

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

**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, CPF nº 036.477.998-58, Perita-Avaliadora Judicial nomeada nos autos do processo em epígrafe que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA EULÁLIA move em face de **ESPOLIO DE WALDEMAR JOSE DE LIMA (NA PESSOA DA INVENTARIANTE VALÉRIA DE LIMA) E OUTROS**, 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 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

A signatária foi honrada com a nomeação de fls. 479 para avaliar o imóvel descrito na Matrícula nº 38.394, do 4º ORI - SP, a seguir transcrito:

“**IMÓVEL: APARTAMANETO Nº 46** localizado no 4º andar do “EDIFÍCIO DONA EULÁLIA”, 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 reação ideal de 10,8971m², ou seja, 1,21663% no terreno e demais coisas comuns do edifício, com uma cota de despesas de 1,6466%.

CONTRIBUINTE nº 006.057.0064-8.

**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

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento residencial
LOCALIZAÇÃO	Rua Santo Amaro, 468 e 478 – Apartamento nº 46 -4º andar – Edifício Dona Eulália – Bela Vista – São Paulo - SP - CEP: 01315-000
MATRÍCULA	38.394 – 4 ° ORI
CONTRIBUINTE	006.057.0064-8
<u>QUADRO DE ÁREAS</u>	
Área Privativa:	49,8195m ²
Área Comum:	22,4849m ²
Área Total:	72,3044m ²
<i>NOTA: Dados extraídos da respectiva Matrícula e PMSP</i>	
FINALIDADE: APURAR O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
DATA DA VISTORIA: 28/02/2024	
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 410.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 20/03/2024	

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

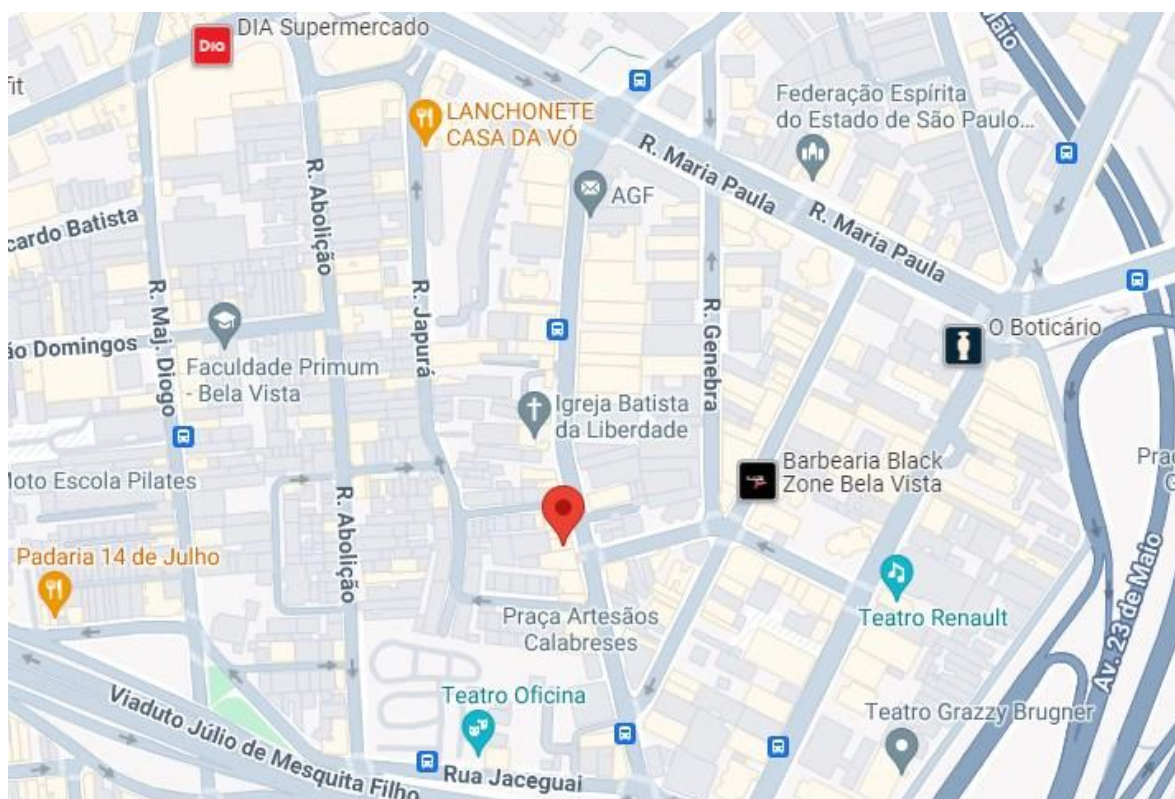
3.0 – OBJETIVO

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 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



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

5.1 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Santo Amaro**, no trecho em consideração, onde está situado o imóvel avaliando, tem perfil plano, sendo dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo, situando-se no **Bairro da Bela Vista – S/P**.

