

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

**Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**  
**Processo Digital Nº 1104178-13.2019.8.26.0100**

**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 TIMES SQUARE COSMOPOLITAN MIX move em face de PAULO THEOTONIO COSTA, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrada com a nomeação, tendo vistoriado 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**

A signatária foi honrada com a nomeação de fls.351, para avaliar o imóvel no termo de penhora de fls. 350, descrito na Matrícula nº 147.050 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - S/P a seguir transcrito:

**“IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 906 localizado no 8º pavimento do BLOCO A – DIAMOND FLAT, integrante do CONDOMÍNIO TIMES SQUARE COSMOPOLITAN MIX, situado na Avenida dos Jamaris nº 100, em Indianópolis – 24º Subdistrito**

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

fls. 383

**UM APARTAMENTO** com área privativa de 30,4400m<sup>2</sup>, área comum de 35.3287m<sup>2</sup>, área total de 65,7687m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,172242%.

**CONTRIBUINTE:** 041.166.0049-0/0050-4

### 1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

### 2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

<b>TIPO DO IMÓVEL</b>	Apartamento Flat
<b>LOCAL</b>	Av. dos Jamaris nº 100- Apartamento nº 906 – (Bloco A) Diamond Flat - Condomínio Edifício Times Square Cosmopolitan Mix – Indianópolis – CEP: 04080-922 - São Paulo/SP
<b>MATRÍCULA</b>	Nº 147.050 – 14º ORI
<b>CONTRIBUINTE</b>	041.166.0049-0/0050-4

<b><u>QUADRO DE ÁREAS</u></b>	
Área Privativa:.....	30,4400m <sup>2</sup>
Área Comum:.....	35,3287m <sup>2</sup>
Área Total.....:	65,7687m <sup>2</sup>
NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
<b>DATA DA VISTORIA: 19/02/2022</b>	
<b>VALOR DE MERCADO: R\$ 335.000,00</b>	
<b>DATA DA AVALIAÇÃO: 02/03/2022</b>	

