

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

**Execução de Título Extrajudicial**  
**Processo Nº 1119433-45.2018.8.26.0100**

**JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP 1636, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO QUEEN EVELLEN** move em face de **CARLOS JANIO SOARES**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

### **1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

O signatário foi honrado com a nomeação de fls.141, para avaliar o imóvel descrito na Matrícula, a seguir descrito.

**APARTAMENTO Nº 51, LOCALIZADO NO 5º ANDAR DO EDIFÍCIO QUEEN EVELLEN, SITUADO NA RUA TAPES Nº 57, NO 2º SUBDISTRITO LIBERDADE, COM ÁREA PRIVATIVA DE 70,27M².**

**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

**1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS**

Não houve indicação de assistentes técnicos.

**2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO**

<b>TIPO DO IMÓVEL</b>	Apartamento Padrão
<b>LOCAL</b>	Rua Tapes, nº 57, Apto. 51, Bairro Liberdade – São Paulo/SP
<b>MATRÍCULA</b>	Nº 86.218 – 1º ORI
<b>CONTRIBUINTE</b>	033.037.0087-7

<b><u>QUADRO DE ÁREAS</u></b>
Área Útil:.....70,27m <sup>2</sup>
Área Comum:.....79,78m <sup>2</sup>
Área total:.....150,05m <sup>2</sup>
<b>NOTA:</b> Áreas extraídas da respectiva Matrícula
<b>VALOR DE MERCADO: R\$ 520.000,00</b>
<b>DATA DA AVALIAÇÃO: 05/10/2020</b>

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140  
 Fones: (11) 99906-8442 - e-mail: mktoscano3@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2020 às 01:30, sob o número WJMJ20415818176. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1119433-45.2018.8.26.0100 e código 9DB576E.

**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

### 3.0 – OBJETIVO

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

### 4.0 - METODOLOGIA – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

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

### 5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### 5.1 – VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL

Dirigindo-se à Rua Tapes, 51, Liberdade, o signatário foi recebido pelo Sr. Carlos Jânio Soares, o qual afirmou que, após o súbito falecimento de seu filho aos 27 anos de idade, seus dois netos menores foram abandonados pela mãe e estão sob a sua guarda, tendo assumido total responsabilidade na criação dos

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140  
 Fones: (11) 99906-8442 - e-mail: mktoscano3@gmail.com

**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

mesmos, arcando com todas as despesas inerentes aos menores. Asseverou, ainda, que devido a pandemia Covid 19, seus rendimentos caíram drasticamente, obrigando-o a deixar de pagar as quotas condominiais, a fim de conseguir arcar com as expressivas despesas de educação e saúde dos menores, salientou, também, que as últimas quotas têm sido pagas e que possui um terreno à venda juntamente com dois sócios, cujo valor arrecadado será utilizado para quitar a dívida condominial.

O signatário deixou de proceder à vistoria interna do imóvel, haja vista o requerido pertencer ao grupo de risco para o Covid 19, porém, com base nas características do imóvel e dados amostrais coletados, foi possível proceder à avaliação com plausível confiança.



**FOTO N° 01**  
**Vista parcial fachada Edifício Queen Evellen**

## 5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Tapes**, no trecho em consideração, tem perfil levemente inclinado, 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 **Liberdade**.

**Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140**  
**Fones: (11) 99906-8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com**

**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

#### 5.4 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO SILVIO DE SOUZA QUEIROZ

<b>IDADE</b>	35 anos
<b>TIPO</b>	Residencial
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	Regular
<b>PORTARIA</b>	Sim
<b>ZELADORIA</b>	Sim
<b>ELEVADORES</b>	Sim – 02
<b>ANDARES APTOS/ANDAR</b>	06 - aptos por andar
<b>SALÃO DE JOGOS</b>	Não
<b>SALA DE GINASTICA</b>	Não
<b>JARDINS</b>	Não
<b>TV A CABO</b>	Sim
<b>VIGILANCIA ELETRONICA</b>	Sim
<b>GARAGEM</b>	Sim

#### 5.5 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de apartamento sob nº 51, situado no 5º andar do Edifício Queen Evellen, localizado na Rua Tapes, 57, Liberdade, com área privativa de 70,27m<sup>2</sup>, composto de sala com 02 ambientes com sacada, 03 dormitórios, cozinha, lavanderia e 2 vagas.

