

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

**Processo Nº 0043972-79.2021.8.26.0100**

**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 **CAROLINA NAHRA CICCONE E OUTROS** move em face de **LUIZ FLAVIO FURTADO E OUTRA**, 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.294, para avaliar o imóvel descrito na Matrícula, a seguir transcrito.

**CASA SOB O Nº 671 Á RUA SANTO ANDRE, E ESEU RESPECTIVO TERRENO SITUADO NA QUADRA 50, BAIRRO PIRANGUIMHAN NESTA CIDADE DE SANTO ANDRE, MEDINDO 512,00M².**

**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

<b>TIPO DO IMÓVEL</b>	Residencial / <b>TERRENO</b>
<b>LOCAL</b>	Rua Santo Andre, 671, Bairro Piranguimha, cep- 09020-230 – São Paulo/SP
<b>MATRÍCULA</b>	Nº –26.557º ORI
<b>CONTRIBUINTE</b>	05.069.014

<b><u>QUADRO DE ÁREAS</u></b>
Área Útil:.....521,00m <sup>2</sup>
<b>NOTA:</b> Áreas extraídas da respectiva Matrícula
<b>VALOR DE MERCADO: R\$ 1.720.000,00</b>
<b>DATA DA AVALIAÇÃO: 04/07/2023</b>

**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**

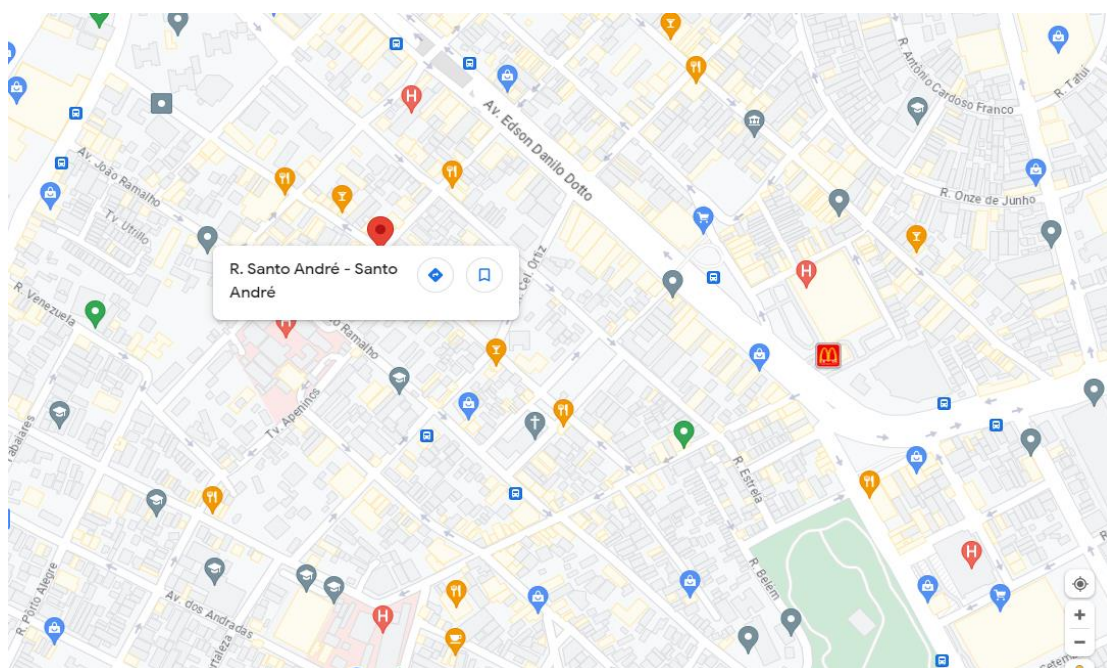
### 3.0 – OBJETIVO

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](mailto:mktoscano@superig.com.br) e [mktoscano3@gmail.com](mailto: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 Santo Andre, este signatário foi recebido pelo Sr. EDUARDO, (VIA Celular) o qual informou que não havia ninguém no imóvel, e que o mesmo está a venda, não possibilitando assim a vistoria do imóvel por se tratar de apenas o terreno, não foi possível vistoria interna do imóvel.



**FOTO Nº 01**  
**Vista parcial da fachada do terreno**

### 5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Santo Andre**, 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 Centro de Santo Andre.

### 5.4 – CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

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](mailto:mktoscano@superig.com.br) e [mktoscano3@gmail.com](mailto: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**

<b>IDADE</b>	42 anos
<b>TIPO</b>	Residencial/ terreno
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	Apenas terreno

#### **5.5 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

##### **Terreno residencial medindo 512,00M2**

O imóvel avaliando possui 42 anos de idade e encontra-se em mal estado de conservação.

#### **5.6– CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO**

Prejudicada, haja vista a impossibilidade de vistoria interna.



**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**

<b>R 1</b>			
Data:	<b>11/05/2023</b>	Tipo:	<b>Residencial</b>
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SÃO PAULO</b>
<b>Endereço:</b>	<b>RUA SANTO ANDRÉ ( O MESMO DO AVALIANDO )</b>		
Empreendimento:	<b>TERRENO</b>		
<u>Melhoramento Urbano:</u>			
Melhorias:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto</b>		
<u>Dados Econômicos:</u>			
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 1.750.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>
<u>Dados do Terreno:</u>			
Área:	<b>N/F</b>	Frete:	<b>N/F</b> Prof. Equiv.: <b>N/F</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:	
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>
<u>Dados da Construção :</u>			
Padrão:	<b>PADRAO –</b>	Idade Estimada:	Conservação: <b>Bom</b>
Área Privativa:	<b>512,00 m²</b>	Área Comum:	<b>m² Área Privativa: 512,00 m²</b>
Infra-Estrutura:			
Características:	<b>TERRENO</b>		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	<b>FURTADO IMOVEIS COD. TEO 327</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>MOVEIS</b>	Fone:	<b>4438.6030</b>
-			
<b>VV</b>		<b>M²</b>	
<b>R\$ 1.750.000,00</b>		<b>512,00</b>	
		<b>CM²</b>	
		<b>R\$ 3.417,96</b>	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/07/2023 às 02:50, sob o número WJMJ23413221167. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0043972-79.2021.8.26.0100 e código FFCCE90.

**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**

<b>R 2</b>			
Data:	11/05/2023	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>RUA SANTO ANDRÉ ( O MESMO DO AVALIANDO )</b>		
Empreendimento:	TERRENO		
<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\$ 1.700.000,00</b>	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 -	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	50200 m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup> <b>Área Privativa: 502,00 m<sup>2</sup></b>
Infra-Estrutura:			
Características:	TERRENO		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	BELL HOUSE CD. 25166	Site:	
Imobiliária:	IMOVEIS	Fone:	4438.1611
-			
<b>VV</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>CM<sup>2</sup></b>	
R\$ 1.700.000,00	502,00	R\$ 3.386,45	

**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**

<b>R 3</b>			
Data:	<b>11/05/2023</b>	Tipo:	<b>Residencial</b>
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SÃO PAULO</b>
<b>Endereço:</b>	<b>RUA SANTO ANDRÉ ( O MESMO DO AVALIANDO )</b>		
Empreendimento:	<b>TERRENO</b>		
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
Melhorias:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto</b>		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 1.703.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>
<b>Dados de Terreno:</b>			
Área:	<b>N/F</b>	Frete:	<b>N/F</b> Prof. Equiv.: <b>N/F</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:	
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>
<b>Dados da Construção :</b>			
Padrão:	<b>PADRAO -</b>	Idade Estimada:	Conservação: <b>Bom</b>
Área Privativa:	<b>510,00 m²</b>		
Área Total:		Área Comum:	<b>m² Área Privativa: 510,00 m²</b>
Infra-Estrutura:			
Características:	<b>TERRENO</b>		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	<b>CEARI CD TE4704</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>IMOVEIS</b>	Fone:	<b>4122.7777</b>
			-
	<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>
	<b>R\$ 1.703.000,00</b>	<b>510,00</b>	<b>R\$ 3.339,21</b>



**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**

<b>R 4</b>			
Data:	<b>11/05/2023</b>	Tipo:	<b>Residencial</b>
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SÃO PAULO</b>
<b>Endereço:</b>	<b>VILA ASSUNÇÃO ( O MESMO DO AVALIANDO )</b>		
Empreendimento:	<b>TERRENO</b>		
<u>Melhoramento Urbano:</u>			
Melhorias:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto</b>		
<u>Dados Econômicos:</u>			
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 1.795.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>
<u>Dados de Terreno:</u>			
Área:	<b>N/F</b>	Frete:	<b>N/F</b> Prof. Equiv.: <b>N/F</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:	
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>
<u>Dados da Construção :</u>			
Padrão:	<b>PADRAO –</b>	Idade Estimada:	Conservação: <b>Bom</b>
Área Privativa:	<b>515,00 m²</b>	Área Comum:	<b>m² Área Privativa: 515,00 m²</b>
Infra-Estrutura:			
Características:	<b>TERRENO</b>		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	<b>FURTADO IMOVEIS COD. TEO 327</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>IMOVEIS</b>	Fone:	<b>4438.6030</b>
-			
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
<b>R\$ 1.700.000,00</b>	<b>515,00</b>	<b>R\$ 3.333,33</b>	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/07/2023 às 02:50, sob o número WJMJ23413221167. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0043972-79.2021.8.26.0100 e código FFCCE90.

**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**

<b>R 5</b>			
Data:	11/05/2023	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>RUA SANTO ANDRÉ ( O MESMO DO AVALIANDO )</b>		
Empreendimento:	TERRENO		
<a href="#">Melhoramento Urbano:</a>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<a href="#">Dados Econômicos:</a>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 1.795.000,00</b>	Locação:	0,00
<a href="#">Dados de Terreno:</a>			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<a href="#">Dados da Construção :</a>			
Padrão:	PADRAO -	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	515,00 m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup> <b>Área Privativa: 515,00 m<sup>2</sup></b>
Infra-Estrutura:			
Características:	TERRENO		
<a href="#">Fonte de Informação:</a>			
Contato:	FURTADO IMOVEIS COD. TEO 327	Site:	
Imobiliária:	IMOVEIS	Fone:	4438.6030
-			
<b>VV</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>CM<sup>2</sup></b>	
R\$ 1.795.000,00	515,00	R\$ 3.485,43	

**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**

<b>R 6</b>			
Data:	11/05/2023	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>RUA SANTO ANDRÉ ( O MESMO DO AVALIANDO )</b>		
Empreendimento:	TERRENO		
<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\$ 1.800.000,00</b>	Locação:	0,00
<b>Dados de Terreno:</b>			
Área:	N/F	Frete:	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:	Conservação: Bom
Área Privativa:	540,00 m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup> <b>Área Privativa: 540,00 m<sup>2</sup></b>
Infra-Estrutura:			
Características:	TERRENO		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	CESARI	Site:	
Imobiliária:	IMOVEIS	Fone:	4122.7777
-			
<b>VV</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>CM<sup>2</sup></b>	
R\$ 1.800.000,00	540,00	R\$ 3.333,33	

### 6.1 - METODOLOGIA DE CÁLCULO

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](mailto:mktoscano@superig.com.br) e [mktoscano3@gmail.com](mailto: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**

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\$ 1.750.000,00	512,00	R\$ 3.417,60

**R2**

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 1.700.000,00	502,00	R\$ 3.386,45

**R3**

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 1.703.000,00	510,00	R\$ 3.339,21

**R4**

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 1.700.000,00	510,00	R\$ 3.333,33
VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 1.795.000,00	515,00	R\$ 3.485,43

**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

<b>R\$ 1.795.000,00</b>	<b>515,00</b>	<b>R\$ 3.485,43</b>

<b>VALOR</b>	<b>ÁREA PRIVATIVA M<sup>2</sup></b>	<b>VALOR POR M<sup>2</sup></b>
<b>R\$ 10.448.000,00</b>	<b>3099,00</b>	<b>R\$ 3.371,41</b>

<b>VALOR</b>	<b>ÁREA PRIVATIVA M<sup>2</sup></b>	<b>VALOR POR M<sup>2</sup></b>
<b>R\$ 3.371,41</b>	<b>512,00</b>	<b>R\$ 3.371,41</b>

<b>SOMATÓRIO</b>	
<b>VGv – VALOR GLOBAL VENDA</b>	<b>ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS</b>
<b>R\$ 3.371,41</b>	<b>512,00 Metros Quadrados</b>

#### 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**

$$R1 = 3.371,41 \div 512,00m^2 \div 1 = R\$ 1.726,16/m^2$$

**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

$$IA = R\$ 3.371,41 \times 512,00m^2 = R\$ 1.726,16$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 3.371,41	512,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.726,16

#### ABREVIATURAS UTILIZADAS

IA - Imóvel Avaliando  
 M<sup>2</sup> - Metro Quadrado  
 R(N) - 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, o signatário fará o arredondamento, avaliando o

**TERRENO SITUADO NA RUA SANTO ANDRÉ,671, BAIRRO IPIRANGUINHA, EM**

**R\$ 1.720.000,00**  
**(UM MILHÃO E SETECENTOS E VINTE MIL REAIS)**

#### 9.0 – ENCERRAMENTO

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

São Paulo, 04 de julho de 2023  
**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
 Perito-Avaliador Judicial