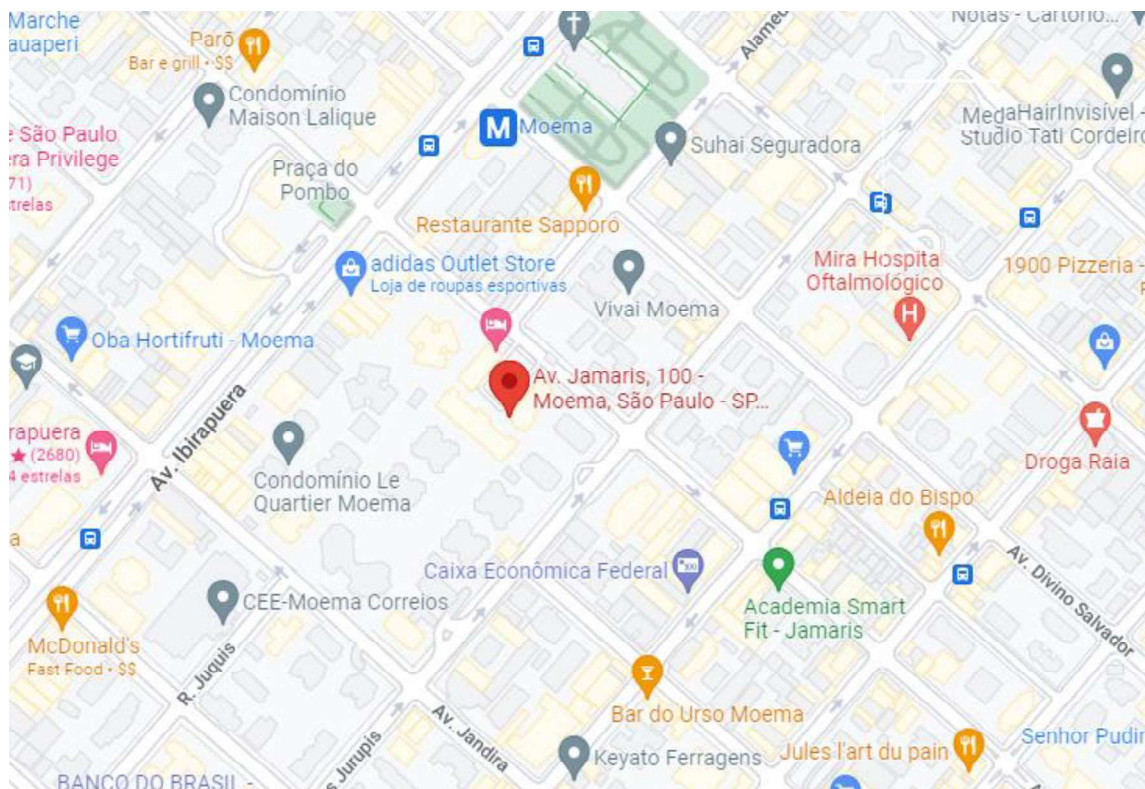
### 3.0 – OBJETIVO

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.

### 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 à AV. DOS JAMARIS, 100 APT. 906, BLOCO A, DIAMOND FLAT – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TIMES SQUARE COSMOPOLITAN MIX, Moema, em dias e horários distintos, a signatária não obteve êxito em localizar os ocupantes do imóvel avaliando ou quem pudesse franquear-lhe a entrada, restando prejudicada sua vistoria interna

Cumprasse ressaltar, porém, que com base em sua área construída, comparação com imóveis semelhantes nas imediações, no próprio condomínio e demais elementos coligidos foi possível avaliar o imóvel independente de vistoria interna, com plausível confiança.

