



**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
Perito-Avaliador Judicial  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005  
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636

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

**Processo nº 1041334-03.2014.8.26.0100**

**JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP nº 1636, RG nº 19.247.254-9, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **CLENALDO ANTONIO DE SOUZA E OUTRO** move em face de **DENIS MONTEIRO LEITE E OUTRO** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, tendo vistoriado externamente 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**

### **1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

O signatário foi honrado com a nomeação de fls. 421/422 para avaliar o imóvel descrito na Matrícula nº 291.817, do 11º ORI/SP, fls. 428 e ss do processo digital, a seguir transcrito:

***“APARTAMENTO Nº 42, do tipo “C”, localizado no 4º pavimento do Bloco 1, designado EDIFÍCIO ARGENTINA, integrante do “CONJUNTO RESIDENCIAL SUL”, situado na Rua Oscar Nelson, nº 55, Avenida Senador Teotônio Vilela e Avenida Piero Di Lorenzo, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, com a área privativa de 57,87m<sup>2</sup> e a área comum de 59,198137m<sup>2</sup>, na qual já se acha incluída a área referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo descoberto, localizado a nível do térreo para a guarda de 01 veículo de passeio de porte médio, perfazendo a área total construída de 117,068137m<sup>2</sup>.”***

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140  
Fone: (11) 99906.8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com

### 1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

### 2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

<b>TIPO DO IMÓVEL</b>	Apartamento Residencial Padrão Simples Sem Elevador
<b>LOCAL</b>	Rua Oscar Nelson nº 55 - Apartamento nº 42 – 4º andar – Edifício Argentina – Bloco 1 – Bairro Jordanópolis – CEP 04830-410 - São Paulo/SP
<b>MATRÍCULA</b>	291.817 – 11º ORI/SP
<b><u>QUADRO DE ÁREAS</u></b>	
Área Privativa.....57,87m <sup>2</sup>	
Área Comum.....59,198137m <sup>2</sup> (inclusa 1 vaga de garagem)	
Área Total.....117,068137m <sup>2</sup>	
<b>NOTA:</b> Áreas extraídas da matrícula do imóvel	
<b>VALOR DE MERCADO: R\$ 335.000,00</b>	
<b>DATA DA AVALIAÇÃO:</b> 02/03/2022	

### 3.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado do imóvel avaliando 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**. Para determinação do valor unitário de venda, foram realizadas inúmeras pesquisas de preço junto ao mercado imobiliário atuante na região e selecionados elementos comparativos com o mesmo grau de semelhança e no mesmo condomínio da unidade avalianda.

Os elementos comparativos foram coletados na região onde está localizado o imóvel avaliando, no mesmo condomínio, e dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada, após sua homogeneização, segundo o tratamento por fatores determinado pela Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos Ibape/Sp: 2011.

#### 4.1 - Fator oferta

A Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 preconiza a aplicação do fator oferta, conforme segue.

*“10.1 Fator oferta 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). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”*

Todavia, cumpre esclarecer que no decorrer de longos anos de trabalhos periciais, o signatário observou que o **desconto sobre o valor da oferta**, habitualmente ocorrido na negociação entre particulares, no processo de execução judicial corresponde ao **lance ofertado liberalmente pelo interessado na arrematação do imóvel**, cujo preço mínimo é fixado pelo juiz por ocasião da praça.

*Art. 885 CPC. “O juiz da execução estabelecerá o **preço mínimo**, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.” (destacamos)*

*Art. 890 CPC. “**Pode oferecer lance** quem estiver na livre administração de seus bens (...)” (destacamos)*

É notório que nas hastas públicas a arrematação de imóveis habitualmente tem êxito somente na segunda ou terceira praça, quando, de modo geral, o **lance mínimo** é fixado pelo juiz em **70%** e, dependendo do caso, até **50% da avaliação**.

Assim, com a aplicação do **Fator Oferta** nas avaliações imobiliárias, constatamos a ocorrência de **dúplice depreciação do bem imóvel** (fator oferta de 10% + lance mínimo fixado em segunda praça entre 30% e 50% da avaliação), arremessando-o bem abaixo do valor de mercado por ocasião da arrematação, causando demasiada onerosidade ao devedor, razão pela qual o referido fator não será aplicado ao presente caso.

