

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

Processo nº 1057136-41.2014.8.26.0100

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 **BRUNO GOMES MACHADO E OUTRO** move em face de **UNISSET EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTROS** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado 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

O signatário foi honrado com a nomeação de fl. 268 para avaliar o imóvel descrito na matrícula nº 79.142, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, que transcrevemos: **“APARTAMENTO Nº 01 LOCALIZADO NO ANDAR TERREO DO BLOCO 24, EDIFÍCIO TRANCOSO, INTEGRANTE DO CONJUNTO RESIDENCIAL ATLANTICO SUL, SITUADO NA AVENIDA LORETO Nº 321; COMPOSTO DE LIVING , 02(DOIS) DORMITÓRIOS, BANHEIRO SOCIAL, COZINHA E AREA DE SERVIÇO, COM AREA PRIVATYIVA DE 53,150M², AREA COMUM NO BLOCO DE 8.112M², AREA TOTAL DE 61.262M².”.**

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442 - Emails. mktoscano@superig.com.br e mktoscono3@gmail.com

Não Houve assistente tecnico

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento Residencial
LOCAL	Avenida Loreto,321, Jd. Santo Andre - São Paulo/SP - CEP 09132-410
MATRÍCULA	79.142- 1º ORI – Santo André
CONTRIBUINTE	N/C

Área Construída:	53,150m²
VALOR DE MERCADO: R\$	
DATA DA AVALIAÇÃO:	20/02/2018

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 apartamento pertinente à vaga, 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**.

2 [Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140](#)
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442 / Emails. mktoscano@superig.com.br e mktoscono3@gmail.com

5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



5.1 – VISTORIA DO IMÓVEL

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, o signatário não vistoriou o imóvel, devido ausência do proprietário e falta das chaves, todavia será avaliado imóvel semelhante conforme fotografia apresentadas a seguir, a qual ilustra e concede boa noção do imóvel em questão.

3 Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442 / Emails. mktoscano@superig.com.br e mktoscono3@gmail.com

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



FOTO Nº 01
Vista parcial da fachada do Edifício Trancoso



FOTO Nº 2
Vista parcial da lateral do Edifício Trancoso

4 Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442 / Emails. mktoscano@superig.com.br e
mktoscono3@gmail.com

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



FOTO N° 03
Vista parcial da entrada do apartamento 01 do Edifício Trancoso

5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

5 Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442 / Emails. mktoscano@superig.com.br e
mktoscono3@gmail.com

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

A **Avenida Loreto**, no trecho em consideração, tem perfil plano 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 do **Jardim Santo André, Santo André**.

5.3– CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

IDADE ESTIMADA	19 anos
TIPO	Apartamentos
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Não Vistoriado

5.4 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de apartamento com dois dormitórios, sala , cozinha, ,pequena lavanderia e um banheiro, e 1vaga de garagem.

6 [Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140](#)
 Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442 / Emails. mktoscano@superig.com.br e
mktoscono3@gmail.com

7.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS — REFERENCIAIS

R1		
Data:	20/02/2018	Tipo: APARTAMENTO RESIDENCIAL
Estado:	SP	Município: SAO PAULO
Endereço:	AVENIDA LORETO,321 (MESMO DO AVALIANDO)	
Empreendimento:	APARTAMENTO RES	Edifício:
Bairro:	JARDIM SANTO ANDRE	Distrito: Zona de Valor :
Setor:	Quadra:	IF:
Zoneamento Atual:	Antigo:	Tipo de via:
Melhoramento Urbano:		
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,	
Dados Econômicos:		
Modalidade:	Venda	Natureza: Oferta
Valor:	R\$ 213.000,00	Locação: 0,00
Dados do Terreno:		
Área:	53,00 m²	Frente: m Prof. Equiv.: m
Formato:	Regular	Situação:
Topografia:	Fração Ideal: N/F	
Dados da Construção :		
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada: ANOS Conservação: BOM
Área da Construção:	53,00 m²	
Descrição do Imóvel:	4 POR ANDAR, 2 DORM, SALA, COZ, LAVANDERIA, BANHEIRO,1 VAGA	
Fonte de Informação:		
Contato:	Site:	
Imobiliária: PANTERA IMOVEIS	Fone: 4302.7416	
Endereço: Cd. 47147		
VV	M²	CM²
R\$ 213.000,00	53,00M	R\$ 4.018,86

7 Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
 Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442 / Emails. mktoscano@superig.com.br e mktoscono3@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA KUNERT, liberado nos autos em 20/02/2018 às 13:58 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1057136-41.2014.8.26.0100 e código 3F4C0D8.

