

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

Execução de Título Extrajudicial – Condomínio em Edifício
Processo Digital nº 1055314-41.2019.8.26.0100

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 CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA EULALIA move em face de ESPÓLIO DE WALDEMAR JOSÉ DE LIMA, 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. 82 para avaliar o imóvel no termo de penhora de fls. 81, descrito na Matrícula nº 38.394 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – S/P a seguir transcrito:

“IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 46 localizado no 4º andar do “EDIFÍCIO DONA EULALIA”, situado à Rua Santo Amaro, nºs 468 e 478 no 17º Subdistrito – Bela Vista, contendo a área útil de 49,8195m²., área comum de 22,4849m²., e área total de 72,3044m²., correspondendo-lhe a fração ideal de 10,8971m², ou seja, 1,21663% no terreno e demais coisas comuns do edifício, com uma cota de despesas de 1,6466%.-

1.1 – ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento residencial
LOCAL	Rua Santo Amaro nº 468 - Apartamento nº 46 – 4º andar – Edifício Dona Eulália – Bela Vista – São Paulo/SP – CEP: 01315-000
MATRÍCULA	38.394 – 4º CRI/SP
<u>QUADRO DE ÁREAS</u>	
Área Privativa.....	49,8195m ²
Área Comum.....	22,4849m ²
Área Total.....	72,3044m ²
NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
DATA DA VISTORIA: 18/08/2021	
VALOR DE MERCADO: 430.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 26/08/2021	

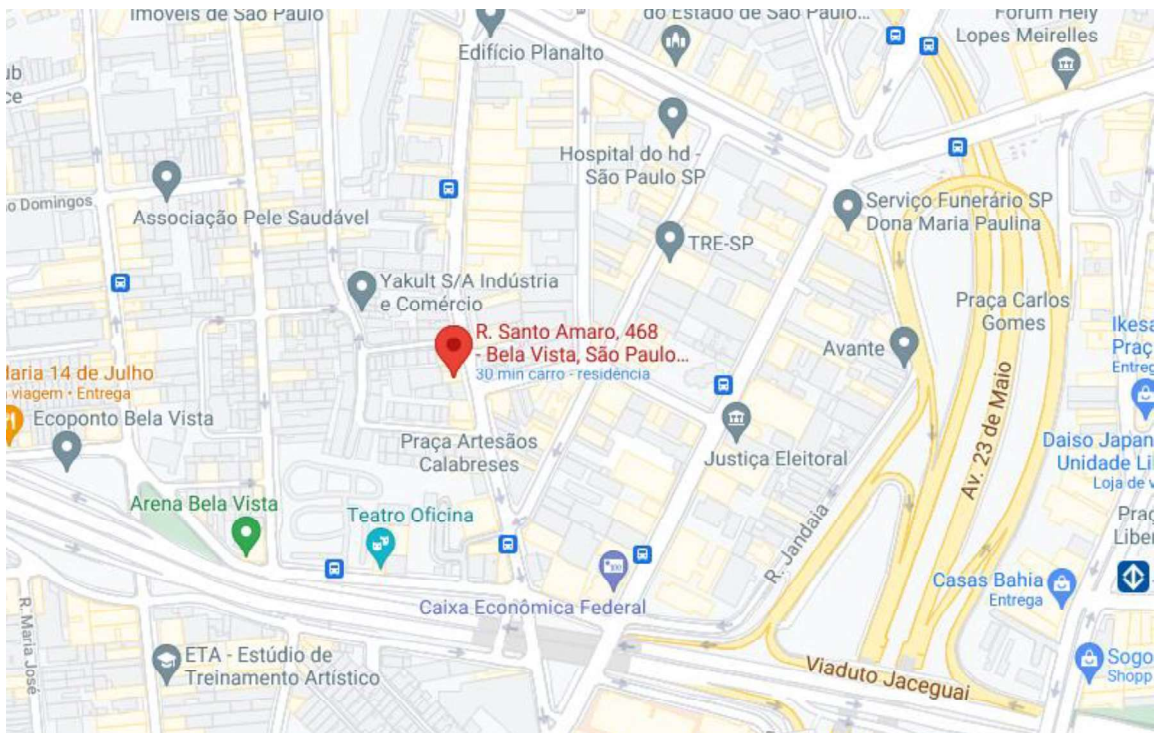
3.0 – OBJETIVO

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 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.

