

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

Processo Nº 0024992-60.2016.8.26.0100

JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP 1636, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **HSBC BANK BRASIL S/A BANCO MULTIPLO move em face de **DEFERENT BRINDES PROMOCIONAIS LTDA E OUTRO**, 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 fls.192, para avaliar o imóvel descrito na Matrícula, a seguir transcrito.

APARTAMENTO Nº 58 LOCALIZADO NO 5º ANDAR OU 6º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO, SITUADO NA RUA AMZONAS, 168 (ENTRADA PRINCIPAL) E 174, BAIRRO BOM RETIRO, COM ÁREA PRIVATIVA DE 130,00M².

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

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Residencial
LOCAL	Rua Amazonas, 168, Bom Retiro – São Paulo/SP
MATRÍCULA	Nº –62,087 8º ORI
CONTRIBUINTE	018.031.0041

<u>QUADRO DE ÁREAS</u>
Área Útil:.....130,00m ²
NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula
VALOR DE MERCADO: R\$ 685.000,00
DATA DA AVALIAÇÃO: 14/06/2023

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

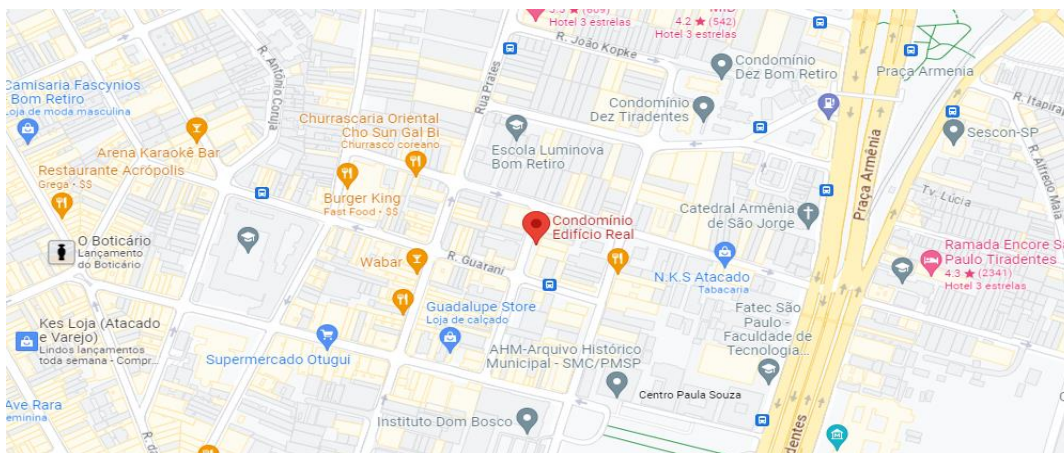
3.0 – OBJETIVO

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



Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@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

5.1 – VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL

Dirigindo-se à Rua Amazonas, 168, por três vezes em dias e horários diferentes, este signatário não obteve êxito na vistoria do referido imóvel, haja vista ter apenas um interfone no local, em mal estado de funcionamento, este signatário deixou recado por escrito na portaria de entrada do condomínio, informando número de processo e vara do fórum Joao Mendes Junior, não foi possível vistoria interna do imóvel.



Vista parcial da entrada do imóvel

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@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 Nº02
Recado por escrito ao morador do imóvel

5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Amazonas**, 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 **Bom Retiro**.

5.4 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO

IDADE	66 anos
TIPO	Residencial
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom
PORTARIA	Sim
ZELADORIA	Não

5.5 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de apartamento com área privativa de 130,00m², composto de sala com 03 dormitórios, sala, cozinha, 1wc, 1 vaga de garagem.

O imóvel avaliando possui 66 anos de idade.

5.6– CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

Prejudicada, haja vista a impossibilidade de vistoria interna e morador ausente.

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
 Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2023 às 17:36, sob o número WJMJ23411660180. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0024992-60.2016.8.26.0100 e código FD09DEE.

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

6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

R 1			
Data:	11/05/2023	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA AMAZONAS 168 (O MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	EDIFICIO CONDOMINIO		
<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\$ 690.000,00	Locação:	0,00
<u>Dados de 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:	Conservação: Bom
Área Privativa:	120,00 m ²		
Área Total:		Área Comum:	m ² Área Privativa: 120,00 m ²
Infra-Estrutura:			
Características:	3 dorm, sala, coz, wc, 1 vaga		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	COMPRA AQUI - COD CGG 19	Site:	
Imobiliária:	MOVEIS	Fone:	3826.1119
			-
	VV	M²	CM²
	R\$ 690.000,00	120,00	R\$ 5.750,00

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

R 2			
Data:	11/05/2023	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA AMAZONAS 168 (O MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	EDIFICIO CONDOMINIO		
Melhoramentos Urbanos:			
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\$ 750.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Fronte:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	130,00 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 130,00 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	3 dorm, sala, coz, wc, 1 vaga		
Fonte de Informação:			
Contato:	REBECA CD. RB 16371	Site:	
Imobiliária:	MOVEIS	Fone:	3358.1500
-			
VV		M²	CM²
R\$ 750.000,00		130,00	R\$ 5.769,23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2023 às 17:36, sob o número WJMJ23411660180. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0024992-60.2016.8.26.0100 e código FD09DEE.

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

R 3			
Data:	11/05/2023	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA AMAZONAS 65 (A 100 METROS DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	EDIFICIO CONDOMINIO		
Melhoramentos Urbanos:			
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\$ 800.000,00	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 – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	152,00 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 152,00 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	3 dorm, sala, coz, wc, 1 vaga		
Fonte de Informação:			
Contato:	SH PRIME CD	Site:	
Imobiliária:	MOVEIS	Fone:	4750.2725 / 97652.0442
-			
VV		M²	
R\$ 800.000,00		152,00	
		CM²	
		R\$ 5.236,15	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2023 às 17:36, sob o número WJMJ23411660180. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0024992-60.2016.8.26.0100 e código FD09DEE.

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

R 4			
Data:	11/05/2023	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA AMAZONAS 65 (O MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	CONDOMINIO		
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\$ 750.000,00	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 – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	165,00 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 165,00 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	3 dorm, sala, coz, wc, 1 vaga		
Fonte de Informação:			
Contato:	QUINTO ANDAR CD. J 24344	Site:	
Imobiliária:	MOVEIS	Fone:	3230.4186
			-
	VV	M²	CM²
	R\$ 750.000,00	165,00	R\$ 4.545,54

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

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 ²	VALOR POR M ²
R\$ 690.000,00	120,00	R\$ 5.750,00

R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 750.000,00	130,00	R\$ 5.769,23

R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 800.000,00	152,00	R\$ 5.263,15

R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 750.000,00	165,00	R\$ 4.545,54

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

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 2.990.000,00	567,00	R\$ 5.273,36

SOMATÓRIO	
VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 2.990.000,00	567,00 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

$$R1 = R\$ 2.990.000,00 \div 567,00m^2 \div 1 = R\$ 5.273,36/m^2$$

$$IA = R\$ 5.273,36 \times 51,00m^2 = R\$ 685.536,80$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 5.273,36	130,00m ²	R\$ 685.536,80

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

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

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, o signatário fará o arredondamento, avaliando o

APARTAMENTO Nº 58, CONDOMINIO EDIFICIO, RUA AMAZONAS, 168, no Bom Retiro, em

R\$ 685.000,00
(SEISCENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS)

9.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 13 folhas somente no anverso, contendo 01 fotografia digital.

São Paulo, 14 de junho de 2023

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial