



**FOTO Nº 02**  
**Vista parcial da sala do imóvel avaliando**  
**Ambiente sala de estar**



**FOTO Nº 03**  
**Vista parcial da sala do imóvel avaliando**  
**Ambiente sala de jantar**



**FOTO Nº 04**  
**Vista detalhe piso/sala**  
**Danificado por infiltração de água porta/sacada**

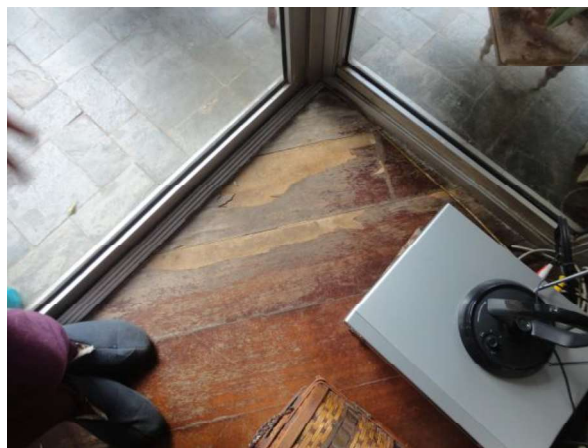
Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo - SP - CEP 03190-140  
Telefones: (11) 2965.3272 e (11) 99906.8442



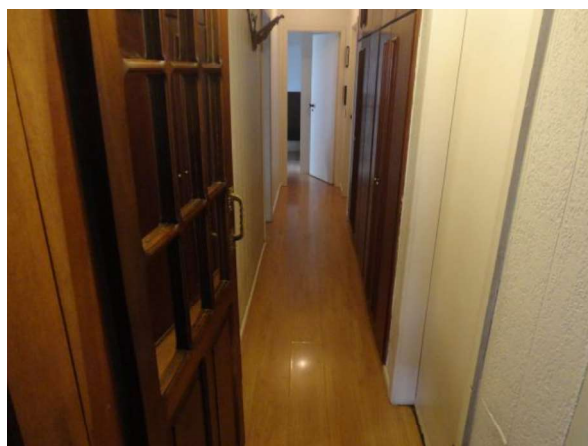
**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
**Perito-Avaliador Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005**  
**Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP**



**FOTO Nº 05**  
**Vista parcial sacada**



**FOTO Nº 06**  
**Detalhe piso/sala danificado – infiltração água**



**FOTO Nº 07**  
**Vista parcial corredor de acesso aos dormitórios**

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

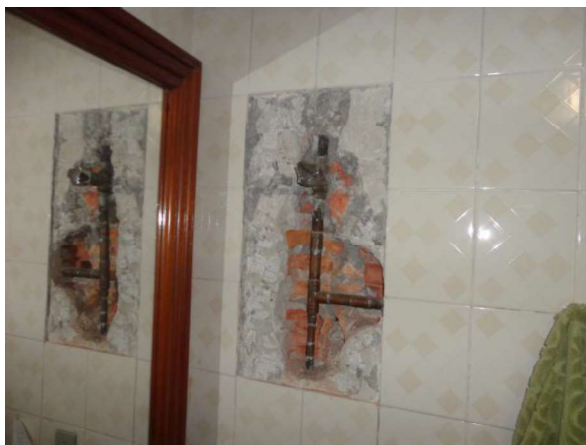
**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
**Perito-Avaliador Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005**  
**Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP**



**FOTO Nº 08**  
**Vista parcial primeira suíte com closet – sem sacada**



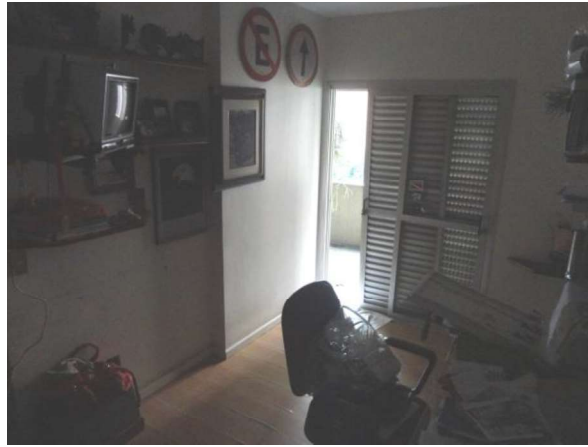
**FOTO Nº 09**  
**Banheiro suíte 1 – com banheira**



**FOTO Nº 10**  
**Detalhe parede suíte 1 - reparo hidráulico efetuado**  
**Ausência de acabamento**

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

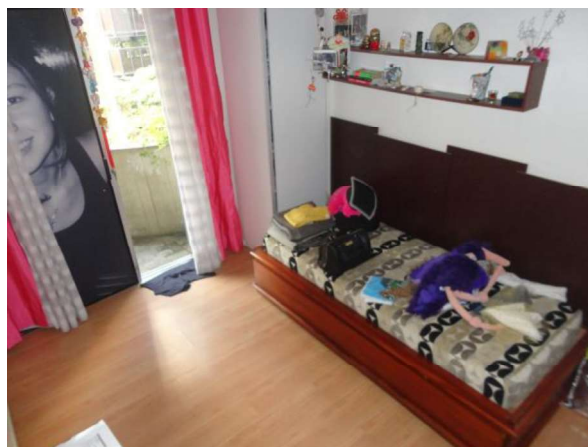
**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
**Perito-Avaliador Judicial**  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005  
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP



**FOTO Nº 11**  
**Vista parcial segunda suíte – com sacada**



**FOTO Nº 12**  
**Banheiro suíte 2**



**FOTO Nº 13**  
**Vista parcial terceira suíte – com sacada**

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









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



**FOTO Nº 23**  
**Vista parcial área de brinquedos infantis portáteis - comum**

**5.3 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES**

A **Rua Tuim**, no trecho em consideração, tem perfil plano, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo abundante, situando-se no bairro **Vila Uberabinha**, Subdistrito de Indianópolis.