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. 118



FOTO 01
Vista parcial Fachada Edifício Dona Eulália

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. 119

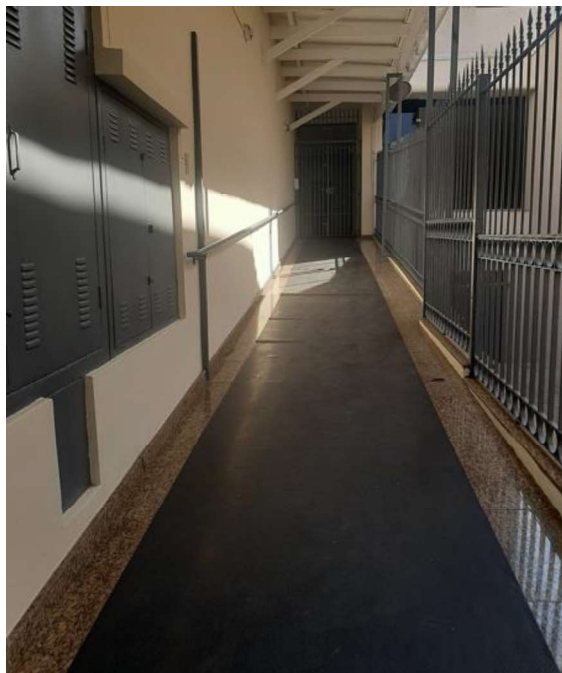


FOTO 02
Vista parcial corredor de acesso Edifício Dona Eulália

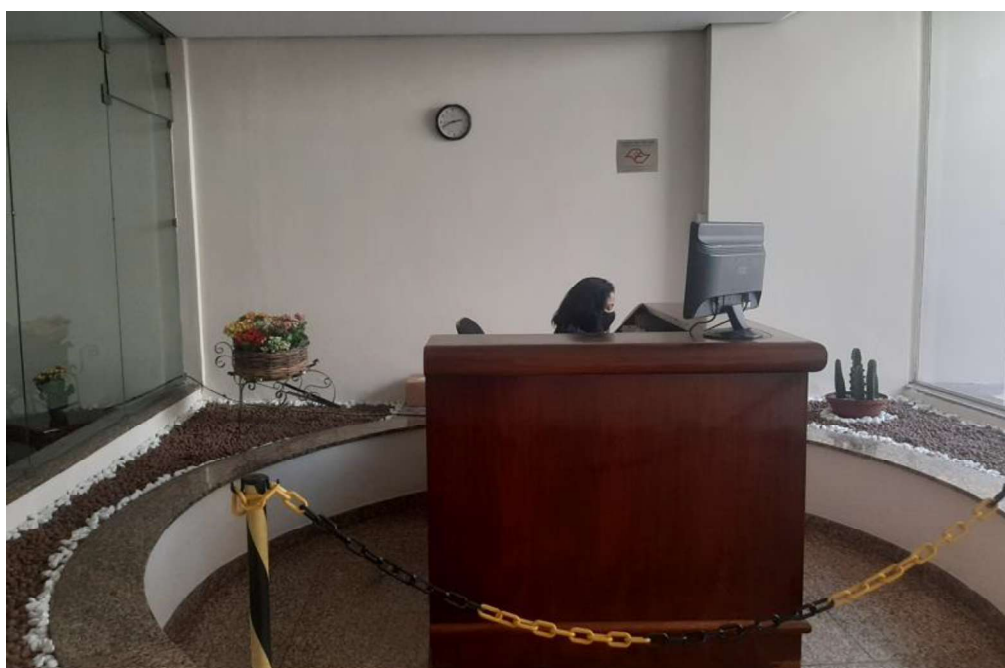


FOTO Nº 03
Vista parcial da portaria Edifício Dona Eulália

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. 120



FOTO Nº 04
Vista parcial da Recepção Edifício Dona Eulália



FOTO Nº 05
Vista parcial da Sala

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. 121



FOTO Nº 06
Vista parcial Cozinha

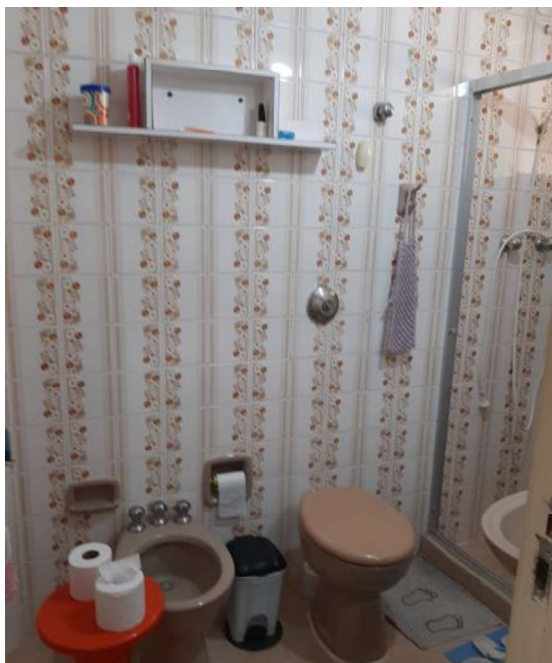


FOTO Nº 07
Vista parcial do Banheiro

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. 122



FOTO Nº 08
Vista parcial da Área de Serviço



FOTO Nº 09
Vista parcial Dormitório

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



FOTO Nº 10
Vista parcial Garagem

5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Santo Amaro**, 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 Bela Vista**.

5.3 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO DONA EULÁLIA

IDADE ESTIMADA	anos
TIPO	Residencial
ANDARES/ APARTAMENTOS POR ANDAR	10 andares – 06 apto por andar
PORTARIA	Sim
ZELADORIA	Não
ELEVADORES	02
VAGA DE GARAGEM	01
SALÃO DE FESTAS	Não
QUADRA POLIESPORTIVA	Não
SALÃO DE FESTAS	Não
ACADEMIA	Não
PISCINA	Não
JARDINS	Não
VIGILÂNCIA ELETRÔNICA	Não
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom

5.4 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

A unidade nº 46 localiza-se no 4º andar do Edifício Dona Eulália, com 49,8195m² de área privativa, 22,4849m² de área comum, totalizando a área de 72,3044m².

Trata-se de apartamento residencial, composto de 01 dormitório, sala, cozinha, área de serviço, 01 banheiro social e 01 vaga de garagem.

6.0 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO


Sala	Piso: carpete em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida em mau estado, teto com pintura sobre massa. Esquadria de alumínio com vidro translúcido.
Dormitório	Piso: carpete em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida em estado regular, teto com pintura sobre massa, esquadria de alumínio. Armários embutidos.
Banheiro	Piso: cerâmico em bom estado, paredes revestidas com azulejo até o teto, laje com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido. Chuveiro elétrico.
Cozinha	Piso: cerâmico em bom estado, paredes revestida com azulejos até o teto, laje com pintura sobre massa, e gás encanado.
Área de serviço	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

fls. 125

7.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS (R) – APARTAMENTO Nº 46, 4º ANDAR – EDIFÍCIO DONA EULÁLIA – RUA SANTO AMARO Nº 468

R 1			
Data:	24/08/2021	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA SANTO AMARO – 468 - MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFÍCIO DONA EULÁLIA		
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\$ 475.000,00	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:	Conservação: Bom
Área Privativa:	49 m ²	Área Comum:	m ² Área Privativa: 49 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	1 Dormitórios, Sala para 02 ambientes, 1 banheiro, Cozinha, Área de Serviço, 1 Vaga de Garagem, 6 Elevadores, 6 Apartamentos por andar		
Fonte de Informação:			
Contato:	código:MD312	Site:www.vivareal.com.br	
Imobiliária:	Medeiros Negócios Imobiliários	Fone: 3111-9090/98469-2145	



VV	M ²	CM ²
R\$ 475.000,00	49	R\$ 9.693,87


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. 126

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INES CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2021 às 16:41, sob o número WJMJ21414124465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055314-41.2019.8.26.0100 e código B84BAC6.

