

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

**Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**  
**Processo Digital nº 1012289-46.2017.8.26.0100**

**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 BANCO SAFRA S/A move em face de CASA SECA IMPERMEABILIZAÇÕES LTDA E OUTROS** 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. 370 para avaliar os imóveis descritos no termo de penhora de fls. 369 e 370 a seguir transcrito:

**“1) APARTAMENTO Nº 132, localizado no 12º andar do “EDIFÍCIO CARLBRIDGE PARK”, situado à Rua Doutor Laerte Setúbal nº 158, e Avenida Giovani Gronchi, no Parque Bairro Morumbi, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa de 241,75m2, a área comum de garagem 111,26m2, correspondente a 01 depósito indeterminado localizado no 2º subsolo e a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada no 2º e 1º subsolos, para a guarda de 04 automóveis de passeio e a área comum de 187,092m2, perfazendo a área total de 540,102m2**

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

correspondendo-lhe uma fração ideal de 5,3696% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 80 feito na matrícula 16.653.

CONTRIBUINTE: 170.048.0007-4, em área maior.

**2) APARTAMENTO nº 122, localizado no 12º andar da “TORRE I I” – “EDIFÍCIO VERIDIANA” do “CONDOMÍNIO JARDINS DE HIGIENÓPOLIS”, situado na rua Martim Francisco nº 67, no 11º Subdistrito – Santa Cecília, com área privativa de 49,96m2., área comum de 38,38m2., área total de 88,34m2., e a fração ideal de terreno de 0,5192%; cabendo-lhe o direito ao estacionamento de 1 (um) veículo na garagem, com a; utilização de manobristas.**

**CONTRIBUINTE:** - 007.019.0284 – 1 e 007.019.0023 – 7.

**1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS**

Não houve indicação de assistentes técnicos.

**2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO**

**IMÓVEL 1**

<b>TIPO DO IMÓVEL</b>	Apartamento residencial com 04 vagas de garagem
<b>LOCAL</b>	Rua Doutor Laerte Setúbal nº 158 - Apartamento nº 131 – 12º andar – Edifício Carlbridge Park – Parque Bairro Morumbi – São Paulo/SP – CEP: 05665-010
<b>MATRÍCULA</b>	255.165 – 11º ORI/SP
<b><u>QUADRO DE ÁREAS</u></b>	
Área Privativa.....	241,75m <sup>2</sup>
Área de Garagem.....	111,26m <sup>2</sup>
Área Comum.....	187,092m <sup>2</sup>
Área Total.....	540,102m <sup>2</sup>
<b>NOTA:</b> Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
<b>VALOR DE MERCADO: R\$ 985.000,00</b>	
<b>DATA DA AVALIAÇÃO: 30/08/2018</b>	

**IMÓVEL 2**

<b>TIPO DO IMÓVEL</b>	Apartamento residencial com 01 vaga de garagem
<b>LOCAL</b>	Rua Martim Francisco nº 67 - Apartamento nº 122 – 12º andar – Edifício Veridiana – Bairro Santa Cecília – São Paulo/SP – CEP: 012226-001
<b>MATRÍCULA</b>	115.036 – 2º ORI/SP
<b><u>QUADRO DE ÁREAS</u></b>	
Área Privativa.....	49,96m <sup>2</sup>
Área Comum.....	38,38m <sup>2</sup>
Área Total.....	88,34m <sup>2</sup>
<b>NOTA:</b> Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
<b>VALOR DE MERCADO: R\$ 535.000,00</b>	
<b>DATA DA AVALIAÇÃO: 30/08/2018</b>	