**5.4 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO ARTE I**

<b>ANO DE CONSTRUÇÃO</b>	1988 (PMSP)
<b>TIPO</b>	Residencial
<b>ANDARES</b>	19
<b>APARTAMENTOS POR ANDAR</b>	01
<b>PORTARIA</b>	Sim
<b>ZELADORIA</b>	Sim
<b>ELEVADORES</b>	02
<b>VAGA DE GARAGEM</b>	01
<b>SALÃO DE FESTAS</b>	Sim
<b>PISCINA</b>	Sim
<b>SALA DE GINÁSTICA</b>	Sim
<b>SALÃO DE JOGOS</b>	Não
<b>SAUNA</b>	Não
<b>CHURRASQUEIRA</b>	Não
<b>PARQUE INFANTIL</b>	Não (brinquedos portáteis)
<b>JARDINS</b>	Sim
<b>TV A CABO</b>	Sim
<b>VIGILÂNCIA ELETRÔNICA</b>	Sim
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	Bom

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



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

### 5.5 – CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 61

A unidade nº 61 localiza-se no sexto andar, do Edifício Arte I, com 165,91m<sup>2</sup> de área privativa, 106,40m<sup>2</sup> de área comum, totalizando 272,31m<sup>2</sup> de área total.

Trata-se de apartamento padrão do Edifício Arte I, composto de três suítes (na planta original seriam quatro dormitórios com duas suítes e lavabo), 1 closet, sala para dois ambientes com sacada, uma cozinha, uma área de serviço, um quarto de empregada, um banheiro de empregada, duas vagas de garagem no primeiro subsolo, dois elevadores, sendo um apartamento por andar.

O imóvel avaliando possui vinte e cinco anos de idade e encontra-se em bom estado geral de conservação, necessitando de reparos simples em pisos e revestimentos.

### 5.6 – PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

<b>Sala Visitas e Jantar</b>	Piso de madeira, paredes com pintura sobre massa corrida, teto com sanca de gesso e parede texturizada na sala de jantar, esquadrias de alumínio com vidro translúcido
<b>Sacada</b>	Piso de pedra ardósia
<b>Dormitórios 1, 2 e 3</b>	Piso laminado padrão madeira, paredes com pintura sobre massa corrida, esquadrias de alumínio com vidro translúcido
<b>Corredor Interno</b>	Piso laminado padrão madeira, paredes com pintura sobre massa corrida, esquadrias de alumínio com vidro translúcido
<b>Banheiros</b>	Piso cerâmico esmaltado, paredes revestidas com azulejo até o teto, esquadrias de alumínio com vidro translúcido
<b>Cozinha</b>	Piso cerâmico esmaltado, paredes revestidas com azulejo até o teto, esquadrias de alumínio com vidro translúcido
<b>Área de Serviço</b>	Piso cerâmico esmaltado, paredes revestidas com azulejo até o teto, esquadrias de alumínio com vidro translúcido

### 6.0 – BASE DE CÁLCULO DO IPTU

A Base de Cálculo do IPTU do imóvel avaliando junto à Prefeitura do Município de São Paulo, contribuinte 041.292.0407-6, é de **R\$ 401.268,00 (quatrocentos e um mil e duzentos e sessenta e oito reais), referência ano 2014** (conforme segue), que não usaremos como parâmetro, mas apenas como referência e preço mínimo, tendo em vista não retratar o valor praticado pelo mercado imobiliário.



**Prefeitura do Município de São Paulo**  
Secretaria Municipal de Finanças  
Departamento de Arrecadação e Cobrança

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

<b>Cadastro do Imóvel</b>	: 041.292.0407-6
<b>Nome do(s) contribuinte(s)</b>	: TEREZINHA MARIA SIMOES
<b>CNPJ/CPF</b>	: 339.537.338-00
<b>Local do Imóvel</b>	: R TUIM , 523 AP 61
<b>CEP</b>	: 04514-102
<b>Codlog</b>	: 19204-0
<b>Área do Terreno (m<sup>2</sup>)</b>	: 800
<b>Testada(m)</b>	: 20,00
<b>Fração Ideal</b>	: 0,0474
<b>Área Construída (m<sup>2</sup>)</b>	: 273
<b>Ano da Construção</b>	: 1988
<b>Base de Cálculo do IPTU (R\$)</b>	: 401.268,00
<b>Uso do Imóvel</b>	: 20 - APARTAMENTO EM CONDOMINIO
<b>Data de Emissão</b>	: 12/05/2014

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2014.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

**A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).**

### 7.0 – VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO - VENDA

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.

