

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

Cumprimento de sentença – Indenização por Dano Material
Processo Digital nº 0043239-84.2019.8.26.0100

INÊS CRISTINA T BORGES, CRECI nº 168641 /SP, RG nº 12.176.923-9, CPF nº 036.477.998-58, Perita-Avaliadora nomeada nos autos do processo em epígrafe que MARCELO FILARDI – ORTOPEDIA – TRAUMATOLOGIA MEDICINA ESPORTIVA LTDA move em face de CONÇUELO SOMERIA DE SOUZA SILVA vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrada com a nomeação, tendo vistoriado os imóveis 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

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A signatária foi honrada com a nomeação de fls. 428 para avaliar o imóvel no termo de penhora de fls. 82, descrito na Matrícula nº 234.795 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – S/P a seguir transcrito:

“IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 62. TIPO VI. localizado no 6º pavimento do empreendimento Imobiliário denominado **“CONDOMÍNIO MOZAIK VILA SONIA – RESIDENCIAL I”**, situado na AVENIDA PROFESSOR FRANCISCO MORATO, nº 4.880, RUA SENHOR BOM JESUS DOS PASSOS, RUA NOSSA SENHORA MONTE SERRA e RUA NOSSA SENHORA DOS NAVEGANTES, na Vila Sonia, 13º Subdistrito

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

fls. 456

– Butantã, com área privativa total de 82,870 m², área comum total de divisão não proporcional de 49,440m², área comum total de divisão proporcional de 40,853m², área comum total de 90,293m², área total (privativa + comum) de 173,163m², e coeficiente de proporcionalidade = fração ideal de 0,0043218 no solo e nas outras partes comuns do condomínio. Cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem para estacionamento de 02 veículos de passeio, em local indeterminado com auxílio de manobristas.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 123.005.0018-2, em área maior.

1.1 – ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento residencial
LOCAL	Av. Professor Francisco Morato nº 4.880 - Apartamento nº 62 – 6º andar – Condomínio Mozaik – Residencial I – Vila Sonia – São Paulo/SP – CEP: 05520-200
MATRÍCULA	234.795 – 18º ORI/SP
<u>QUADRO DE ÁREAS</u>	
Área Privativa.....	80,870m ²
Área Comum.....	90,293m ²
Área Total.....	173,163m ²
NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
DATA DA VISTORIA: 07/08/2020	
VALOR DE MERCADO: R\$ 720.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 24/08/2020	

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

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



Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

5.1 – VISTORIA DO IMÓVEL

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



FOTO 01

Vista parcial Fachada Condomínio Mozaik – Residencial I

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641



FOTO N° 02
Vista parcial da Recepção Condomínio mozaik

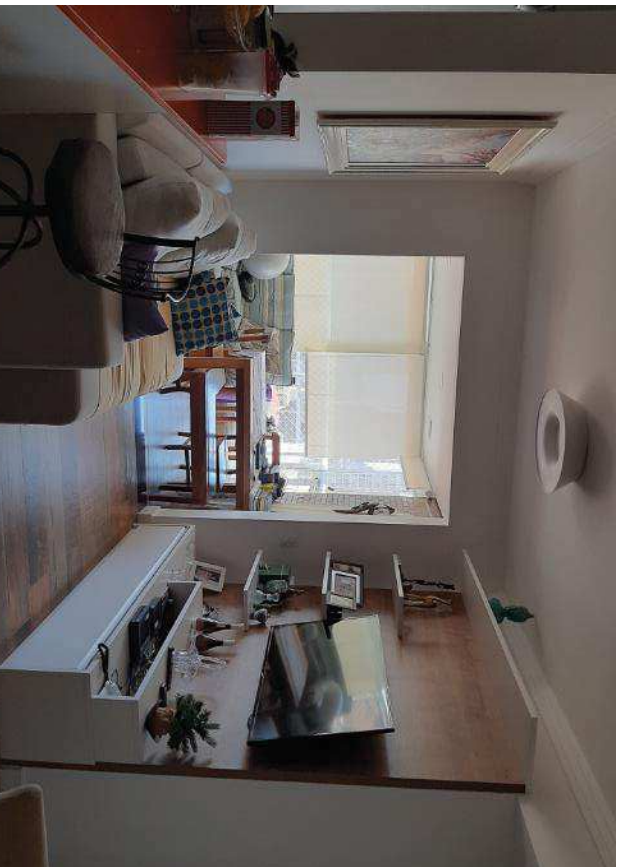


FOTO N° 03
Vista parcial da Sala

Av. Odair Santamelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos / SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641