5.2 – VISTORIA DO IMÓVEL

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, a signatária vistoriou o imóvel, apresentando a seguir o registro fotográfico realizado, o qual ilustra e concede boa noção do imóvel em questão.



FOTO Nº 01
Vista parcial Fachada do Imóvel

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



FOTO Nº 02
Vista parcial Entrada do Edifício

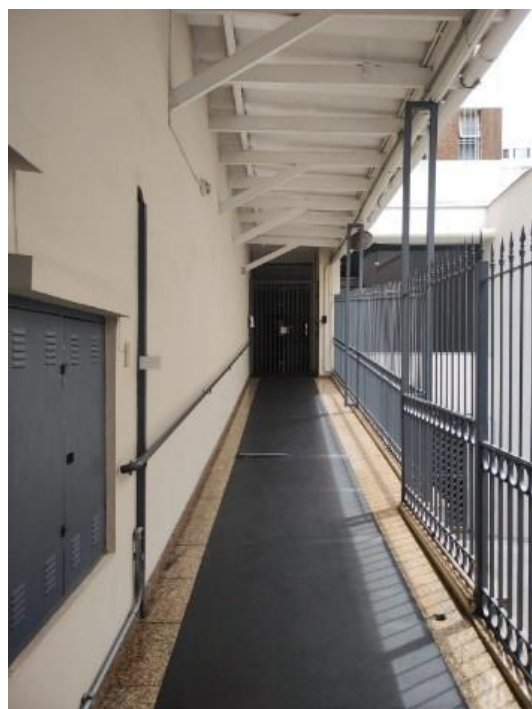


FOTO Nº 03
Vista parcial Corredor de Acesso ao Edifício

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

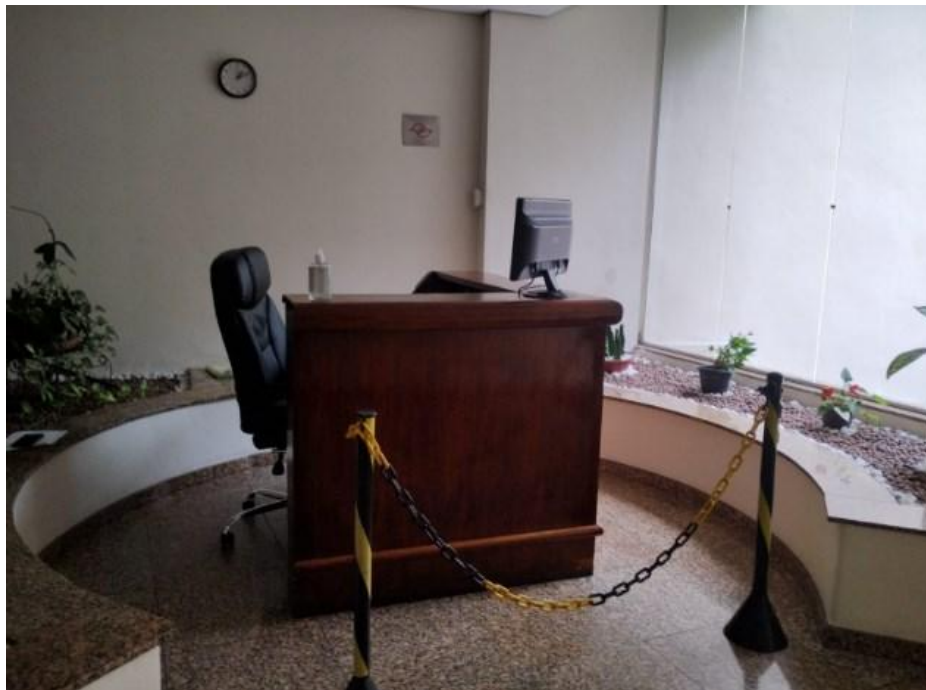


FOTO Nº 04
Vista parcial Portaria/Recepção



FOTO Nº 05
Vista parcial Recepção

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

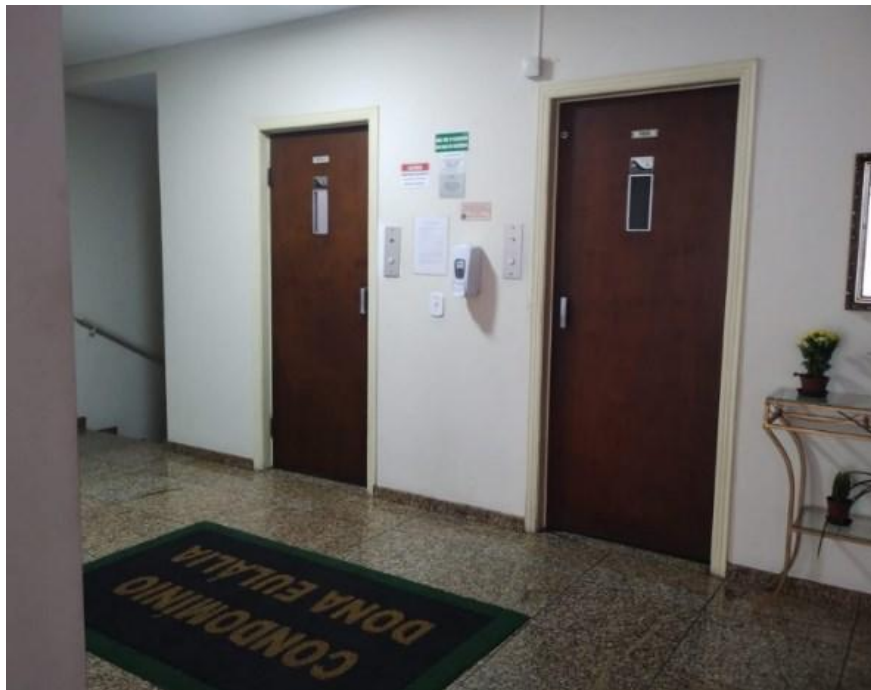


FOTO Nº 06
Vista parcial Hall de elevadores



FOTO Nº 07
Vista parcial 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



FOTO Nº 08
Vista parcial Cozinha



FOTO Nº 09
Vista parcial Área de Serviço

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



FOTO Nº 10
Vista parcial Dormitório



FOTO Nº 11
Vista parcial 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



FOTO Nº 12
Vista parcial Garagem

5.3 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

A unidade nº 46 localiza-se no 4º andar do Edifício Dona Eulália, com 49,8195m² de área privativa, 22,48498m² de área comum, totalizando a área de 72,3044m².

Trata-se de apartamento residencial, composto de 01 dormitório, sala para 02 ambientes, cozinha, área de serviço, banheiro e 01 vaga de garagem.