O valor médio do metro quadrado no **BAIRRO VILA UBERABINHA**, com base em **05** amostras de apartamentos com 3 dormitórios, segundo Índice FIPE/ZAP - Abril/2014 é de

**R\$ 9.774,00/m<sup>2</sup>**

### 7.1 – VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO - LOCAÇÃO

O Índice FIPE/ZAP é um indicador de preços de imóveis que, com base nos anúncios de imóveis para aluguel publicados em seu site, calcula o preço do metro quadrado (preço de aluguel/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.

O valor médio do metro quadrado no **BAIRRO VILA UBERABINHA**, com base em **03** amostras de apartamentos para aluguel com 3 dormitórios, segundo Índice FIPE/ZAP - Abril/2014 é de

**R\$ 55,00/m<sup>2</sup>**

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

**8.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS VENDA**

<b>ELEMENTO 1</b>			
Data:	<b>16/05/2014</b>	Tipo:	<b>APARTAMENTO TIPO</b>
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SAO PAULO</b>
Endereço:	<b>R TUIM, 703, 3º ANDAR</b>		
Empreendimento:	<b>BOULEVARD GUY LAROCHE</b>	Edifício:	
Bairro:	<b>VILA UBERABINHA</b>	Distrito:	<b>MOEMA</b>
Setor:	<b>041</b>	Quadra:	<b>291</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZM 3b</b>	Antigo:	<b>Z10-008</b>
Zoneamento Antigo:		IF:	<b>1.962,00</b>
Zoneamento Antigo:		Tipo de via:	<b>N/F</b>
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:			
Dados Econômicos:			
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
Valor:	<b>R\$1.600.000,00</b>	Metro Quadrado:	<b>R\$9.340,00</b>
Dados do Terreno:			
Área:	<b>N/F</b>	Frente:	<b>N/F</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:	
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>
Dados da Construção :			
Padrão:	<b>PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>20</b>
Conservação:	<b>Regular</b>		
Área da Construção:	<b>171,30 m²</b>	Vagas Cobertas:	<b>3</b>
Área Total:	<b>m²</b>	Área Comum:	<b>m²</b>
Área Privativa:	<b>171,30 m²</b>		
Infra-Estrutura:	<b>Piscina, SI Festas, SI Jogos, Playground, Vigilância Eletrônica,</b>		
Características:	<b>4 Dormitórios, (4 Suites ), 1 Lavabo, 4 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 2 Apartamento por Andar.</b>		
Descrição do Imóvel:	<b>COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA E PISO DE MADEIRA.</b>		
Fonte de Informação:			
Contato:	<b>SR. VANDERLEY</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>ALOÍ IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>3032-1919/99941-5522</b>
Endereço:	<b>RUA CON. EUGÊNIO LEITE, 1161</b>		
OBS:	<b>UNIDADE A VENDA NO 3º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 1.810,00 MENSAIS.</b>		



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



**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**

**ELEMENTO 2**

Data:	<b>16/05/2014</b>	Tipo:	<b>APARTAMENTO TIPO</b>	
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SAO PAULO</b>	
Endereço:	<b>R INHAMBU, 737, ANDAR ALTO</b>			
Empreendimento:	<b>TAROUNDANT</b>	Edifício:		
Bairro:	<b>VILA UBERABINHA</b>	Distrito:	<b>MOEMA</b>	Zona de Valor : <b>MOEMA</b>
Setor:	<b>041</b>	Quadra:	<b>116</b>	IF: <b>1.933,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZM 3b</b>	Antigo:	<b>Z10-008</b>	Tipo de via: <b>N/F</b>
<b>Melhoramento Urbano:</b>				
Melhorias:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>			
<b>Dados Econômicos:</b>				
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>	
Valor:	<b>R\$ 1.800.000,00</b>	Metro Quadrado	<b>R\$10.714,00</b>	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	<b>734 m²</b>	Frete:	<b>38,25 m</b>	Prof. Equiv.: <b>N/F</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:		
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>	
<b>Dados da Construção :</b>				
Padrão:	<b>PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>25</b>	Conservação: <b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>168 m²</b>	Vagas Cobertas:	<b>2</b>	
Área Total:	<b>m²</b>	Área Comum:	<b>m²</b>	Área Privativa: <b>168.00 m²</b>
Infra-Estrutura:	<b>Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Vigilância Eletrônica, 3 Dormitórios, (3 Suites ), 1 Lavabo, 3 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Lavanderia, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 1 Apartamento por Andar.</b>			
Características:	<b>COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ESCRITÓRIO; ARMÁRIOS DE COZINHA E CARPETE DE MADEIRA.</b>			
Descrição do Imóvel:				
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	<b>SR. ROBERTO</b>	Site:		
Imobiliária:	<b>PLUS IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>5099-8800/99901-3151</b>	
Endereço:	<b>AL. DOS TUPINIQUINS, 1023</b>			
OBS: UNIDADE A VENDA EM ANDAR ALTO - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 2.000,00 MENSAIS - DE ESQUINA COM AV. JACUTINGA - IF: 1.952,00.				