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

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

fls. 386



**FOTO Nº 01**  
**Vista Parcial da Fachada do Condomínio**  
**Edifício Times Square**

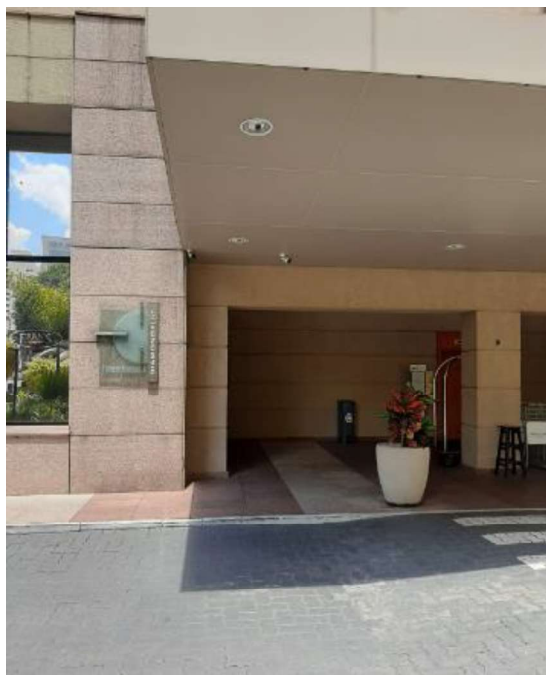


**FOTO Nº 02**  
**Vista Parcial da Fachada do Bloco A Diamond Flat**

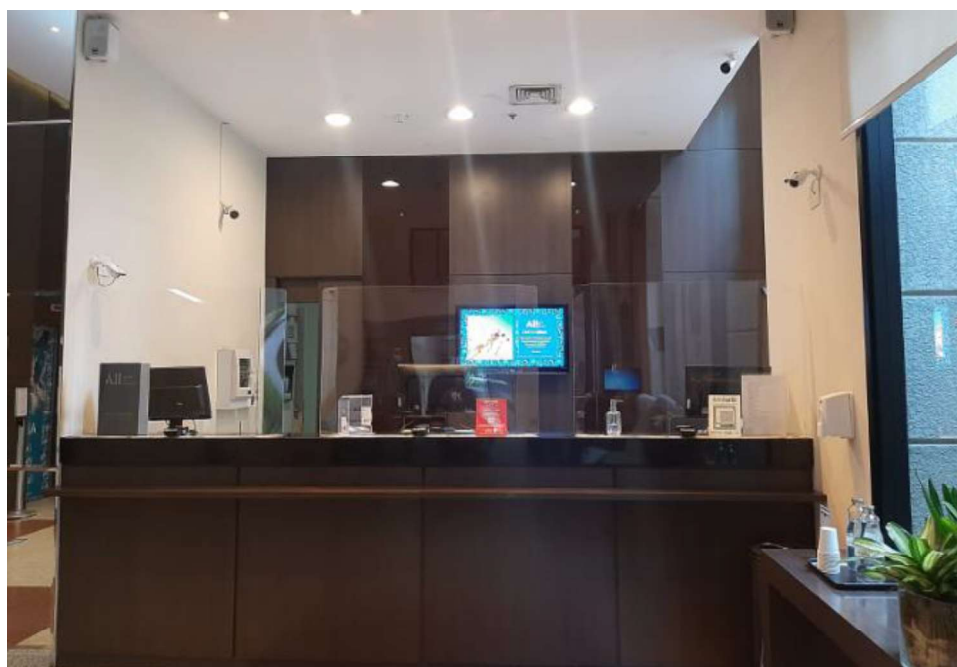
**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**

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

fls. 387



**FOTO Nº 03**  
**Vista Parcial da entrada do Bloco A**  
**Diamond Flat**

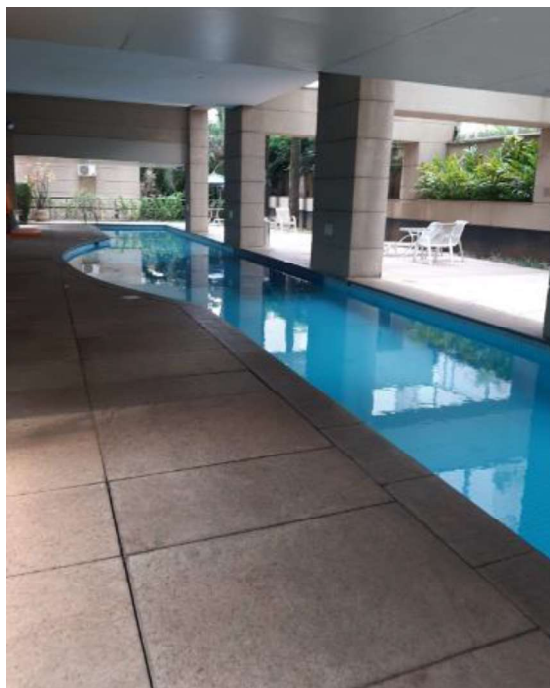


**FOTO Nº 04**  
**Vista Parcial da Recepção Diamond Flat**

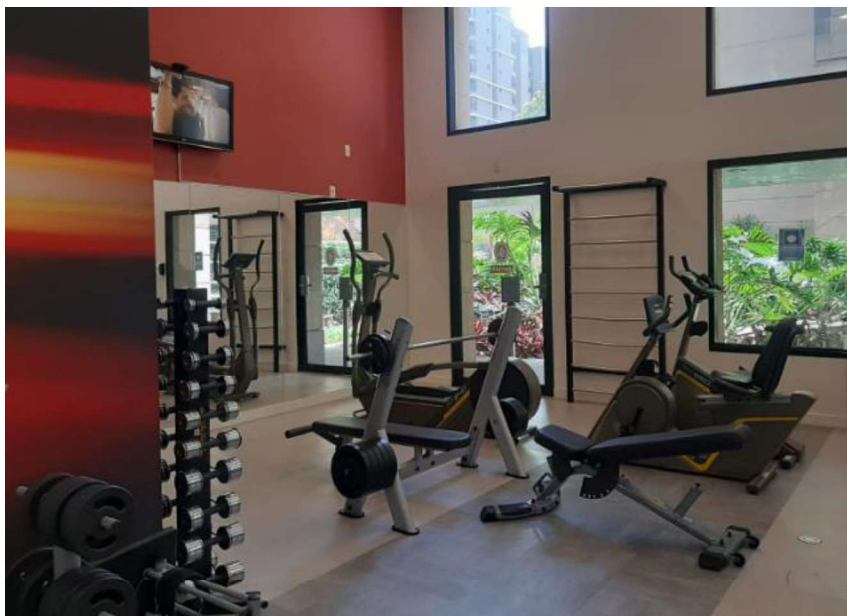
**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**