**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.

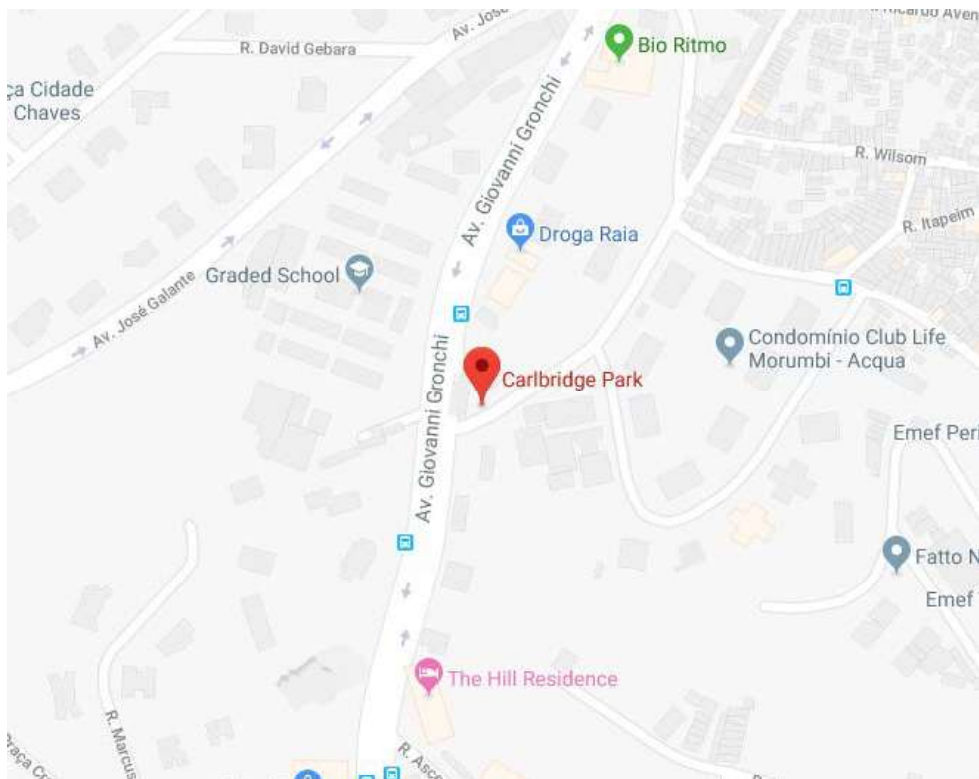
**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641**

#### 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

##### IMÓVEL 1



**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**

**IMÓVEL 2**



**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**

### 5.1 – VISTORIA DOS IMÓVEIS

Dirigindo-se aos endereços supra descrito, a signatária vistoriou os imóveis, tirando diversas fotografias, apresentadas a seguir, as quais ilustram e concedem boa noção dos imóveis em questão.

#### EDIFÍCIO CARLBRIDGE PARK (IMÓVEL 1)



FOTO Nº 01  
Vista parcial fachada Edifício Carlbridge Park

**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**



**FOTO N°02**  
**Vista parcial Hall de entrada**



**FOTO N°03**  
**Vista parcial Recepção**

**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**



**FOTO Nº 04**  
**Vista parcial da Sala de Visitas**



**FOTO Nº05**  
**Vista parcial Sala de Estar**

**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**



**FOTO Nº06**  
**Vista parcial Sala de Jantar**



**FOTO Nº07**  
**Vista parcial Varanda Gourmet**

**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**



**FOTO Nº08**  
**Vista Parcial Lavabo**



**FOTO Nº09**  
**Vista Sala de TV**

**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**



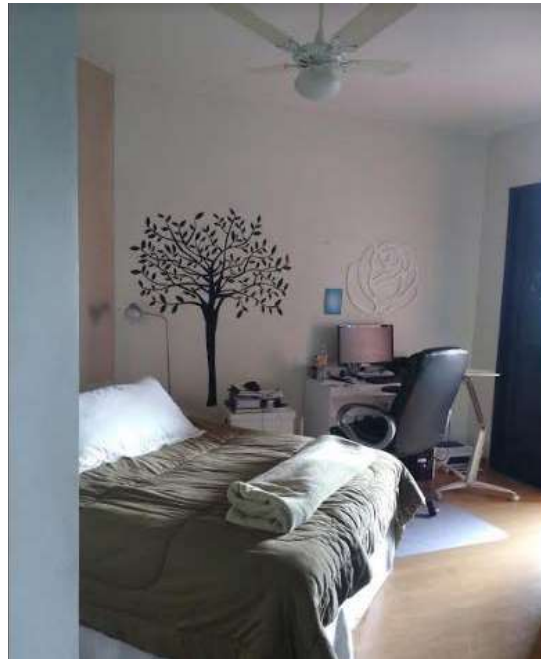
**FOTO Nº10**  
**Vista Parcial Suíte Master**