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

R2			
Data:	20/02/2018	Tipo:	APARTAMENTO RESIDENCIAL
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	AVENIDA LORETO,321 (MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	APARTAMENTO RES	Edifício:	
Bairro:	JARDIM SANTO ANDRE	Distrito:	Zona de Valor :
Setor:		Quadra:	IF:
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via:
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 213.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	53,00 m²	Frente:	m Prof. Equiv.: m
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:		Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada:	ANOS Conservação: BOM
Área da Construção:	53,00 m²		
Descrição do Imóvel:	4 POR ANDAR, 2 DORM, SALA, COZ, LAVANDERIA, BANHEIRO,1 VAGA		
Fonte de Informação:			
Contato:		Site:	
Imobiliária: PANTERA IMOVEIS		Fone:	4302.7416
Endereço: Cd. 42040			
VV	M²	CM²	
R\$ 200.000,00	53,00M	R\$ 3.773,58	

8 Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
 Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442 / Emails. mktoscano@superig.com.br e mktoscono3@gmail.com

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

R3			
Data:	20/02/2018	Tipo:	APARTAMENTO RESIDENCIAL
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	AVENIDA LORETO,321 (MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	APARTAMENTO RES	Edifício:	
Bairro:	JARDIM SANTO ANDRE	Distrito:	Zona de Valor :
Setor:		Quadra:	IF:
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via:
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 215.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	53,00 m²	Frente:	m Prof. Equiv.: m
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:		Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada:	ANOS Conservação: BOM
Área da Construção:	53,00 m²		
Descrição do Imóvel:	4 POR ANDAR, 2 DORM, SALA, COZ, LAVANDERIA, BANHEIRO,1 VAGA		
Fonte de Informação:			
Contato:		Site:	
Imobiliária: IGUAL IMOVEIS		Fone:	4302.7855
Endereço: Cd. 07907			
VV	M²	CM²	
R\$ 215.000,00	53,00M	R\$ 4.056,60	

9 Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
 Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442 / Emails. mktoscano@superig.com.br e
mktoscono3@gmail.com

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

R4			
Data:	20/02/2018	Tipo:	APARTAMENTO RESIDENCIAL
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	AVENIDA LORETO,321 (MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	APARTAMENTO RES	Edifício:	
Bairro:	JARDIM SANTO ANDRE	Distrito:	Zona de Valor :
Setor:		Quadra:	IF:
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via:
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 215.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	53,00 m²	Frente:	m Prof. Equiv.: m
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:		Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada:	ANOS Conservação: BOM
Área da Construção:	53,00 m²		
Descrição do Imóvel:	4 POR ANDAR, 2 DORM, SALA, COZ, LAVANDERIA, BANHEIRO,1 VAGA		
Fonte de Informação:			
Contato:		Site:	
Imobiliária:REI DOS REIS IMOVEIS		Fone:	2741.7860
Endereço:Cd. 2024			
VV	M²	CM²	
R\$ 215.000,00	53,00M	R\$ 4.056,60	

10 **Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140**
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442 / Emails. mktoscano@superig.com.br e mktoscono3@gmail.com

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

R5			
Data:	20/02/2018	Tipo:	APARTAMENTO RESIDENCIAL
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	AVENIDA LORETO,321 (MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	APARTAMENTO RES	Edifício:	
Bairro:	JARDIM SANTO ANDRE	Distrito:	Zona de Valor :
Setor:		Quadra:	IF:
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via:
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 210.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	53,00 m²	Frente:	m Prof. Equiv.: m
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:		Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada:	ANOS Conservação: BOM
Área da Construção:	53,00 m²		
Descrição do Imóvel:	4 POR ANDAR, 2 DORM, SALA, COZ, LAVANDERIA, BANHEIRO,1 VAGA		
Fonte de Informação:			
Contato:		Site:	
Imobiliária: PANTERA IMOVEIS		Fone:	4302.7416
Endereço: Cd. 47110			
VV	M²	CM²	
R\$ 210.000,00	53,00M	R\$ 3.962,26	

11 **Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140**
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442 / Emails. mktoscano@superig.com.br e mktoscono3@gmail.com

8.0 – 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:

9.0 – RESULTADO DAS COLETAS

R1

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$ 213.000,00	53,00	R\$ 4.018,86

R2

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$ 200.000,00	53,00	R\$ 3.773,58

R3

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$ 215.000,00	53,00	R\$ 4.056,60

R4

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$ 215.000,00	53,00	R\$ 4.056,60

R5

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$ 210.000,00	53,00	R\$ 3.962,26

12 Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442 / Emails. mktoscano@superig.com.br e
mktoscono3@gmail.com

SOMATORIO	
VGV – VALOR GLOBAL VENDA	AREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 1.053.000,00.	265,00 Metros quadrados

10.0 – CALCULO 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

$$R1 = R\$ 1.053.000,00 \div 265,00m^2 \div 1 = R\$ 3.973,50/m^2$$

ESTIMATIVA DO VALOR MEDIANO DE OFERTA

$$VO = R\$ 3.973,50$$

VALOR MEDIANO DE COMPRA E VENDA

$$VC = R\$ 3.973,50m^2$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 3.973,50	53,00m²	R\$ 210.595,50

$$IA 3.973,50 \times 53,00m^2 = R\$ 210.595,50$$

13 [Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140](#)
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442 / Emails. mktoscano@superig.com.br e mktoscono3@gmail.com

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

11.0 – VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

APARTAMENTO RESIDENCIAL, NA AVENIDA LORETO,321, , CONJUNTO ATLANTICO SUL, JARDIM SANTO ANDRÉ, EDIFÍCIO TRANCOSO, em

R\$ 210.000,00
(Duzentos e Dez Mil Reais)

12.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 14 (catorze) folhas somente no anverso, contendo 03(tres) fotografias digitais.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2018


José Luiz Toscano
Perito-Avaliador Judicial

14 [Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140](#)
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442 / Emails. mktoscano@superig.com.br e
mktoscono3@gmail.com