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

**ELEMENTO 3 – TERMO CENTRAL**

Data:	<b>16/05/2014</b>	Tipo:	<b>APARTAMENTO TIPO</b>	
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SAO PAULO</b>	
Endereço:	<b>R TUIM, 523</b>			
Empreendimento:	<b>ART I</b>			
Bairro:	<b>VILA UBERABINHA</b>	Distrito:	<b>MOEMA</b>	Zona de Valor : <b>MOEMA</b>
Setor:	<b>041</b>	Quadra:	<b>292</b>	IF: <b>1.970,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZM 3b</b>	Antigo:	<b>Z10-008</b>	Tipo de via: <b>N/F</b>
<b>Melhoramento Urbano:</b>				
Melhorias:				
<b>Dados Econômicos:</b>				
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>	
<b>Valor:</b>	<b>R\$1.800.000,00</b>	<b>Metro Quadrado</b>	<b>R\$10.850,00</b>	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	<b>780 m²</b>	Frente:	<b>20 m</b>	Prof. Equiv.: <b>N/F</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:		
Topografia:	<b>Terreno plano</b>			Fração Ideal: <b>N/F</b>
<b>Dados da Construção :</b>				
Padrão:	<b>PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>25</b>	Conservação: <b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>165.91 m²</b>	Vagas Cobertas:	<b>2</b>	
Área Total:	<b>m²</b>	Área Comum:	<b>m²</b>	Área Privativa: <b>165.91 m²</b>
Infra-Estrutura:	<b>Piscina, SI Festas, Playground, Sauna, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.</b>			
Características:	<b>4 Dormitórios, (2 Suites ), 1 Lavabo, 4 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 1 Apartamento por Andar.</b>			
Descrição do Imóvel:	<b>COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA E PISO DE MADEIRA.</b>			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	<b>SRA. JANE</b>	Site:		
Imobiliária:	<b>BROKER SP IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>2306-8817/97188-3679</b>	
Endereço:	<b>AV. IBIRAPUERA, 2907 - CJTO. 1604</b>			

OBS: UNIDADE A VENDA EM ANDAR INTERMEDIÁRIO - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 2.200,00 MENSAIS - ESQUINA COM AV. MACUCO - IF: 1.997,00.



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

**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**

**ELEMENTO 4**

Data:	<b>16/05/2014</b>	Tipo:	<b>APARTAMENTO TIPO</b>	
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SAO PAULO</b>	
Endereço:	<b>R TUIM, 1014, 6º ANDAR</b>			
Empreendimento:	<b>LE TOUR LUMIERE DE CORREGES</b>	Edifício:		
Bairro:	<b>PARIS</b>			
Bairro:	<b>VILA UBERABINHA</b>	Distrito:	<b>MOEMA</b>	Zona de Valor : <b>MOEMA</b>
Setor:	<b>041</b>	Quadra:	<b>133</b>	IF: <b>1.929,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZM 3a</b>	Antigo:	<b>Z02</b>	Tipo de via: <b>N/F</b>
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:				
Dados Econômicos:				
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>	
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 1.860.000,00</b>	<b>Metro Quadrado</b>	<b>R\$10.941,00</b>	
Dados do Terreno:				
Área:	<b>N/F</b>	Frente:	<b>63 m</b>	Prof. Equiv.: <b>N/F</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:		
Topografia:	<b>Terreno plano</b>		Fração Ideal:	<b>N/F</b>
Dados da Construção :				
Padrão:	<b>PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>15</b>	Conservação: <b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>170 m²</b>	Vagas Cobertas:	<b>4</b>	
Área Total:	<b>m²</b>	Área Comum:	<b>m²</b>	Área Privativa: <b>170 m²</b>
Infra-Estrutura:	<b>Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Vigilância Eletrônica.</b>			
Características:	<b>3 Dormitórios, (3 Suites ), 1 Closet, 1 Lavabo, 3 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 2 Apartamento por Andar.</b>			
Descrição do Imóvel:	<b>COM ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; LAREIRA; COZINHA PLANEJADA E PISO FRIO E MADEIRA.</b>			
Fonte de Informação:				
Contato:	<b>SR. EDNEI</b>	Site:		
Imobiliária:	<b>MORAD &amp; GONÇALVES IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>5083-2238/97077-9081</b>	
Endereço:	<b>RUA CONS. RODRIGUES ALVES, 546</b>			
OBS: UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 1.650,00 MENSAIS.				



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

**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**

**ELEMENTO 5**

Data:	<b>16/05/2014</b>	Tipo:	<b>APARTAMENTO TIPO</b>	
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SAO PAULO</b>	
Endereço:	<b>R GRAUNA, 148, 10º ANDAR</b>			
Empreendimento:	<b>MIRELLA</b>	Edifício:		
Bairro:	<b>VILA UBERABINHA</b>	Distrito:	<b>MOEMA</b>	Zona de Valor: <b>MOEMA</b>
Setor:	<b>041</b>	Quadra:	<b>094</b>	IF: <b>1.954,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZCP b</b>	Antigo:	<b>Z8-CR2 LIND. Z4</b>	Tipo de via: <b>N/F</b>
<b>Melhoramento Urbano:</b>				
<b>Melhorias:</b>				
<b>Dados Econômicos:</b>				
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>	
<b>Valor:</b>	<b>R\$1.850.000,00</b>	<b>Metro Quadrado</b>	<b>R\$11.088,00</b>	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	<b>1019 m²</b>	Fronte:	<b>20 m</b>	Prof. Equiv.: <b>N/F</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:		
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>	
<b>Dados da Construção:</b>				
Padrão:	<b>PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>25</b>	Conservação: <b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>166.85 m²</b>	Vagas Cobertas:	<b>2</b>	
Área Total:	<b>m²</b>	Área Comum:	<b>m²</b>	Área Privativa: <b>166.85 m²</b>
Infra-Estrutura:	<b>Piscina, SI Festas, Playground, Vigilância Eletrônica.</b>			
Características:	<b>4 Dormitórios, (1 Suites ), 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 2 Apartamento por Andar.</b>			
Descrição do Imóvel:	<b>COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA E PISO DE MADEIRA.</b>			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	<b>SR. ANDRÉ</b>	Site:		
Imobiliária:	<b>IMMOBILE INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA</b>	Fone:	<b>3138-5858/98859-3300</b>	
Endereço:	<b>AV. ANGELICA, 2447 CJ 61</b>			
OBS: UNIDADE A VENDA NO 10º ANDAR - APARTAMENTO Nº 102 - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 1.250,00 MENSAIS.				








**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**

**9.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS LOCAÇÃO**

<b>ELEMENTO 1</b>					
Data:	20/05/2014	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R PINTASSILGO, 210, ANDAR INTERMEDIÁRIO				
Empreendimento:	ANA CLAUDIA				
Bairro:	VILA UBERABINHA	Distrito:	MOEMA	Zona de Valor :	MOEMA
Setor:	041	Quadra:	095	IF:	2.021,00
Zoneamento Atual:	ZCP b	Antigo:	Z04	Tipo de via:	N/F
<b>Melhoramento Urbano:</b>					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
<b>Dados Econômicos:</b>					
Modalidade:	Locação	Natureza:	Oferta		
<b>Aluguel:</b>	<b>R\$ 4.000,00</b>	<b>Metro Quadrado</b>	<b>R\$ 29,85</b>		
<b>Dados do Terreno:</b>					
Área:	m <sup>2</sup>	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F	
<b>Dados da Construção :</b>					
Padrão:	PADRAO SUPERIOR COM ELEVADOR	Idade Estimada:	25	Conservação:	Regular
Área da Construção:	134 m <sup>2</sup>	Vagas Cobertas:	2		
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:134 m <sup>2</sup>	
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, Playground.				
Características:	3 Dormitórios, (1 Suites ), 1 Lavabo, 2 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 2 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA, PISO				
<b>Fonte de Informação:</b>					
Contato:	SR. CHARLES		Site:		
Imobiliária:	ADRIANO SILVA IMÓVEIS		Fone:	5053-1790/99689-3418	
Endereço:	AV. MOEMA, 765				
OBS: UNIDADE LOCANDO EM ANDAR INTERMEDIÁRIO - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 1.200,00 MENSAIS.					



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

**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**

**ELEMENTO 2**

Data:	20/05/2014	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R GAIVOTA, 1092, ANDAR ALTO			
Empreendimento:	BIRDS GARDEN			
Bairro:	MOEMA	Distrito:	MOEMA	Zona de Valor : MOEMA
Setor:	041	Quadra:	137	IF: 1.846,00
Zoneamento Atual:	ZCP b	Antigo:	Z10-008	Tipo de via: N/F
<b>Melhoramento Urbano:</b>				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<b>Dados Econômicos:</b>				
Modalidade:	Locação	Natureza:	Oferta	
<b>Aluguel</b>	<b>R\$ 5.000,00</b>	<b>Metro Quadrado</b>	<b>R\$ 33,11</b>	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	m <sup>2</sup>	Frente:	m	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
<b>Dados da Construção :</b>				
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	25	Conservação: Regular
Área da Construção:	151 m <sup>2</sup>	Vagas Cobertas:	1	
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	1 m <sup>2</sup>	Área Privativa: 151 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, Playground, Quadra.			
Características:	3 Dormitórios, (1 Suites), 1 Lavabo, 2 Banheiro, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 2 Apartamento por Andar. COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA E PISO DE MADEIRA.			
<b>Descrição do Imóvel:</b>				
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	SR. CHARLES	Site:		
Imobiliária:	ADRIANO SILVA IMÓVEIS	Fone:	5053-1790/99689-3418	
Endereço:	AV. MOEMA, 765			
OBS: UNIDADE LOCANDO EM ANDAR ALTO - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 850,00 MENSAIS.				