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

fls. 388



**FOTO Nº 05**  
**Vista Parcial da Piscina**



**FOTO Nº 06**  
**Vista Parcial da 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

A **Av. dos Jamaris**, 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 abundante, situando-se no bairro **de Moema**

## 5.3 – CARACTERÍSTICAS DO DIAMOND FLAT

<b>IDADE</b>	22 anos
<b>TIPO</b>	Flat
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	Bom
<b>PORTARIA</b>	Sim
<b>ZELADORIA</b>	Não
<b>ELEVADORES</b>	Sim- 02
<b>PISCINA</b>	Sim
<b>SALÃO DE FESTAS</b>	Não
<b>SALÃO DE JOGOS</b>	Não
<b>SALA DE GINASTICA</b>	Sim
<b>JARDINS</b>	Sim
<b>TV A CABO</b>	Sim
<b>SAUNA</b>	Não
<b>VIGILANCIA ELETRONICA</b>	Sim
<b>GARAGEM</b>	Sim – 01 vaga

## 5.4 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

A unidade nº 906 localiza-se no 9º andar do Diamond Flat (Bloco A), Condomínio de Edifício Times Square Cosmopolitan Mix com 30,4400m<sup>2</sup> de área útil, 35,3287m<sup>2</sup> de área comum e área total de 65,7687m<sup>2</sup>.


Trata-se de apartamento flat composto por quarto, banheiro e 01 vagas de garagem. O imóvel avaliando possui 22 anos de idade e encontra-se em bom estado de conservação

## 5.5 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

Prejudicada, haja vista a impossibilidade de vistoria interna.




**6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS (R)**

<b>R 1</b>			
Data:	02/2022	Tipo:	APARTAMNETO FLAT
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>AVENIDA DOS JAMARIS 100–MESMO CONDOMÍNIO DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	DIAMOND FLAT (BLOCO A)		
<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:	
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 320.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>
<u>Dados do Terreno:</u>			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<u>Dados da Construção :</u>			
Padrão:	PADRAO – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	22 Conservação: Bom
Área Privativa:	30 m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup> <b>Área Privativa: 30 m<sup>2</sup></b>
Infra-Estrutura:	APARTAMENTO FLAT COM QUARTO, BANHEIRO E 01 VAGA DE GARAGEM.		
Características:			
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	.Cod: SF25912	Site:	<a href="http://www.soflatsnetl.com.br">www.soflatsnetl.com.br</a>
Imobiliária:	Só Flats negócios Imobiliários	Fone:	3059-0846/97119-0488
			
<b>VV</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>CM<sup>2</sup></b>	
R\$ 320.000,00	30	R\$ 10.666,66	

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

fls. 391

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INES CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/03/2022 às 12:39, sob o número WJMJ22402992034. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104178-13.2019.8.26.0100 e código C7E801E.

<b>R 2</b>			
Data:	02//2022	Tipo:	APARTAMENTO FLAT
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>AVENIDA DOS JAMARIS 100– MESMO CONDOMÍNIO DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	DIAMOND FLAT (BLOCO A)		
<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:	
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 320.000,00</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 -	Idade Estimada:	22 Conservação: Bom
Área Privativa:	30m²	Área Comum:	m² <b>Área Privativa: 30 m²</b>
Infra-Estrutura:	APARTAMENTO FLAT COM QUARTO, ANTE SALA, BANHEIRO E 01 VAGA DE GARAGEM		
Características:	APARTAMENTO FLAT COM QUARTO, ANTE SALA, BANHEIRO E 01 VAGA DE GARAGEM		
Fonte de Informação:			
Contato:	. Cod: SF29817	Site:	<a href="http://www.soflatsnet.com.br">www.soflatsnet.com.br</a>
Imobiliária:	Só Flats Imobiliária	Fone:	3059-0846/97119-0488
			
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
R\$ 320.000,00	30	R\$ 10.666,66	

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


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

fls. 392

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INES CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/03/2022 às 12:39, sob o número WJMJ22402992034. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104178-13.2019.8.26.0100 e código C7E801E.

<b>R 3</b>			
Data:	02/2022	Tipo:	APARTAMENTO FLAT
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>AVENIDA DOS JAMARIS 100– MESMO CONDOMÍNIO DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	CONDOMÍNIO TIMES SQUARE COSMOPOLITAN MI		
<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\$ 320.000,00</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	Idade Estimada:	22 Conservação: Bom
Área Privativa:	30 m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup> <b>Área Privativa: 30 m<sup>2</sup></b>
Infra-Estrutura:	. APARTAMENTO FLAT COM QUARTO, ANTE SALA, BANHEIRO E 01 VAGA DE GARAGEM		
Características:	. APARTAMENTO FLAT COM QUARTO, ANTE SALA, BANHEIRO E 01 VAGA DE GARAGEM		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	Cod;SF23667	Site:	<a href="http://www.soflatsnet.com.br">www.soflatsnet.com.br</a>
Imobiliária:	Só Flats Imobiliária	Fone:	3059-0846/97119-0488



VV	M <sup>2</sup>	CM <sup>2</sup>
R\$ 320.000,00	30	R\$ 10.666,66

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


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

fls. 393

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INES CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/03/2022 às 12:39, sob o número WJMJ22402992034. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104178-13.2019.8.26.0100 e código C7E801E.

<b>R 4</b>			
Data:	02//2022	Tipo:	APARTAMENTO FLAT
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	<b>AVENIDA DOS JAMARIS 100- MESMO CONDOMÍNIO DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	CONDOMÍNIO TIMES SQUARE COSMOPOLITAN MI		
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:	<b>R\$ 320.000,00</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:	<b>PADRÃO FLAT-</b>	Idade Estimada:	22 Conservação: BOM
Área Privativa:	30m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup> <b>Área Privativa: 30 m<sup>2</sup></b>
Infra-Estrutura:			
Características:	APARTAMENTO FLAT COM QUARTO, ANTE SALA, BANHEIRO E 01 VAGA DE GARAGEM		
Fonte de Informação:			
Contato:	Cod: 25923	Site:	<a href="http://www.soflatsnet.com.br">www.soflatsnet.com.br</a>
Imobiliária:	Só Flats Imobiliária	Fone:	3059-0846/97119-0488




VV	M <sup>2</sup>	CM <sup>2</sup>
R\$ 320.000,00	30	R\$ 10.666,66

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

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

fls. 394

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INES CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/03/2022 às 12:39, sob o número WJMJ22402992034. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104178-13.2019.8.26.0100 e código C7E801E.


<b>R 5</b>			
Data:	02/2022	Tipo:	APARTAMENTO FLAT
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>AVENIDA DOS JAMARIS 100– MESMO CONDOMÍNIO DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	CONDOMÍNIO TIMES SQUARE COSMOPOLITAN MI		
<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\$ 340.000,00</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:	PADRÃO FLAT	Idade Estimada:	22 Conservação: Bom
Área Privativa:	30m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup> <b>Área Privativa: 30 m<sup>2</sup></b>
Infra-Estrutura:	APARTAMENTO FLAT COM QUARTO, ANTE SALA, BANHEIRO E 01 VAGA DE GARAGEM		
Características:	APARTAMENTO FLAT COM QUARTO, ANTE SALA, BANHEIRO E 01 VAGA DE GARAGEM		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	Cod: FS479	Site: www.zaplimoveis.com.br	
Imobiliária:	R2 Flats Negócios Imobiliários	Fone: 3388-5151/98567-4016	
			
<b>VV</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>CM<sup>2</sup></b>	
R\$ 340.000,00	30	R\$ 11.333,33	

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

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

fls. 395

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INES CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/03/2022 às 12:39, sob o número WJMJ22402992034. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104178-13.2019.8.26.0100 e código C7E801E.


<b>R 6</b>			
Data:	05/2022	Tipo:	APARTAMENTO FLAT
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>AVENIDA DOS JAMARIS 100– MESMO CONDOMÍNIO DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	CONDOMÍNIO TIMES SQUARE COSMOPOLITAN MI		
<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\$ 350.000,00</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:	PADRÃO FLAT	Idade Estimada:	22 Conservação: Bom
Área Privativa:	30m²	Área Comum:	m² <b>Área Privativa: 30m²</b>
Infra-Estrutura:	APARTAMENTO FLAT COM QUARTO, ANTE SALA, BANHEIRO E 01 VAGA DE GARAGEM		
Características:	APARTAMENTO FLAT COM QUARTO, ANTE SALA, BANHEIRO E 01 VAGA DE GARAGEM		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	Cod: RF5572	Site: www.zaplmoveis.com.br	
	R2 Flats Negócios Imobiliários		
Imobiliária:	Fone: 3388-5151/98567-4016		
			
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
R\$ 350.000,00	30	R\$ 11.666,66	

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

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

fls. 396

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INES CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/03/2022 às 12:39, sob o número WJMJ22402992034. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1104178-13.2019.8.26.0100 e código C7E801E.

<b>R 7</b>			
Data:	02/2022	Tipo:	APARTAMENTO FLAT
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>AVENIDA DOS JAMARIS 100- MESMO CONDOMÍNIO DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	CONDOMÍNIO TIMES SQUARE COSMOPOLITAN MI		
<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\$ 350.000,00</b>	Locação:	0,00
<u>Dados do Terreno:</u>			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<u>Dados da Construção :</u>			
Padrão:	PADRÃO COM ELEVADOR	Idade Estimada:	22 Conservação: Bom
Área Privativa:	30m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 30m²
Infra-Estrutura:	APARTAMENTO FLAT COM QUARTO, ANTE SALA, BANHEIRO E 01 VAGA DE GARAGEM		
Características:	APARTAMENTO FLAT COM QUARTO, ANTE SALA, BANHEIRO E 01 VAGA DE GARAGEM		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	Cod: RF6048	Site: www.zapimoveis.com.br	
Imobiliária:	R2 Flats Negócios Imobiliários	Fone: 3584-7999	
			
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
R\$ 350.000,00	30	R\$ 11.666,66	

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

## 6.1 - METODOLOGIA DE CÁLCULO

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

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

## 6.2- RESULTADOS DAS COLETAS

### R1

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 320.00,00	30	R\$ 10.666,66

### R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 320.000,00	30	R\$ 10.666,66

### R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 320.000,00	30	R\$ 10.666,66

### R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 320.000,00	30	R\$ 10.666,66

### R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 340.000,00	30	R\$ 11.333,33



**R6**

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 350.000,00	30	R\$ 11.666,66

**R7**

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 350.000,00	30	R\$ 11.666,66

**SOMATÓRIO**

GVV – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 2.320.000,00	210 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

$$R1 = R\$ 2.320.000,00 \div 210m^2 \div 1 = R\$ 11.047,61/m^2$$

$$IA = R\$ 11.047,61 \times 30,4400m^2 = R\$ 336.289,24$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 11.047,61	30,4400m <sup>2</sup>	R\$ 336.289,24

#### ABREVIATURAS UTILIZADAS

IA - Imóvel Avaliando  
M<sup>2</sup> - Metro Quadrado  
R - 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

#### 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 FLAT 906, localizado no 9º andar do “DIAMOND FLAT (BLOCO A) – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TIMES SQUARE COSMOPOLITAN MIX”, situado na Avenida Jamaris nº 100, Moema, em**

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

#### 9.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 18 (dezoito) folhas somente no anverso, contendo 13 (treze) fotografias digitais.

São Paulo, 02 de março de 2022.

**INÊS CRISTINA T BORGES**  
Perita Avaliadora judicial

INES CRISTINA  
TOSCANO  
BORGES:0364779985  
8

Assinado de forma digital  
por INES CRISTINA TOSCANO  
BORGES:0364779985  
Dados: 2021.08.26 16:36:54  
-03'00'