FOTO N° 04
Vista parcial da Sala de Jantar



FOTO N° 05
Vista parcial da Varanda Gourmet

Av. Odair Santamelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

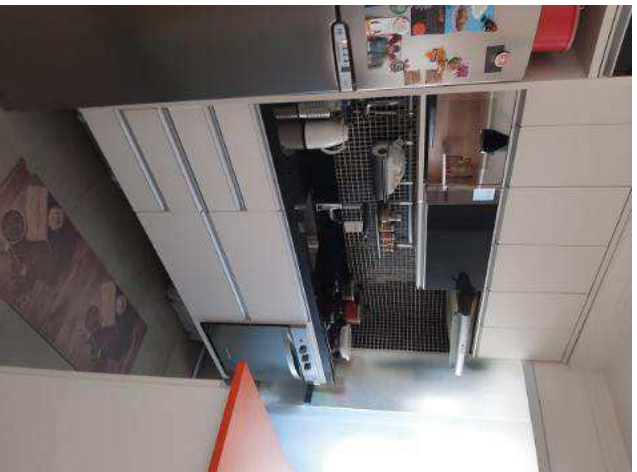


FOTO N° 06
Vista parcial da Cozinha



FOTO N° 07
Vista parcial da Área de Serviço

Av. Odair Santamelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641



FOTO Nº 08
Vista parcial Dormitório 01 (suíte)



FOTO Nº 09
Vista parcial Banheiro (Suíte)

Av. Odair Santamelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641



FOTO N° 10
Vista parcial Dormitório 02



FOTO N° 11
Vista parcial Dormitório 03

Av. Odair Santamelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641



FOTO Nº 12
Vista parcial Banheiro Social



FOTO Nº 13
Vista parcial Salão de Festas

Av. Odair Santamelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos / SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641