**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**

**ELEMENTO 3 – TERMO CENTRAL**

Data:	<b>20/05/2014</b>	Tipo:	<b>APARTAMENTO TIPO</b>		
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SAO PAULO</b>		
Endereço:	<b>AV ROUXINOL, 900, ANDAR ALTO</b>				
Empreendimento:	<b>CASTELA MAYOR</b>				
Bairro:	<b>INDIANOPOLIS</b>	Distrito:	<b>MOEMA</b>	Zona de Valor :	<b>MOEMA</b>
Setor:	<b>041</b>	Quadra:	<b>161</b>	IF:	<b>1.992,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZCP b</b>	Antigo:	<b>Z10-008</b>	Tipo de via:	<b>N/F</b>
<b>Melhoramento Urbano:</b>					
Melhorias:					
<b>Dados Econômicos:</b>					
Modalidade:	<b>Locação</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>		
<b>Aluguel</b>	<b>R\$ 6.000,00</b>	<b>Metro Quadrado</b>	<b>R\$ 35,29</b>		
<b>Dados do Terreno:</b>					
Área:	<b>m²</b>	Frete:	<b>m</b>	Prof. Equiv.:	<b>N/F</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:			
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>		
<b>Dados da Construção :</b>					
Padrão:	<b>PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>30</b>	Conservação:	<b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>170 m²</b>	Vagas Cobertas:	<b>3</b>		
Área Total:	<b>m²</b>	Área Comum:	<b>m²</b>	<b>Área Privativa:</b>	<b>170 m²</b>
Infra-Estrutura:	<b>Piscina, SI Festas, Playground, Churrasqueira, Pista de Cooper, Vigilância Eletrônica.</b>				
Características:	<b>4 Dormitórios, (3 Suites ), 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Lavanderia, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 2 Apartamento por Andar.</b>				
Descrição do Imóvel:	<b>COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA E PISO DE MADEIRA.</b>				
<b>Fonte de Informação:</b>					
Contato:	<b>SR. CHARLES</b>			Site:	
Imobiliária:	<b>ADRIANO SILVA IMÓVEIS</b>			Fone:	<b>5053-1790/99689-3418</b>
Endereço:	<b>AV. MOEMA, 765</b>				

OBS: UNIDADE LOCANDO EM ANDAR ALTO - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 1.000,00 MENSAIS.



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



**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**

**ELEMENTO 4**

Data:	20/05/2014	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R GRAUNA, 422, 5º ANDAR				
Empreendimento:	MANSÃO DOMENICO VENEZIANO				
Bairro:	VILA UBERABINHA	Distrito:	MOEMA	Zona de Valor :	MOEMA
Setor:	041	Quadra:	096	IF:	1.879,00
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z10-008	Tipo de via:	N/F
<b>Melhoramento Urbano:</b>	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>				
<b>Dados Econômicos:</b>					
Modalidade:	Locação	Natureza:	Oferta		
<b>Aluguel</b>	<b>R\$ 5.000,00</b>	<b>Metro Quadrado</b>	<b>R\$ 37,03</b>		
<b>Dados do Terreno:</b>					
Área:	m <sup>2</sup>	Fronte:	m	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
<b>Dados da Construção :</b>					
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	135 m <sup>2</sup>	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	74 m <sup>2</sup>	Área Privativa:	135 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Quadra, Jardins, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	3 Dormitórios, (1 Suites ), 1 Lavabo, 2 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 4 Elevador, 4 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS - ARMÁRIOS DE COZINHA - BOX - PISO DE MADEIRA.				
<b>Fonte de Informação:</b>					
Contato:	SR. FÁBIO	Site:			
Imobiliária:	PROPRIETÁRIO	Fone:	(24) 99825-1652 / (24) 3321-4493		
Endereço:	PLACA NO LOCAL				

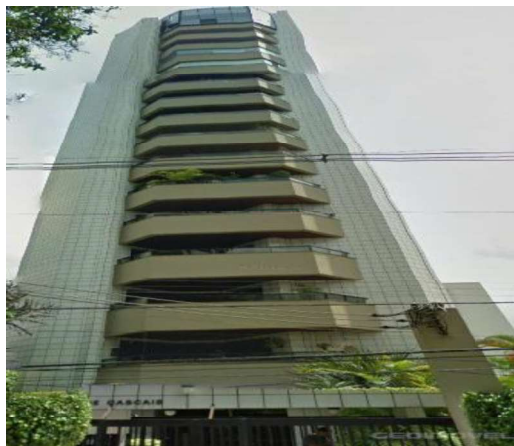
OBS: UNIDADE DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO NO 5º ANDAR - COM 01 VAGA DE GARAGEM - CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 1.000,00 MENSUAIS.



**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**

**ELEMENTO 5**

Data:	20/05/2014	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R PINTASSILGO, 180, ANDAR INTERMEDIÁRIO			
Empreendimento:	QUINTA DE CASCAIS			
Bairro:	VILA UBERABINHA	Distrito:	MOEMA	Zona de Valor : MOEMA
Setor:	041	Quadra:	095	IF: 2.021,00
Zoneamento Atual:	ZCP b	Antigo:	Z04	Tipo de via: N/F
<u>Melhoramento Urbano:</u>				
Melhorias:				
<u>Dados Econômicos:</u>				
Modalidade:	Localção	Natureza:	Oferta	
<b>Aluguel</b>	<b>R\$ 10.000,00</b>	<b>Metro Quadrado</b>	<b>R\$ 47,84</b>	
<u>Dados do Terreno:</u>				
Área:	m <sup>2</sup>	Frete:	m	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
<u>Dados da Construção :</u>				
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação: Regular
Área da Construção:	209 m <sup>2</sup>	Vagas Cobertas:	3	
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	208 m <sup>2</sup>	Área Privativa: 209 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, Playground, Sauna, Vigilância Eletrônica.			
Características:	4 Dormitórios, (2 Suites), 1 Closet, 1 Lavabo, 3 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 1 Apartamento por Andar.			
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS DOS DORMITÓRIOS;			
<u>Fonte de Informação:</u>				
Contato:	SR. CHARLES	Site:		
Imobiliária:	ADRIANO SILVA IMÓVEIS	Fone:	5053-1790/99689-3418	
Endereço:	AV. MOEMA, 765			
OBS: UNIDADE LOCANDO EM ANDAR INTERMEDIÁRIO - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 2.600,00 MENSAIS.				