#### 4.2 - Fator Transposição

Para a transposição de valores serão considerados os índices locais fixados nas Plantas Genéricas de Valores da Cidade de São Paulo.

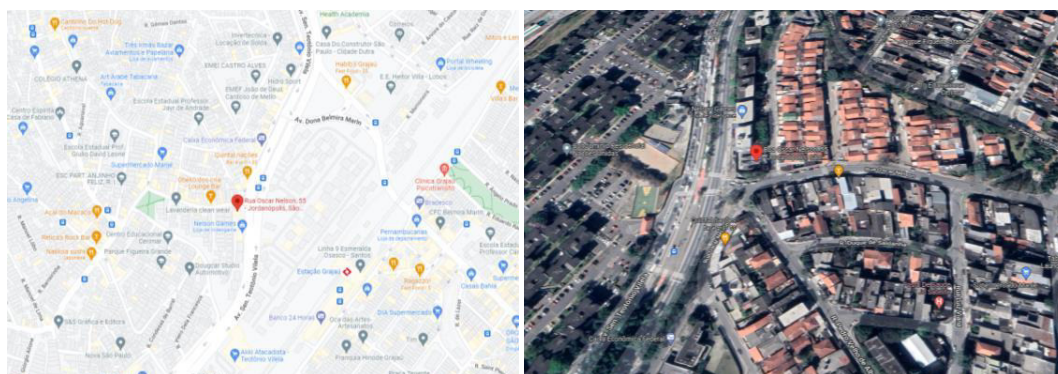
#### 4.3 - Fator Padrão

Será utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos Ibape/SP:2017” para classificação das benfeitorias do imóvel objeto do presente laudo e dos elementos pesquisados.

#### 4.4 - Fator Obsolescência

No cálculo de depreciação das edificações será utilizado o estudo técnico de Ross-Heidecke, que leva em consideração influências da idade aparente, do estado de conservação e da vida útil econômica de cada tipo de edificação, em seguida será calculado o  $F_{oc}$  Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação.

#### 5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO E VISTA AÉREA DO IMÓVEL



### 5.1 – ZONEAMENTO

SETOR	QUADRA	ZONA	TIPO DE USO SOLO FISCAL
177	158	ZEUa (Zona Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental)	Residencial vertical baixo padrão

### 5.2 – VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL

Dirigindo-se diversas vezes à Rua Oscar Nelson nº 55, Conjunto Residencial Sul, o signatário não obteve êxito em localizar os ocupantes do apartamento nº 42, do Bloco 1, Edifício Argentina, razão pela qual vistoriou as partes externas do condomínio, havendo deixado recado escrito na portaria com o zelador Sr. José Rodrigues de Araújo.

No dia 17/02, pp, o signatário recebeu telefonema de pessoa que afirmou chamar-se Ana Paula Gomes Leite, identificando-se como coproprietária do imóvel, informou haver separado de seu marido, Sr. Denis Monteiro Leite, e residir no local com seus filhos, acrescentando que iria tentar negociar a dívida.

A referida Sra. Ana Paula informou as características, estado de conservação e acabamento do imóvel, conforme será descrito adiante.

Cumprе ressalvar, porém, que com base em sua área construída, comparação a apartamentos semelhantes no mesmo edifício, foi possível avaliar o imóvel independente de vistoria interna, com plausível confiança.

### 5.3 – VISTORIA EXTERNA

O signatário vistoriou a área externa do imóvel avaliando, cujas fotografias, apresentadas a seguir, ilustram e concedem boa noção do mesmo.



**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
**Perito-Avaliador Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005**  
**Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636**

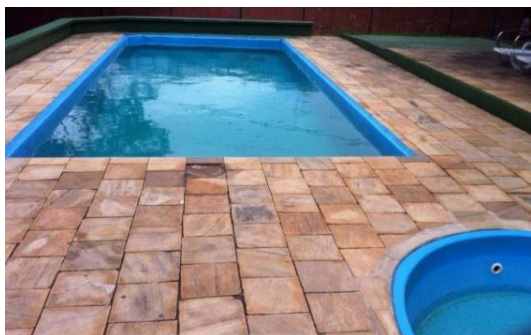
fls. 456



**Vista portaria Condomínio Residencial Sul**



**Vista parcial fachada Edifício Argentina**



**Vista parcial piscinas**



**Vista parcial quadra esportiva**

Folha 6

**Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140**  
**Fone: (11) 99906.8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com**



Vista parcial churrasqueira



Vista parcial salão de festas



Vista parcial playground



Vista parcial sala de ginástica

#### 5.4 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Oscar Nelson**, 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 Jordanópolis**, São Paulo/SP.