O imóvel avaliando possui 35 anos de idade e encontra-se em bom estado de conservação.

#### 5.6– CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

Prejudicada, haja vista a impossibilidade de vistoria interna, pessoa idosa e grupo de risco para Covid 19.

**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**

**6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

<b>R 1</b>			
Data:	05/10/2020	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>RUA TAPES, 57 ( NO MESMO EDIFÍCIO DO AVALIANDO )</b>		
Empreendimento:	EDIFÍCIO QUEEN EVELLEN		
<u>Melhoramento Urbano:</u>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<u>Dados Econômicos:</u>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 570.000,00</b>	Locação:	0,00
<u>Dados do Terreno:</u>			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<u>Dados da Construção :</u>			
Padrão:	PADRAO – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	70,00 m²	Área Comum:	m² <b>Área Privativa: 70,00 m²</b>
Infra-Estrutura:			
Características:	3 dorm, sala, coz, wc, 2 vagas		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	VANIA – CD TAP 57		Site:
Imobiliária:	CONNECT HOUSE IMOVEIS		Fone: 94758.0107
-			
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
R\$ 570.000,00	70,00	R\$ 8.142,85	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2020 às 01:30, sob o número WJMJ20415818176. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1119433-45.2018.8.26.0100 e código 9DB576E.

**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**

<b>R 2</b>			
Data:	05/10/2020	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>RUA TAPES, 57 ( NO MESMO EDIFÍCIO DO AVALIANDO )</b>		
Empreendimento:	EDIFÍCIO QUEEN EVELLEN		
<u>Melhoramento Urbano:</u>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<u>Dados Econômicos:</u>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 517.000,00</b>	Locação:	0,00
<u>Dados do Terreno:</u>			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<u>Dados da Construção :</u>			
Padrão:	PADRAO – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	70,00 m²		
Área Total:		Área Comum:	m² <b>Área Privativa: 70,00 m²</b>
Infra-Estrutura:			
Características:	3 dorm, sala, coz, wc, 2 vagas		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:		Site:	
Imobiliária:	MORAES IMOVEIS	Fone:	2501.0776 / 98225.7368
-			
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
R\$ 517.000,00	70,00	R\$ 7.385,71	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2020 às 01:30, sob o número WJMJ20415818176. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1119433-45.2018.8.26.0100 e código 9DB576E.

**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**

<b>R 3</b>			
Data:	05/10/2020	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>RUA TAPES, 193 (MESMO LOGRADOURO DO AVALIANDO)</b>		
Empreendimento:			
<u>Melhoramento Urbano:</u>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<u>Dados Econômicos:</u>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 550.000,00</b>	Locação:	0,00
<u>Dados de Terreno:</u>			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<u>Dados da Construção :</u>			
Padrão:	PADRAO – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	72,00 m²		
Área Total:		Área Comum:	m² <b>Área Privativa: 72,00 m²</b>
Infra-Estrutura:			
Características:	3 dorm, sala, coz, wc, 1 vaga		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:		Site:	
Imobiliária:	MARIA FRÔES IMOVEIS	Fone:	99950.7222
-			
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
R\$ 550.000,00	72,00	R\$ 7.638,88	



**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**

<b>R 4</b>			
Data:	05/10/2020	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>RUA TAPES, 57 ( NO MESMO EDIFÍCIO DO AVALIANDO )</b>		
Empreendimento:			
<u>Melhoramento Urbano:</u>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<u>Dados Econômicos:</u>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 530.000,00</b>	Locação:	0,00
<u>Dados de Terreno:</u>			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<u>Dados da Construção :</u>			
Padrão:	PADRAO – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	71,00 m²	Área Comum:	m² <b>Área Privativa: 71,00 m²</b>
Infra-Estrutura:			
Características:	3 dorm, sala, coz, wc, 2 vagas		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	Site:		
Imobiliária:	EM CASA IMOVEIS	Fone:	4063.0541
-			
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
R\$ 530.000,00	71,00	R\$ 7.464,78	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2020 às 01:30, sob o número WJMJ20415818176. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1119433-45.2018.8.26.0100 e código 9DB576E.

**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**

<b>R 5</b>			
Data:	05/10/2020	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>RUA TAPES, 56 ( NO MESMO LOGRADOURO DO AVALIANDO )</b>		
Empreendimento:			
<u>Melhoramento Urbano:</u>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<u>Dados Econômicos:</u>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 460.000,00</b>	Locação:	0,00
<u>Dados de Terreno:</u>			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<u>Dados da Construção :</u>			
Padrão:	PADRAO – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	68,00 m²		
Área Total:		Área Comum:	m² <b>Área Privativa: 68,00 m²</b>
Infra-Estrutura:			
Características:	2 dorm, sala, coz, wc, 1 vaga		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:		Site:	
Imobiliária:	M 52 IMOVEIS	Fone:	99318.7562
-			
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
R\$ 460.000,00	68,00	R\$ 6.764,70	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2020 às 01:30, sob o número WJMJ20415818176. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1119433-45.2018.8.26.0100 e código 9DB576E.

**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

### 6.1 - METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, foi utilizado como base o Programa Censum, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP, considerando as ofertas coletadas no mercado que serviram de referenciais, chamadas de **R1**.

A homogeneização dos dados para conclusão do valor do imóvel avaliando (**IA**) deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais, pela área total construída (**ATC**), conforme abaixo segue.

### 6.2- RESULTADOS DAS COLETAS

#### R1

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 570.000,00	70,00	R\$ 8.142,85

#### R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 517.000,00	70,00	R\$ 7.385,71

#### R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 550.000,00	72,00	R\$ 7.638,88

#### R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 530.000,00	71,00	R\$ 7.464,78

#### R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 460.000,00	68,00	R\$ 6.764,70

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140  
 Fones: (11) 99906-8442 - e-mail: mktoscano3@gmail.com

**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

--	--	--

<b>SOMATÓRIO</b>	
<b>VGW – VALOR GLOBAL VENDA</b>	<b>ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS</b>
R\$ 2.627.000,00	351,00 Metros Quadrados

**7.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO)**

**Soma R1 = VGL/V ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 = VM × área total da edificação do IA = conclusão do laudo de valoração**

<b><math>R1 = R\\$ 2.627.000,00 \div 351,00m^2 \div 1 = R\\$ 7.484,33/m^2</math></b>
--

<b><math>IA = R\\$ 7.484,33 \times 70,00m^2 = R\\$ 523.903,10</math></b>
--

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 7.484,33	70,00m <sup>2</sup>	R\$ 523.903,33

**ABREVIATURAS UTILIZADAS**

- IA - Imóvel Avaliando
- M<sup>2</sup> - Metro Quadrado
- R(N) - Referenciais
- VL / V - Valor da Locação/ Venda
- ATC - Área Total Construída
- CM<sup>2</sup> - Custo por Metro Quadrado
- VGL / V - Valor Global da Locação/Venda
- VM - Valor Médio

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140  
 Fones: (11) 99906-8442 - e-mail: mktoscano3@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2020 às 01:30, sob o número WJMJ20415818176. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1119433-45.2018.8.26.0100 e código 9DB576E.

**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 – VALOR DO IMÓVEL**

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

**APARTAMENTO Nº 51, SITUADO NO 5º ANDAR DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO QUEEN EVELLEN, LOCALIZADO NA RUA TAPES Nº 57, LIBERDADE, em**

**R\$ 520.000,00**  
**(QUINHENTOS E VINTE MIL REAIS)**

#### **9.0 – ENCERRAMENTO**

Laudo impresso em 13 (treze) folhas somente no anverso, contendo 01 fotografia digital.

São Paulo, 05 de outubro de 2020

**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
Perito-Avaliador Judicial