FOTO Nº 14
Vista parcial Piscina



FOTO Nº 15
Vista parcial Parque infantil

Av. Odair Santamelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641



FOTO Nº 16
Vista parcial Churrasqueira

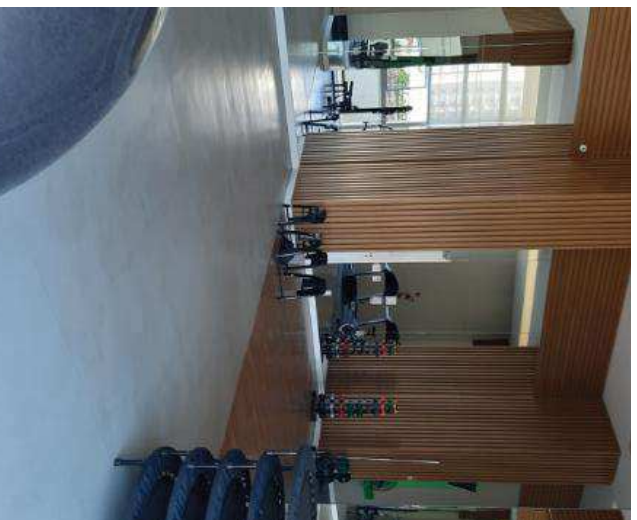


FOTO Nº 17
Vista parcial Academia

Av. Odair Santamelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641



FOTO Nº 18
Vista parcial Quadra de Esportes

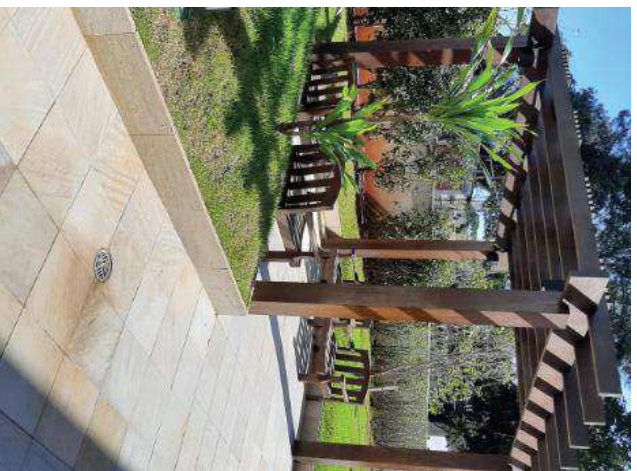


FOTO Nº 19
Vista parcial Jardim

Av. Odair Santamelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Avenida Professor Francisco Morato**, 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, situando-se no **Bairro Vila Sonia**.

5.3 – CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO MOZAIK – RESIDENCIAL I

IDADE ESTIMADA	05 anos
TIPO	Residencial
ANDARES/ APARTAMENTOS POR ANDAR	34 andares – 08 apto por andar
PORTARIA	Sim
ZELADORIA	Sim
ELEVADORES	06
VAGA DE GARAGEM	02
SALÃO DE FESTAS	Sim
ESPAÇO GOURMET	Sim
ESPAÇO KIDS	Sim
QUADRA POLIESPORTIVA	Sim
CHURRSQUEIRA	Sim
SALÃO DE FESTAS	Sim
ACADEMIA	Sim
SAUNA	Sim
PISCINA	Sim - 02
JARDINS	Sim
TV A CABO	Sim
VIGILÂNCIA ELETRÔNICA	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom

5.4 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

A unidade nº 62 localiza-se no 6º andar do Condomínio Mozaik – Residencial I, com 82,870m² e área privativa, 90,293m² de área comum, totalizando a área de 173,163m².

Trata-se de apartamento residencial, composto de 03 dormitórios sendo 01 suíte, sala para 02 ambientes, varanda gourmet, cozinha americana, área de serviço, 01 banheiro social e 02 vagas de garagem.

6.0 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

Sala	Piso: porcelanato em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida em bom estado, teto com pintura sobre massa. Varanda gourmet com piso em porcelanato, armários planejados, envidraçada com esquadrias de alumínio.
Dormitório 1 Suíte	Piso: laminado em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida sendo um lado revestida de papel de parede, teto com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido. Armários planejados. Banheiro com piso cerâmico em bom estado, paredes revestidas de azulejo até o teto em bom estado, esquadria de alumínio com vidro translúcido e gás canalizado.
Dormitório 2	Piso: laminado em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida sendo um lado revestida de papel de parede, laje com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido. Armários planejados.
Dormitório 3	Piso: laminado em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida sendo um lado revestida de papel de parede, teto com pintura sobre massa, esquadria de alumínio com vidro translúcido. Armários planejados.
Banheiro	Piso: porcelanato em bom estado, paredes revestidas com azulejo até o teto, laje com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido. Armários planejados e gás encanado.
Cozinha Americana	Piso: cerâmico em bom estado, paredes revestida com pastilhas, teto com pintura sobre massa, porta de vidro fosco, armários planejados e gás encanado.
Área de serviço	Piso: porcelanato em bom estado, paredes revestidas de pastilhas, laje com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido. Armários planejados.