## 5.5 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO ARGENTINA

<b>TIPO</b>	Residencial
<b>ANDARES</b>	5
<b>APTOS. POR ANDAR</b>	4
<b>PORTARIA</b>	Sim
<b>ZELADORIA</b>	Sim
<b>ELEVADORES</b>	Não
<b>PISCINA</b>	Sim
<b>SAUNA</b>	Não
<b>SALÃO DE FESTAS</b>	Sim
<b>SALÃO DE JOGOS</b>	Sim
<b>SALA DE VÍDEO</b>	Não
<b>QUADRA POLIESPORTIVA</b>	Sim
<b>ACADEMIA</b>	Sim
<b>CHURRASQUEIRA</b>	Não
<b>PARQUE INFANTIL</b>	Sim
<b>JARDINS</b>	Sim
<b>VIGILÂNCIA ELETRÔNICA</b>	Sim
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	Regular

## 5.6 – CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 42

A unidade nº 42 localiza-se no 4º andar do Edifício Argentina, do Conjunto Residencial Sul, com 57,87m<sup>2</sup> de área privativa, 59,198137m<sup>2</sup> de área comum, totalizando a área de 117,068137m<sup>2</sup>.

Trata-se de apartamento padrão simples sem elevador, com 2 dormitórios, sala para dois ambientes com sacada, 1 banheiro social, cozinha, área de serviço, 1 vaga de garagem, e, segundo informações da Sra. Ana Paula Gomes Marques, o apartamento encontra-se em regular estado de conservação.

## 6.0 – DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (VUB)

**A** - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do valor unitário básico os fatores relacionados nos itens descritos anteriormente (4.1 a 4.4), onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados;

**B** – Tratamento dos elementos coletados, conforme segue abaixo



<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1</b>	
<b>ENDEREÇO:</b> RUA OSCAR NELSON Nº 55 - JORDANÓPOLIS	
<b>CONDOMÍNIO:</b> CONJUNTO RESIDENCIAL SUL	
<b>SETOR/QUADRA:</b> 177 - 158	
<b>OFERTA:</b> R\$ 360.000,00 – Fevereiro/2022	
<b>FONTE:</b> Madureira Imóveis – fone: (11) 5093-0315 – Cód. Jordanópolis	
<b>DADOS DO IMÓVEL</b>	
TIPO	Apartamento Padrão Simples Sem Elevador
ÍNDICE LOCAL/2022 Paradigma	R\$ 1.021,00
ÍNDICE LOCAL/2022 Comparativo	R\$ 1.021,00
IDADE	22 anos
ESTADO	(c) regular
ÁREA PRIVATIVA	110,00m <sup>2</sup>
DESCRIÇÃO	2 dormitórios, sala para dois ambientes, 1 banheiro, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem

**Homogeneizações (cálculo de  $V_u$ ):**

Fator oferta  $F_o = 1,00$

Fator transporte  $F_t \rightarrow (1.021,00/1.21,00) = 1,00$

Fator padrão  $F_p = 1,00$

$F_{oc} = 1,00$

**Cálculo de  $V_{u1}$ :**

$$V_u = (R\$ 6.428,57 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00)$$

$V_u$  de partida       $F_o$        $F_t$        $F_p$        $F_{oc}$

**$V_{u1} = R\$ 6.428,57/m^2$**

	
<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2</b>	
<b>ENDEREÇO:</b> RUA OSCAR NELSON Nº 55 - JORDANÓPOLIS	
<b>CONDOMÍNIO:</b> CONJUNTO RESIDENCIAL SUL	
<b>SETOR/QUADRA:</b> 177 - 158	
<b>OFERTA:</b> R\$ 320.000,00 – Fevereiro/2022	
<b>FONTE:</b> LV Rocha Imóveis – fone: (11) 2645-4320 – Cód. AP0257	
<b>DADOS DO IMÓVEL</b>	
TIPO	Apartamento Padrão Simples Sem Elevador
ÍNDICE LOCAL/2022 Paradigma	R\$ 1.021,00
ÍNDICE LOCAL/2022 Comparativo	R\$ 1.021,00
IDADE	22 anos
ESTADO	(c) regular
ÁREA PRIVATIVA	110,00m <sup>2</sup>
DESCRIÇÃO	2 dormitórios, sala para dois ambientes, 1 banheiro, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem

**Homogeneizações (cálculo de  $V_u$ ):**

Fator oferta  $F_o = 1,00$   
 Fator transporte  $F_t \rightarrow (1.021,00/1.21,00) = 1,00$   
 Fator padrão  $F_p = 1,00$   
 $F_{oc} = 1,00$

**Cálculo de  $V_{u1}$ :**

$$V_u = (R\$ 5.517,24 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,0)$$

$V_{u \text{ de partida}} \quad F_o \quad F_t \quad F_p \quad F_{oc}$

**$V_{u2} = R\$ 5.517,24/m^2$**

<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3</b>	
<b>ENDEREÇO:</b> RUA OSCAR NELSON Nº 55 - JORDANÓPOLIS	
<b>CONDOMÍNIO:</b> CONJUNTO RESIDENCIAL SUL	
<b>SETOR/QUADRA:</b> 177 - 158	
<b>OFERTA:</b> R\$ 350.000,00 – Fevereiro/2022	
<b>FONTE:</b> Imóveis H – fone: (11) 99459-5385 – Cód. AP09978	
<b>DADOS DO IMÓVEL</b>	
TIPO	Apartamento Padrão Simples Sem Elevador
ÍNDICE LOCAL/2022 Paradigma	R\$ 1.021,00
ÍNDICE LOCAL/2022 Comparativo	R\$ 1.021,00
IDADE	22 anos
ESTADO	(c) regular
ÁREA PRIVATIVA	110,00m <sup>2</sup>
DESCRIÇÃO	2 dormitórios, sala para dois ambientes, 1 banheiro, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem

**Homogeneizações (cálculo de  $V_u$ ):**

Fator oferta  $F_o = 1,00$   
 Fator transporte  $F_t \rightarrow (1.021,00/1.21,00) = 1,00$   
 Fator padrão  $F_p = 1,00$   
 $F_{oc} = 1,00$

**Cálculo de  $V_{u1}$ :**

$$V_u = (R\$ 6.034,48 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,0)$$

$V_{u \text{ de partida}} \quad F_o \quad F_t \quad F_p \quad F_{oc}$

**$V_{u3} = R\$ 6.034,48/m^2$**

	
<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4</b>	
<b>ENDEREÇO:</b> RUA OSCAR NELSON Nº 55 - JORDANÓPOLIS	
<b>CONDOMÍNIO:</b> CONJUNTO RESIDENCIAL SUL	
<b>SETOR/QUADRA:</b> 177 - 158	
<b>OFERTA:</b> R\$ 306.400,00 – Fevereiro/2022	
<b>FONTE:</b> Corretor Marcos Stewers Oliveira – fone: (11) 2538-5725 – Cód. 496b75	
<b>DADOS DO IMÓVEL</b>	
TIPO	Apartamento Padrão Simples Sem Elevador
ÍNDICE LOCAL/2022 Paradigma	R\$ 1.021,00
ÍNDICE LOCAL/2022 Comparativo	R\$ 1.021,00
IDADE	22 anos
ESTADO	(c) regular
ÁREA PRIVATIVA	110,00m <sup>2</sup>
DESCRIÇÃO	2 dormitórios, sala para dois ambientes, 1 banheiro, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem

**Homogeneizações (cálculo de  $V_u$ ):**

Fator oferta  $F_o = 1,00$   
 Fator transporte  $F_t \rightarrow (1.021,00/1.21,00) = 1,00$   
 Fator padrão  $F_p = 1,00$   
 $F_{oc} = 1,00$

**Cálculo de  $V_{u4}$ :**

$$V_u = (R\$ 5.781,13 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,0) / (V_{u \text{ de partida}} \times F_o \times F_t \times F_p \times F_{oc})$$

**$V_{u1} = R\$ 5.781,13/m^2$**





**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5**

**ENDEREÇO:** RUA OSCAR NELSON Nº 55 - JORDANÓPOLIS  
**CONDOMÍNIO:** CONJUNTO RESIDENCIAL SUL  
**SETOR/QUADRA:** 177 - 158  
**OFERTA:** R\$ 300.000,00 – Fevereiro/2022  
**FONTE:** Correia Imobiliária – fone: (11) 5924-6986 – Cód. 59OBK4

**DADOS DO IMÓVEL**

TIPO	Apartamento Padrão Simples Sem Elevador
ÍNDICE LOCAL/2022 Paradigma	R\$ 1.021,00
ÍNDICE LOCAL/2022 Comparativo	R\$ 1.021,00
IDADE	22 anos
ESTADO	(c) regular
ÁREA PRIVATIVA	110,00m <sup>2</sup>
DESCRIÇÃO	2 dormitórios, sala para dois ambientes, 1 banheiro, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem

**Homogeneizações (cálculo de  $V_u$ ):**

Fator oferta  $F_o = 1,00$   
 Fator transporte  $F_t \rightarrow (1.021,00/1.21,00) = 1,00$   
 Fator padrão  $F_p = 1,00$   
 $F_{oc} = 1,00$

**Cálculo de  $V_{u1}$ :**

$$V_u = (R\$ 5.172,41 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,0) \\ V_{u \text{ de partida}} \quad F_o \quad F_t \quad F_p \quad F_{oc}$$

**$V_{u1} = R\$ 5.172,41/m^2$**

## 6.1 – TABELA DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

TABELA		
Elemento	Valor Unitário	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 6.428,57	R\$ 6.428,57
2	R\$ 5.517,24	R\$ 5.517,24
3	R\$ 6.034,48	R\$ 6.034,48
4	R\$ 5.781,13	R\$ 5.781,13
5	R\$ 5.172,41	R\$ 5.172,41
<b>Soma</b>	<b>R\$ 28.933,83</b>	<b>R\$ 28.933,83</b>
n. elementos	05	05
<b>Média</b>	<b>R\$ 5.786,77</b>	<b>R\$ 5.786,77</b>
<b>Intervalo de Confiança</b>		
Desvio Padrão: - 30%		R\$ 4.050,74
Desvio Padrão: + 30%		R\$ 7.522,80

Como podemos observar na tabela acima, todos os elementos resultaram dentro do intervalo de confiança.

## 6.2 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será calculado com base na seguinte fórmula:

$$V_{ap} = A \times q$$

Onde:

$V_{ap}$  = Valor de mercado do imóvel em moeda corrente

A = Área útil/exclusiva do imóvel em metro quadrado

q = Valor unitário médio por metro quadrado de imóveis comparativos em R\$/m<sup>2</sup>

Para obtenção do valor unitário médio de imóveis em oferta de venda semelhantes ao avaliando, foi realizada pesquisa de mercado no mesmo condomínio e posterior homogeneização dos dados, que resultou no valor unitário médio de R\$ 12.506,51/m<sup>2</sup>

Portanto, o valor do apartamento é o seguinte:

$$V_{ap} = 57,87 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.786,77/\text{m}^2$$

$$V_{ap} = \text{R\$ } 334.880,00$$

## 7.0 – VALOR DE MERCADO 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 42**, localizado no **4º ANDAR** do **EDIFÍCIO ARGENTINA**, do **CONJUNTO RESIDENCIAL SUL**, situado na **RUA OSCAR NELSON Nº 55, BAIRRO JORDANÓPOLIS, SÃO PAULO/SP**, em

**R\$ 335.000,00**  
**(TREZENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS)**

## 8.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 15 (quinze) folhas somente no anverso, contendo fotografias e mapas digitais.

São Paulo, 02 de março de 2022

**José Luiz Toscano**  
Perito Avaliador Judicial  
(assinado digitalmente)