**FOTO Nº11**  
**Vista Parcial Banheiro Suíte Master**

**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**



**FOTO Nº12**  
**Vista Parcial Suíte 02**



**FOTO Nº13**  
**Vista Parcial Banheiro Suíte 02**

**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**



**FOTO Nº14**  
**Vista Parcial Dormitório 03**



**FOTO Nº15**  
**Vista Parcial Dormitório 04**

**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**



**FOTO Nº16**  
**Vista Parcial Banheiro Social**



**FOTO Nº17**  
**Vista Parcial Cozinha**

**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**



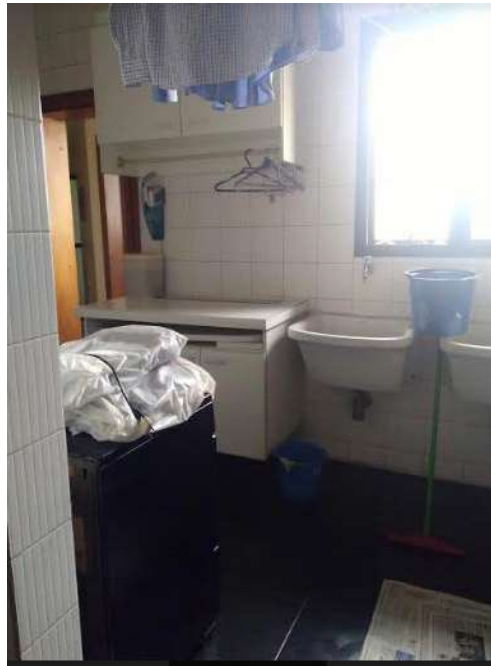
**FOTO Nº18**  
**Vista Parcial Copa**



**FOTO Nº19**  
**Vista Parcial Despensa**

**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**



**FOTO N°20**  
**Vista Área de Serviço**

**FOTO N°21**  
**Vista parcial Quarto de Empregada**

**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**



**FOTO N°22**  
**Vista parcial Banheiro de Empregada**



**FOTO N°23**  
**Vista parcial Escritório**

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

**FOTO Nº24**  
**Vista parcial Quadra Poliesportiva**

**FOTO Nº25**  
**Vista parcial parque Infantil**

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

**FOTO Nº26**  
**Vista parcial Academia**

**FOTO Nº27**  
**Vista parcial Salão de Festas**

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

**FOTO Nº28**  
**Vista parcial Piscina**



**FOTO Nº29**  
**Vista parcial Garagem**



**CONDOMÍNIO JARDINS DE HIGIENÓPOLIS – TORRE II – EDIFÍCIO VERIDIANA (IMÓVEL 2)**

**FOTO 01**

**Vista parcial Fachada Condomínio Jardins de Higienópolis**



**FOTO 02**

**Vista parcial Fachada Condomínio Jardins de Higienópolis**

**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**



**FOTO Nº 03**  
**Vista parcial acesso da Torre II Edifício Veridiana**

**FOTO Nº 04**  
**Vista parcial da Recepção**

**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. 410

**FOTO Nº 05**  
**Vista parcial da Sala**

**FOTO Nº 06**  
**Vista parcial da Sala de Jantar**

**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. 411

**FOTO Nº 07**  
**Vista parcial da Sacada**

**FOTO Nº 08**  
**Vista parcial da Cozinha**

**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. 412

**FOTO Nº 09**  
**Vista parcial da Área de Serviço**

**FOTO Nº 10**  
**Vista parcial Dormitório 01 (suíte)**

**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**



**FOTO Nº 11**  
**Vista parcial Banheiro Suíte**

**FOTO Nº 12**  
**Vista parcial Dormitório 02**

**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. 414

**FOTO Nº 13**  
**Vista parcial Banheiro Social**

**FOTO Nº 14**  
**Vista parcial Salão de jogos**

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

**FOTO Nº 15**  
**Vista parcial Piscina**



**FOTO Nº 16**  
**Vista parcial Parque infantil**

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

fls. 416

**FOTO Nº 17**  
**Vista parcial Churrasqueira**

**FOTO Nº 18**  
**Vista parcial Academia**

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

## 5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

**IMÓVEL 1** - A **Rua Doutor Laerte Setúbal**, 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, situando-se no **Bairro Morumbi**.

**IMÓVEL 2** - A **Rua Martim Francisco**, 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 Santa Cecília**.

## 5.3 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO CALBRIDGE PARK **IMÓVEL 1**

<b>ANO DE CONSTRUÇÃO/IDADE ESTIMADA</b>	27 anos
<b>TIPO</b>	Residencial
<b>ANDARES/ APARTAMENTOS POR ANDAR</b>	18 andares – 01 apto por andar
<b>PORTARIA</b>	Sim
<b>ZELADORIA</b>	Sim
<b>ELEVADORES</b>	02
<b>VAGA DE GARAGEM</b>	04
<b>SALÃO DE FESTAS</b>	Sim
<b>PARQUE INFANTIL</b>	Sim
<b>QUADRA POLIESPORTIVA</b>	Sim
<b>SALÃO DE FESTAS</b>	Sim
<b>SALA DE GINÁSTICA</b>	Sim
<b>SAUNA</b>	Sim
<b>PISCINA</b>	<b>Sim</b>
<b>JARDINS</b>	Sim
<b>TV A CABO</b>	Sim
<b>VIGILÂNCIA ELETRÔNICA</b>	Sim
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	Bom

#### 5.4 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO VERIDIANA **IMÓVEL 2**

<b>ANO DE CONSTRUÇÃO/IDADE ESTIMADA</b>	11 anos
<b>TIPO</b>	Residencial
<b>ANDARES/ APARTAMENTOS POR ANDAR</b>	18 andares – 06 apto por andar
<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>PARQUE INFANTIL</b>	Sim
<b>QUADRA POLIESPORTIVA</b>	Não
<b>SALÃO DE FESTAS</b>	Sim
<b>SALA DE GINÁSTICA</b>	Sim
<b>PISCINA</b>	<b>Sim</b>
<b>JARDINS</b>	Sim
<b>TV A CABO</b>	Sim
<b>VIGILÂNCIA ELETRÔNICA</b>	Sim
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	Bom

#### 5.5 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO **(IMÓVEL 1)**

A unidade nº 131 localiza-se no 12º andar do Edifício Calbridge Park, com 241,75m<sup>2</sup> de área privativa, 111,26m<sup>2</sup> de área de garagem e 01 depósito, 187,092m<sup>2</sup> de área comum, totalizando a área de 540,102m<sup>2</sup>.

Trata-se de apartamento residencial, composto de três 04 dormitórios sendo 02 suítes, sala de estar living para 03 ambientes, 01 lavabo, 01 banheiro social com gabinete na pia, 01 escritório, copa, cozinha, área de serviço, 01 dormitório de empregada, 01 banheiro de serviço, 01 despensa e 0 4 vagas de garagem.

**5.6– CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO (IMÓVEL 1 )**

<b>Sala</b>	Piso: tacos de madeira em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida em bom estado, laje com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido. Varanda gourmet envidraçada, piso em ardósia bom estado.
<b>Escritório</b>	Piso: cerâmico em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida em bom estado. Móveis planejados.
<b>Dormitório 1 Suíte Master</b>	Piso: laminado em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida em bom estado, laje com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido. Sacada com piso em ardósia em bom estado. Armário embutidos, closet. Banheiro com piso cerâmico em bom estado, paredes revestidas de azulejo até o teto em bom estado, banheira, esquadria de alumínio com vidro translúcido, gás canalizado e armário planejado.
<b>Dormitório 2 Suíte</b>	Piso: laminado em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida em bom estado, laje com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido. Armários embutidos. Sacada com piso em ardósia em bom estado. Banheiro com piso cerâmico em bom estado, paredes revestidas de azulejo até o teto em bom estado, gás canalizado e armário planejado.
<b>Dormitório 3</b>	Piso: laminado em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida em bom estado, laje com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido. Sacada com piso em ardósia em bom estado, Armários embutidos.
<b>Dormitório 4</b>	Piso: laminado em bom estado, paredes com pintura sobre massa em bom estado, laje com pintura sobre massa, esquadria de alumínio com vidro translúcido e armário embutido.
<b>Banheiro</b>	Piso: cerâmico em estado regular, paredes revestidas com azulejo até o teto em bom estado, , laje com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido.
<b>Cozinha</b>	Piso: cerâmico em bom estado, paredes revestidas com azulejo até o teto, laje com pintura sobre massa, esquadrias de ferro com vidro translúcido. Armários planejados.
<b>Área de serviço</b>	Piso: cerâmico em bom estado, paredes revestidas de azulejo até o teto, laje com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido.
<b>Quarto de empregada</b>	Piso: cerâmico em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida em bom estado, esquadrias de alumínio com vidro translúcido. Armários planejados.
<b>Banheiro de serviço</b>	Piso: cerâmico em bom estado, paredes revestidas de azulejo até o teto em bom estado, esquadrias de alumínio com vidro translúcido.
<b>Despensa</b>	Piso: cerâmico em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida e prateleiras de ferro.



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

**6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS (R) –**  
**IMÓVEL 1 – APARTAMENTO RUA DOUTOR LAERTE SETÚBAL Nº 158**

<b>R 1</b>			
Data:	30/08/2018	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>RUA DOUTOR LAERTE SETÚBAL, 158 - 14º ANDAR – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	EDIFÍCIO CARLBRIDGE PARK		
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 950.000,00</b>	Locação:	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<b>Dados da Construção :</b>			
Padrão:	PADRAO MEDIANO	Idade Estimada:	20 Conservação: Regular
Área Privativa:	242 m²		
Área Total:		Área Comum:	m² <b>Área Privativa: 242 m²</b>
<b>Infra-Estrutura:</b>			
Características:	4 Dormitórios,(2 Suítes), Sala, lavabo, Cozinha , Área de Serviço, 1 Banheiro, 1 Quarto de Empregada, 1 Banheiro de Empregada, 4 Vaga de Garagem, 2 Elevadores, 1 Apartamento por andar		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	Sr. Thiago	Site:	
Imobiliária:	4 House Imóveis	Fone:	98258-0596




VV	M²	CM²
R\$ 950.000,00	242	R\$ 3.925,61

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

fls. 421

<b>R 2</b>			
Data:	30/08/2018	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>RUA DOUTOR LAERTE SETÚBAL, 158 - 11º ANDAR – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	EDIFÍCIO CARLBRIDGE PARK		
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 950.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>
<b>Dados do Terreno:</b>			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<b>Dados da Construção :</b>			
Padrão:	PADRAO MEDIANO	Idade Estimada:	20 Conservação: Bom
Área Privativa:	242 m²	Área Comum:	m² <b>Área Privativa: 242m²</b>
<b>Infra-Estrutura:</b>			
Características:	4 Dormitórios,(2 Suítes), Sala, lavabo, Cozinha , Área de Serviço, 1 Banheiro, 1 Quarto de Empregada, 1 Banheiro de Empregada, 4 Vaga de Garagem, 2 Elevadores, 1 Apartamento por andar.		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	SR. Thiago	Site:	
Imobiliária:	4 House imóveis	Fone:	<b>98258-0596</b>



VV	M²	CM²
R\$ 950.000,00	242	R\$ 3.925,61

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA KUNERT, liberado nos autos em 31/08/2018 às 12:27. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012289-46.2017.8.26.0100 e código 4DD14CA.

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

<b>R 3</b>			
Data:	30/08/2018	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>RUA DOUTOR LAERTE SETÚBAL, 158 - 7º ANDAR – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	EDIFÍCIO CARLBRIDGE PARK		
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 1.000.000,00</b>	Locação:	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<b>Dados da Construção :</b>			
Padrão:	PADRAO MEDIANO	Idade Estimada:	20 Conservação: Regular
Área Privativa:	242 m²	Área Comum:	m² <b>Área Privativa: 242 m²</b>
<b>Infra-Estrutura:</b>			
Características:	4 Dormitórios,(2 Suítes), Sala, lavabo, Cozinha , Área de Serviço, 1 Banheiro, 1 Quarto de Empregada, 1 Banheiro de Empregada, 4 Vaga de Garagem, 2 Elevadores, 1 Apartamento por andar		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	SR. Carlos Augusto	Site:	
Imobiliária:	Imobiliária Leardi	Fone:	2645-8600
			
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
R\$ 1.000.000,00	242	R\$ 4.132,23	

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

<b>R 4</b>			
Data:	30/08/2018	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>AVENIDA GIOVANNI GRONCHI ,3993 – 15º ANDAR – A 180 M DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	EDIFÍCIO STUDIO VOGUE		
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
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 900.000,00</b>	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:	25 Conservação: Regular
Área Privativa:	240m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 240 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	4 Dormitórios,(3 Suítes), Sala, lavabo, Cozinha , Área de Serviço, 1 Banheiro, 1 Quarto de Empregada, 1 Banheiro de Empregada, 4 Vaga de Garagem, 2 Elevadores, 1 Apartamento por andar		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR.Iran	Site:	
Imobiliária:	S. Perrier Imobiliária	Fone:	3567-9555
			
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
R\$ 900.000,00	240	R\$ 3.750,00	

**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**

<b>R 5</b>			
Data:	30/08/2018	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>AVENIDA GIOVANNI GRONCHI ,5021 – 15º ANDAR – A 8500 M DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	EDIFÍCIO FARME		
<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\$ 1.100.000,00</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 MEDIANO	Idade Estimada:	28 Conservação: Regular
Área Privativa:	240 m <sup>2</sup>		
Área Total:		Área Comum:	m <sup>2</sup> Área Privativa: 240 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:			
Características:	3 Dormitórios,(3 Suite), Sala, Cozinha , Área de Serviço, 1 Banheiro, 1 Quarto de Empregada, 1 Banheiro de Empregada, 4 Vaga de Garagem, 2 Elevadores, 1 Apartamentos por andar		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	SR.Cristiano	Site:	
Imobiliária:	Dezeo	Fone:	99112-2009
			
<b>VV</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>CM<sup>2</sup></b>	
R\$ 1.100.000,00	240	R\$ 4.583,33	

**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**

### 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

#### IMÓVEL 1 – Apartamento Rua Doutor Laerte Setúbal

##### R1

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 950.000,00	242	R\$ 3.925,61

##### R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 950.000,00	242	R\$ 3.925,61

##### R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 1.000.000,00	242	R\$ 4.132,23

##### R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 900.000,00	240	R\$ 3.750,00



**R5**

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 1.100.000,00	240	R\$ 4.583,33

<b>SOMATÓRIO</b>	
VGW – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 4.900.000,00	1206 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**

$$R1 = R\$ 4.900.000,00 \div 1206m^2 \div 1 = R\$ 4.063,01/m^2$$

$$IA = R\$ 4.063,01 \times 241,75m^2 = R\$ 982.232,66$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 4.063,01	241,75m <sup>2</sup>	R\$ 982.232,66



**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  
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 131, localizado no 12º andar do “EDIFÍCIO CARLBRIDGE PARK”, situado na Rua Doutor Laerte Setúbal nº 158, no Parque Bairro Morumbi, em**

**R\$ 985.000,00**  
**(NOVECIENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS)**

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

### 9.0 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO (IMÓVEL 2)

A unidade nº 122 localiza-se no 12º andar do Edifício Veridiana, com 49,96m<sup>2</sup> de área privativa, 38,38m<sup>2</sup> de área comum, totalizando a área de 88,34m<sup>2</sup>.