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

fls. 470

7.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS (R) – APARTAMENTO Nº 62, 6º ANDAR – CONDOMÍNIO MOZAIK – RESIDENCIAL I – AV. PROFESSOR FRANCISCO MORATO 4.880

R 1			
Data:	24/08/2020	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	AV, PROFESSOR FRANCISCO MORATO 4.880 – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO		
Empreendimento:	CONDOMÍNIO MOZAIK- RESIDENCIAL I		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 695.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO MEDIANO	Idade Estimada:	05 Conservação: Bom
Área Privativa:	82 m ²	Área Comum:	m ² Área Privativa: 82 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	3 Dormitórios, (1 Suíte), Sala para 02 ambientes, 1 banheiro, Cozinha americana, varanda gourmet Área de Serviço, 2 Vaga de Garagem, 6 Elevadores, 8 Apartamentos por andar.		
Fonte de Informação:			
Contato:	Cod: 597711	Site: www.vivareal.com.br	
Imobiliária:	Paulo Roerto Leardi	Fone: 3031-7757	
			
VV	M²	CM²	
R\$ 695.000,00	82	R\$ 8.475,60	

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

fls. 471

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INES CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/08/2020 às 01:13, sob o número WJMJ20412971771. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043239-84.2019.8.26.0100 e código 99BAF70.

R 2			
Data:	24/08/2020	Tipo:	APARTAMENTO PADRAO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	AV, PROFESSOR FRANCISCO MORATO 4.880 – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO		
Empreendimento:	CONDOMÍNIO MOZAIK- RESIDENCIAL I		
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 699.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO MEDIANO	Idade Estimada:	5 Conservação: Bom
Área Privativa:	82m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 82 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	3 Dormitórios, (1 Suíte), Sala para 02 ambientes, 1 banheiro, Cozinha americana, varanda gourmet Área de Serviço, 2 Vaga de Garagem, 6 Elevadores, 8 Apartamentos por andar		
Fonte de Informação:			
Contato:	Cod:TA034	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	TMC Negócios imobiliários	Fone:	99357-6886



VV	M²	CM²
R\$ 699.000,00	82	R\$ 8.524,39

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

fls. 472

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INES CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/08/2020 às 01:13, sob o número WJMJ20412971771. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043239-84.2019.8.26.0100 e código 99BAF70.

R 3			
Data:	24/08/2020	Tipo:	APARTAMENTO PADRAO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	AV, PROFESSOR FRANCISCO MORATO 4.880 – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO		
Empreendimento:	CONDOMÍNIO MOZAIK- RESIDENCIAL I		
<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
Valor:	R\$ 700.000,00	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 MEDIANO	Idade Estimada:	5 Conservação: Bom
Área Privativa:	82m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 82 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	3 Dormitórios, (1 Suíte), Sala para 02 ambientes, 1 banheiro, Cozinha americana, varanda gourmet Área de Serviço, 2 Vaga de Garagem, 6 Elevadores, 8 Apartamentos por andar		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	Cod: AP12163	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	7G7 Negócios Imobiliários	Fone:	4218-0707
			
VV	M²	CM²	
R\$ 700.000,00	82	R\$ 8.536,58	

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

fls. 473

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INES CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/08/2020 às 01:13, sob o número WJMJ20412971771. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0043239-84.2019.8.26.0100 e código 99BAF70.

R 4			
Data:	24/08/2020	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	AV, PROFESSOR FRANCISCO MORATO 4.880 – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO		
Empreendimento:	CONDOMÍNIO MOZAIK- RESIDENCIAL I		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 740.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO MEDIANO	Idade Estimada:	5 Conservação: Bom
Área Privativa:	82m ²	Área Comum:	m ² Área Privativa: 82 m²
Infra-Estrutura:	3 Dormitórios, (1 Suíte), Sala para 02 ambientes, 1 banheiro, Cozinha americana, varanda gourmet Área de Serviço, 2 Vaga de Garagem, 6 Elevadores, 8 Apartamentos por andar		
Características:			
Fonte de Informação:			
Contato:	Cod; MOZAIK2020	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	Bruno Cavaliere Negócios Imobiliários	Fone:	4385-9731



VV	M ²	CM ²
R\$ 740.000,00	82	R\$ 9.024,39

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

fls. 474

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INES CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/08/2020 às 01:13, sob o número WJMJ20412971771. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0043239-84.2019.8.26.0100 e código 99BAF70.