### 11.0 – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

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

**Apartamento nº 61**, situado na **Rua Tuim nº 523, 6º andar, Vila Uberabinha**, em

**R\$ 1.800.000,00**  
**(UM MILHÃO E OITOCENTOS MIL REAIS)**

### 12.0 – VALOR LOCATÍCIO DO IMÓVEL

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

**Apartamento nº 61**, situado na **Rua Tuim nº 523, 6º andar, Vila Uberabinha**, em

**R\$ 5.900,00**  
**(CINCO MIL E NOVECENTOS REAIS)**

**13.0 – RESPOSTA AOS QUESITOS DO AUTOR (FLS. 118/119)**

**1 a 4**

**Resposta:** VIDE LAUDO

**5 –**

**Resposta:** VIDE LAUDO

**6 a 12**

**Resposta:** VIDE LAUDO

**13.1 – RESPOSTA AOS QUESITOS DOS REQUERIDOS (FLS. 111/112)**

**1 a 3**

**Resposta:** VIDE LAUDO

**4 a 7**

**Resposta:** Perguntas **impertinentes** ao mister deste signatário, que foi honrado com a nomeação para **apenas** estimar os valores de venda e locatício do imóvel.

**8 - 9**

**Resposta:** VIDE LAUDO

**14.0 – ENCERRAMENTO**

Laudo impresso em 29 (vinte e nove) folhas somente no anverso, contendo 23 (vinte e três) fotografias digitais.

São Paulo, 21 de maio de 2014

**José Luiz Toscano**  
Perito-Avaliador Judicial





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

## II – DOS ESCLARECIMENTOS

O signatário esclarece haver procedido à avaliação com base em quinze (15) dados amostrais recentes, dos quais foram escolhidos cinco (05), comparáveis em seus atributos ao avaliando, semelhantes segundo conceituado na Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibope/2011, conforme segue:

"Serão considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centroide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);
- d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:
  - Dimensões compatíveis;
  - Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
  - Padrão construtivo semelhante;
  - Estado de conservação e obsolescência similares".

Dentre os elementos comparativos à venda (item 8.0), o termo central utilizado localizava-se exatamente no **mesmo Edifício Art I**, com idêntica área privativa, ofertado ao preço de R\$ 1.800.000,00.

Em vistoria realizada no dia 14 de maio de 2014, o signatário foi recebido pela ocupante do imóvel, Sra. Terezinha Maria Simões, a qual acompanhou a vistoria e indicou partes do imóvel que necessitavam de reparos, cujas fotografias nº 04, 06 e 10 concedem bom discernimento de sua amplitude, tratando-se, salvo melhor juízo, de reparos simples, não dispendiosos.

Ainda, segundo informações prestadas pela própria ocupante, as partes hidráulica e elétrica estavam funcionando bem, não necessitando de substituição, acrescentando que o reparo hidráulico efetuado na suite maior do imóvel (foto nº 10), necessitava apenas de acabamento final.

Os imóveis classificados como necessitando de reparos importantes, são os que demandam **substituição de toda parte** hidráulica, elétrica, impermeabilização, reparos de fissuras e trincas, recuperação do sistema estrutural, dentre outros.

O imóvel avaliando, de fato, demanda reforma, mas não de grande monta, sendo cabível sua classificação, segundo a graduação de Heidecke, na referência "e": imóveis que necessitam de **reparos simples**, igualmente aos demais elementos comparativos apresentados.

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

### III - DA APLICAÇÃO DO FATOR OFERTA (DECRÉSCIMO DE 10%)

Conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado **0,9** (desconto de **10%** sobre o preço original pedido).

O signatário deixou de aplicar o fator oferta, por entender que o desconto normalmente ocorrido na negociação entre o comprador e o proprietário (transação entre particulares), no processo de execução efetivamente corresponderá ao lance (ou lance, ou oferta) que será oferecido pelo interessado no praxeamento do imóvel, que em segunda praça pode ser, inclusive, inferior ao valor da avaliação, incidência notória e corriqueira nas hastas públicas.

Assim, o que na prática divisamos com a aplicação do fator oferta nas avaliações é a ocorrência de dúplice depreciação do bem, lançando-o bem abaixo do valor de mercado por ocasião da arrematação.

### IV – DO RECÁLCULO DO VALOR DE VENDA

Todavia, caso Vossa Excelência julgue por aplicar nos cálculos os decréscimos de 10% referente ao fator oferta, desde já, elaboramos novo cálculo com a incidência do fator oferta no termo central, oferta de venda, refazendo-os, conforme segue.