Trata-se de apartamento residencial, composto de três 02 dormitórios sendo um suíte, sala para 2 ambientes, sacada, 01 banheiro social, cozinha americana e área de serviço conjugada, com 01 vaga de garagem.

### 9.1 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO (IMÓVEL 2)


<b>Sala</b>	Piso: laminado em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida em bom estado, laje com pintura sobre massa. Sacada envidraçada com esquadrias de alumínio.
<b>Dormitório 1 Suíte</b>	Piso: laminado em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida em bom estado, laje com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido. Armário embutidos. 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.
<b>Dormitório 2</b>	Piso: laminado em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida em bom estado, laje com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido. Armários embutidos.
<b>Banheiro</b>	Piso: cerâmico em estado regular, paredes revestidas com azulejo até o teto, laje com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido.
<b>Cozinha Americana</b>	Piso: cerâmico em bom estado, paredes revestidas com azulejo até o teto, laje com pintura sobre massa, Armários planejados.
<b>Banheiro 2</b>	Piso: cerâmico em bom estado, paredes revestidas de azulejo até o teto, pia com gabinete, laje com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido.
<b>Área de serviço</b>	Piso: cerâmico em bom estado, paredes revestidas de azulejo até o teto, laje com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido.

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

**10.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS (R) –**  
**IMÓVEL 2 – APARTAMENTO RUA MARTIM FRANCISCO Nº 67**

<b>R 1</b>			
Data:	<b>30/08/2018</b>	Tipo:	<b>APARTAMENTO PADRÃO</b>
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SÃO PAULO</b>
<b>Endereço:</b>	<b>RUA FORTUNATO, 252, 10º ANDAR – A 350 M DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	<b>EDIFÍCIO RESIDENCIAL HIGIENÓPOLIS</b>		
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
Melhorias:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto</b>		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 650.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>
<b>Dados do Terreno:</b>			
Área:	<b>N/F</b>	Frete:	<b>N/F</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 MEDIANO</b>	Idade Estimada:	<b>16</b> Conservação: <b>Regular</b>
Área Privativa:	<b>60 m²</b>		
Área Total:		Área Comum:	<b>m² Área Privativa: 60 m²</b>
Infra-Estrutura:			
Características:	<b>2 Dormitórios, (1 Suíte), Sala, 1 banheiro, Cozinha, Área de Serviço, 1 Vaga de Garagem, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por andar.</b>		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	<b>Sr. Rian</b>	Site:	
Imobiliária:		Fone:	<b>3667-0124</b>


  



<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>
R\$ 650.000,00	60	R\$ 10.833,33

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

<b>R 2</b>			
Data:	30/08/2018	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>RUA FORTUNATO, 252, 2º ANDAR – A 350 M DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	EDIFÍCIO RESIDENCIAL HIGIENÓPOLIS		
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 650.000,00</b>	Locação:	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<b>Dados da Construção:</b>			
Padrão:	PADRAO MEDIANO	Idade Estimada:	16 Conservação: Regular
Área Privativa:	60m²	Área Comum:	m² <b>Área Privativa: 60 m²</b>
<b>Infra-Estrutura:</b>			
Características:	3 Dormitórios,(1 Suíte), Sala, Cozinha , Área de Serviço, 2 Banheiro, 1 Quarto de Empregada, 1 Banheiro de Empregada, 1 Vaga de Garagem, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por andar		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	SRA. Márcia Verônica Souza	Site:	
Imobiliária:	Corretora autônoma	Fone:	3662-1021 / 99859-8535




VV	M²	CM²
R\$ 650.000,00	60	R\$ 10.833,33

**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**

<b>R 3</b>			
Data:	30/08/2018	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>RUA DAS PALMEIRAS, 283, 1º ANDAR – A 180 M DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	EDIFÍCIO ATTUALITTA		
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 650.000,00</b>	Locação:	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<b>Dados da Construção:</b>			
Padrão:	PADRAO MEDIANO	Idade Estimada:	18 Conservação: Regular
Área Privativa:	60m²		
Área Total:		Área Comum:	m² <b>Área Privativa: 60 m²</b>
Infra-Estrutura:			
Características:	2 Dormitórios,(1 Suíte), Sala, Cozinha , Área de Serviço, 1 Banheiro, 1 Vaga de Garagem, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por andar		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	SRA.VITÓRIA	Site:	
Imobiliária:	Seta Branca	Fone:	3666-243-23



VV	M²	CM²
R\$ 650.000,00	60	R\$ 10,833,33


**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. 432

<b>R 4</b>			
Data:	30/08/2018	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>RUA DAS PALMEIRAS, 283, 10º ANDAR – A 180 M DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	EDIFÍCIO ATTUALITTA		
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 650.000,00</b>	Locação:	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<b>Dados da Construção:</b>			
Padrão:	PADRAO MEDIANO	Idade Estimada:	18 Conservação: Regular
Área Privativa:	60m²	Área Comum:	m² <b>Área Privativa: 60 m²</b>
Infra-Estrutura:			
Características:	2 Dormitórios,(1 Suíte), Sala, Cozinha , Área de Serviço, 1 Banheiro, 1 Vaga de Garagem, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por andar		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	SR. MAURÍCIO	Site:	
Imobiliária:	HMZ Imóveis	Fone:	3666-1905




  

VV	M²	CM²
R\$ 650.000,00	60	R\$ 10.833,33

**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**

<b>R 5</b>			
Data:	30/08/2018	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>RUA ADOLFO GORDO, 70, 3º ANDAR – A 700 M DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	EDIFÍCIO MILENIO		
<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 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:	39 Conservação: Regular
Área Privativa:	55m²		
Área Total:		Área Comum:	m² <b>Área Privativa: 55 m²</b>
Infra-Estrutura:			
Características:	2 Dormitórios,(1 Suíte), Sala, Cozinha , Área de Serviço, 1 Banheiro, 1 Vaga de Garagem, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por andar		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	SR. GABRIEL	Site:	
Imobiliária:	Baru Imóveis	Fone:	3663-1021
			
<b>VV</b>		<b>M²</b>	<b>CM²</b>
R\$ 550.000,00		55	R\$ 10.000,00

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



## 10.1 - 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.

## 10.2- RESULTADOS DAS COLETAS

### IMÓVEL 2 – Apartamento Rua Martim Francisco nº 67

#### R1

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 650.000,00	60	R\$ 10.833,33

#### R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 650.000,00	60	R\$ 10.833,33

#### R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 650.000,00	60	R\$ 10.833,33

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

**R4**

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 650.000,00	60	R\$ 10.833,33

**R5**

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 550.000,00	55	R\$ 10.000,00

**SOMATÓRIO**

<b>SOMATÓRIO</b>	
VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 3.150.000,00	295 Metros Quadrados

**10.3 - 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**

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

$$R1 = R\$ 3.150.000,00 \div 295m^2 \div 1 = R\$ 10.677,96/m^2$$

$$IA = R\$ 10.677,96 \times 49,96m^2 = R\$ 533.470,88$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 10.677,96	49,96m <sup>2</sup>	R\$ 533.470,88

#### 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  
MG - Média Geral

#### 11.0 – 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 122, localizado no 12º andar da TORRE II - “EDIFÍCIO VERIDIANA” do “CONDOMÍNIO JARDINS DE HIGIENÓPOLIS” situado na Rua Martim Francisco nº 67 no bairro Santa Cecília em

**R\$ 535.000,00**  
**(QUINHENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS)**

#### **12.0 - ENCERRAMENTO**

Laudo impresso em 50 (cinquenta) folhas somente no anverso, contendo 57 (cinquenta e sete) fotografias digitais.

São Paulo, 30 de agosto de 2018

  
**INÊS CRISTINA T. BORGES**  
**Perita Avaliadora Judicial**