R 5			
Data:	24/08/2020	Tipo:	APARTAMENTO PADRAO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	AV, PROFESSOR FRANCISCO MORATO 4.880 – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO		
Empreendimento:	CONDOMÍNIO MOZAIK- RESIDENCIAL I		
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 735.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO MEDIANO	Idade Estimada:	5 Conservação: Bom
Área Privativa:	82m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 82 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	3 Dormitórios, (1 Suíte), Sala para 02 ambientes, 1 banheiro, Cozinha americana, varanda gourmet Área de Serviço, 2 Vaga de Garagem, 6 Elevadores, 8 Apartamentos por andar		
Fonte de Informação:			
Contato:	Cod: M125880	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	Brasil SP Imóveis Ltda	Fone:	5531-0050
			
VV	M²	CM²	
R\$ 735.000,00	82	R\$ 8.963,41	

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

fls. 475

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INES CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/08/2020 às 01:13, sob o número WJMJ20412971771. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043239-84.2019.8.26.0100 e código 99BAF70.

R 6			
Data:	24/08/2020	Tipo:	APARTAMENTO PADRAO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	AV, PROFESSOR FRANCISCO MORATO 4.880 – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO		
Empreendimento:	CONDOMÍNIO MOZAIK- RESIDENCIAL I		
<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
Valor:	R\$ 700.000,00	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 MEDIANO	Idade Estimada:	5 Conservação: Bom
Área Privativa:	82m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 82 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	3 Dormitórios, (1 Suíte), Sala para 02 ambientes, 1 banheiro, Cozinha americana, varanda gourmet Área de Serviço, 2 Vaga de Garagem, 6 Elevadores, 8 Apartamentos por andar		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	Cod:534815	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	Paulo Roberto Leardi - Butantã	Fone:	2372-9551



VV	M²	CM²
R\$ 700.000,00	82	R\$ 8.536,58

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

7.1 - 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.

7.2- RESULTADOS DAS COLETAS

R1

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 695.000,00	82	R\$ 8.475,60

R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 699.000,00	82	R\$ 8.524,39

R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 700.000,00	82	R\$ 8.536,58

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

fls. 477

R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 740.000,00	82	R\$ 9.024,39

R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 735.000,00	82	R\$ 8.963,41

R6

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 700.000,00	82	R\$ 8.536,58

SOMATÓRIO

SOMATÓRIO	
VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 4.269.000,00	492 Metros Quadrados

7.3 - 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

$$R1 = R\$ 4.269.000,00 \div 492m^2 \div 1 = R\$ 8.676,82/m^2$$

$$IA = R\$ 8.676,82 \times 82,870m^2 = R\$ 719.048,07$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 8.676,82	82,870m ²	R\$ 719.048,07

ABREVIATURAS UTILIZADAS

IA - Imóvel Avaliando
M² - Metro Quadrado
R(N) - Referenciais
VL / V - Valor da Locação/ Venda
ATC - Área Total Construída
CM² - Custo por Metro Quadrado
VGL / V - Valor Global da Locação/Venda
VM - Valor Médio
MG - Média Geral

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, a signatária fará o arredondamento, avaliando o

APARTAMENTO Nº 62, localizado no 6º andar do “CONDOMÍNIO MOZAIK – RESIDENCIAL I” situado na Avenida Professor Francisco Morato nº 4.880 no bairro Vila Sonia em

R\$ 720.000,00
(SETECENTOS E VINTE MIL REAIS)

9.0 - RESPOSTA AOS QUESITOS DO AUTOR (FLS.431/432)

2 a) – Resposta: Vide laudo

b) – Resposta: O valor dos direitos decorrentes do financiamento havido (...) não é objeto da presente perícia, mas tão somente a **determinação do atual valor de mercado do imóvel avaliando.**

c) – Resposta: Idem resposta b.

10.0 - ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 25 (vinte e cinco) folhas somente no anverso, contendo 25 (vinte e cinco) fotografias digitais.

São Paulo, 24 de agosto de 2020