R 2			
Data:	24/08/2021	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA SANTO AMARO – 468 - MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFÍCIO DONA EULÁLIA		
<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\$ 350.000,00	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 MEDIANO	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	37m ²	Área Comum:	m ² Área Privativa: 37 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	1 Dormitórios, Sala, 1 banheiro, Cozinha, Área de Serviço, 1 Vaga de Garagem, 6 Elevadores, 6 Apartamentos por andar		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	Código:MD128	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	Medeiros Negócios Imobiliários	Fone:	3111-9090



VV	M ²	CM ²
R\$ 350.000,00	37	R\$ 9.459,45

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. 127

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INES CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2021 às 16:41, sob o número WJMJ21414124465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055134-41.2019.8.26.0100 e código B84BAC6.

R 3			
Data:	24/08/2021	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA SANTO AMARO – 468 - MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFÍCIO DONA EULÁLIA		
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\$ 330.000,00	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:	Conservação: Bom
Área Privativa:	37m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 37 m²
Infra-Estrutura:	1 Dormitórios, Sala , 1 banheiro, Cozinha, Área de Serviço, 1 Vaga de Garagem, 6 Elevadores, 6 Apartamentos por andar		
Características:	1 Dormitórios, Sala , 1 banheiro, Cozinha, Área de Serviço, 1 Vaga de Garagem, 6 Elevadores, 6 Apartamentos por andar		
Fonte de Informação:			
Contato:	Código:1596	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	SP Centro imóveis	Fone:	3107-2129/99862-1248




VV	M²	CM²
R\$ 330.000,00	37	R\$ 8.918,91

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. 128

R 4			
Data:	24/08/2021	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA SANTO AMARO – 468 - MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFÍCIO DONA EULÁLIA		
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\$ 290.000,00	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:	37m ²	Área Comum:	m ² Área Privativa: 37 m²
Infra-Estrutura:	-		
Características:	1 Dormitórios, Sala , 1 banheiro, Cozinha, Área de Serviço, 1 Vaga de Garagem, 6 Elevadores, 6 Apartamentos por andar		
Fonte de Informação:	-		
Contato:	Código:2097	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	EAL Almeida Leite Imóveis	Fone:	3074-2480/99327-6316
			
VV	M²	CM²	
R\$ 290.000,00	37	R\$ 7.837,83	

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 INES CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2021 às 16:41, sob o número WJMJ21414124465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055314-41.2019.8.26.0100 e código B84BAC6.

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

fls. 129

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INES CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2021 às 16:41, sob o número WJMJ21414124465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 105514-41.2019.8.26.0100 e código B84BAC6.

R 5			
Data:	24/08/2021	Tipo:	APARTAMENTO PADRAO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA SANTO AMARO - 439 – A 30M DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFÍCIO DEBORAH		
<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\$ 321.000,00	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:	Conservação: Bom
Área Privativa:	45m²		
Área Total:		Área Comum:	m² Área Privativa: 45 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	1 Dormitórios, Sala, 1 banheiro, Cozinha, Área de Serviço, 1 Vaga de Garagem.		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	Código:343.591	Site: www.zapimoveis.com.br	
Imobiliária:	Mirante Imóveis	Fone: 2997-7940	
			
VV	M²	CM²	
R\$ 321.000,00	45	R\$ 7.133,33	


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. 130

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INES CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2021 às 16:41, sob o número WJMJ21414124465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 105514-41.2019.8.26.0100 e código B84BAC6.

R 6			
Data:	24/08/2021	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA SANTO AMARO		
Empreendimento:	.		
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\$ 440.000,00	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:	49m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 49 m²
Infra-Estrutura:	.		
Características:	1 Dormitórios, Sala , 1 banheiro, Cozinha, Área de Serviço, 1 Vaga de Garagem, 6 Elevadores, 6 Apartamentos por andar		
Fonte de Informação:			
Contato:	Código: AP1333	Site:	www.zapimoveis.com.br
Imobiliária:	Home Fast Imóveis	Fone:	2087-2602/94712-79

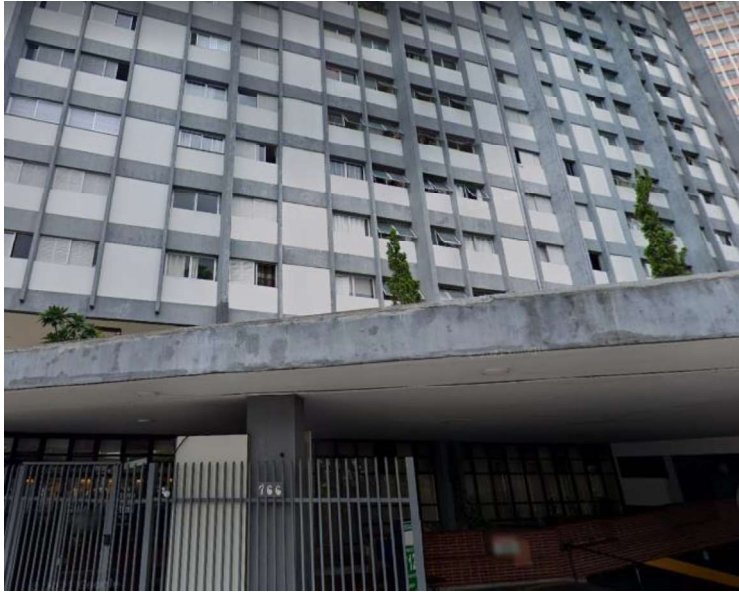


VV	M²	CM²
R\$ 440.000,00	49	R\$ 8.979,59

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

fls. 131

R 7			
Data:	24/08/2021	Tipo:	APARTAMENTO PADRAO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	AVRUA SANTO AMARO – 766 – A 270M DO AVALIANDO		
Empreendimento:	CONDOMÍNIO HILMA		
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\$ 450.000,00	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:	53m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 53 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	2 Dormitórios, Sala, 2 banheiros, Cozinha, Área de Serviço e 1 Vaga de Garagem.		
Fonte de Informação:			
Contato:	Código: PH38944	Site:	www.zapimoveis.com.br
Imobiliária:	Ponto House Imobiliária	Fone:	2501-6264/97353-6264



VV	M²	CM²
R\$ 450.000,00	53	R\$ 8.490,56

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 INES CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2021 às 16:41, sob o número WJMJ21414124465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055314-41.2019.8.26.0100 e código B84BAC6.

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\$ 475.000,00	49	R\$ 9.693,87

R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 350.000,00	37	R\$ 9.459,45

R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 330.000,00	37	R\$ 8.918,91

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

fls. 133

R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 290.000,00	37	R\$ 7.837,83

R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 321.000,00	45	R\$ 7.133,33

R6

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 440.000,00	49	R\$ 8.979,59

R7

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 450.000,00	53	R\$ 8.490,56

SOMATÓRIO

VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 2.656.000,00	307 Metros Quadrados

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

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

$$R1 = R\$ 2.656.000,00 \div 307m^2 \div 1 = R\$ 8.651,46/m^2$$

$$IA = R\$ 8.651,46 \times 49,8195m^2 = R\$ 431.011,41$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 8.651,46	49,8195m ²	R\$ 431.011,41

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 46, localizado no 4º andar do “EDIFÍCIO DONA EULÁLIA”
situado na Rua Santo Amaro nº 468 no bairro Bela Vista em**

R\$ 430.000,00
(QUATROCENTOS E TRINTA MIL REAIS)

9.0 - ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 21 (vinte e uma) folhas somente no anverso, contendo 17(dezessete) fotografias digitais.

São Paulo, 26 de agosto de 2021

INÊS CRISTINA T BORGES
Perita Avaliadora judicial