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

<b>ELEMENTO 3 – TERMO CENTRAL</b>			
Data:	16/05/2014	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R TUIM, 523		
Empreendimento:	ART 1	Edifício:	
Bairro:	VILA UBERABINHA	Distrito:	MOEMA
Setor:	041	Quadra:	292
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z10-008
Melhoramento Urbano:		Zona de Valor:	MOEMA
Melhorias:		IF:	1.970,00
Dados Econômicos:		Tipo de via:	N/F
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	<b>R\$1.800.000,00</b>	Metro Quadrado	<b>R\$10.850,00</b>
Dados do Terreno:		Prof. Equiv.:	N/F
Área:	780 m²	Fronte:	20 m
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:		Conservação:	Regular
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	25
Área da Construção:	165,91 m²	Vagas Cobertas:	2
Área Total:	m²	Área Comum:	m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, Playground, Sauna, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.	Área Privativa:	<b>165,91 m²</b>
Características:	4 Dormitórios, (2 Suites), 1 Lavabo, 4 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 1 Apartamento por Andar.		
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA E PISO DE MADEIRA.		
Fonte de Informação:		Site:	
Contato:	SRA. JANE	Fone:	2306-8817/97188-3679
Imobiliária:	BROKER SP IMÓVEIS		
Endereço:	AV. IBIRAPUERA, 2907 - CJTO. 1604		
OBS: UNIDADE A VENDA EM ANDAR INTERMEDIÁRIO - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 2.200,00 MENSAIS - ESQUINA COM AV. MACUCO - IF: 1.997,00.			

**VO = R\$ 10.850,00**

Este documento é um produto digital gerado pelo sistema de avaliação judicial inscrito no CNPJ nº 08.947.820/0001-00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0099899-06.2019.8.26.0100 e código 030099B0.

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

FATOR  
OFERTA  
 (Fator de desconto de 10%)  
 $VC = 0,9 \times R\$ 10.850,00 = R\$ 9.765,00$

VALOR MEDIANO DE COMPRA E VENDA  
 $VC = R\$ 9.765,00/m^2$

V – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

$R\$ 9.765,00 \times 165,91m^2 = R\$ 1.620.111,11$

Este documento original encontra-se no sistema de arquivos digitais do Juízo de Direito da Comarca de São Paulo, sob o número WJMJ19412447337. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099698-06.2019.8.26.0100 e código 0309280.



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

Assim, haja vista o recálculo efetuado, feito o arredondamento, reavalio o

**Apartamento nº 61, situado na Rua Tuim nº 523, 6º andar, Vila Uberabinha, em**

**R\$ 1.620.000,00**

**(UM MILHÃO E SEISCENTOS E VINTE MIL REAIS)**

**VI – RECÁLCULO DO VALOR LOCATÍCIO**

Apresentamos, também, recálculo do valor locatício com a incidência do fator oferta no termo central utilizado, conforme segue.

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

<b>ELEMENTO 3 - TERMO CENTRAL</b>					
Data:	20/05/2014	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV ROUXINOL, 900	ANDAR:	ALTO		
Empreendimento:	CASTELA MAYOR				
Bairro:	INDIANOPOLIS		Distrito:	MOEMA	Zona de Valor: MOEMA
Selo:	041	Quadra:	161	IF:	1.992,00
Zonamento Atual:	ZCP b	Antigo:	Z10-008	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:					
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Locação:	Natureza:	Oferta:		
<b>Aluguel</b>	<b>R\$ 6.000,00</b>	<b>Metro Quadrado</b>	<b>R\$ 35,29</b>		
Dados do Terreno:					
Área:	m²	Fronte:	m	Prof. Equiv.	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SUPERIOR COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	170 m²	Vagas Cobertas:	3		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	170 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, Playground, Churrasqueira, Pista de Cooper, Vigilância Eletrônica.				
Características:	4 Dormitórios, (3 Suites), 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Lavanderia, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 2 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA E PISO DE MADEIRA.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. CHARLES	Site:			
Imobiliária:	ADRIANO SILVA IMÓVEIS	Fone:	5053-1790/99689-3418		
Endereço:	AV. MOEMA, 765				
OBS: UNIDADE LOCANDO EM ANDAR ALTO - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 1.000,00 MENSAIS					

**VO = R\$ 35,29**

Este documento original encontra-se no sistema de arquivos digitais do Perito Avaliador Judicial inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005, sob o número WJM19412447337. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0099689-06.2019.8.26.0100 e código 030929B0.

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

**FATOR OFERTA**  
 (Fator de desconto de 10%)  
 $VC = 0,9 \times R\$ 35,29 = R\$ 31,76$

**VALOR MEDIANO DE COMPRA E VENDA**  
 $VC = R\$ 31,76/m^2$

**VII – RECÁLCULO DO VALOR LOCATÍCIO DO IMÓVEL**

$R\$ 31,76 \times 165,91m^2 = R\$ 5.269,46$

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

Assim, haja vista o recálculo efetuado, feito o arredondamento, reavalio o valor locatício do

**Apartamento nº 61, situado na Rua Tuim nº 523, 6º andar, Vila Uberabinha, em**

**R\$ 5.300,00**

**(CINCO MIL E TREZENTOS REAIS)**

**VIII - DA RATIFICAÇÃO**

Permanecem ratificados todos os demais itens do laudo, não alterados pelo presente, caso Vossa Excelência julgue pela aplicação do fator oferta.

**IX - ENCERRAMENTO**

Sendo o que me cumpria explanar, presto esclarecimentos em 09 (nove) folhas, impressas somente no anverso.

São Paulo, 10 de dezembro de 2014

**José Luiz Toscano**  
 Perito-Avaliador Judicial

Este documento original encontra-se no sistema de arquivos do Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005, sob o número WJMU19412447337. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099698-06.2019.8.26.0100 e código 0309980.