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

5.4 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO DONA EULÁLIA

ANO DE CONSTRUÇÃO/IDADE ESTIMADA	45 anos
TIPO	Residencial
ANDARES/ APARTAMENTOS POR ANDAR	10 andares – 06 apto por andar
PORTARIA	Sim
ZELADORIA	Não
ELEVADORES	Sim - 02
VAGA DE GARAGEM	Sim - 01
SALÃO DE FESTAS	Não
PARQUE INFANTIL	Não
QUADRA POLIESPORTIVA	Não
PISCINA	Não
JARDINS	Não
TV A CABO	Sim
VIGILÂNCIA ELETRÔNICA	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom


6.0 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

Sala	Piso: Carpete em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida, teto com pintura sobre massa. Esquadria de alumínio com vidro translúcido.
Dormitório	Piso: Carpete em bom estado, paredes com pintura sobre massa em estado regular, teto com pintura sobre massa corrida, esquadria de alumínio e armário embutido.
Cozinha	Piso: cerâmico em bom estado, paredes revestidas com azulejo até o teto, laje com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio e gás encanado.
Banheiro	Piso: cerâmico em bom estado, paredes revestidas com azulejo até o teto, laje com pintura sobre massa,
Área de serviço	Piso: cerâmico em bom estado, paredes revestidas com 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

7.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS (R) -

R 1			
Data:	03/2024	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\$ 310.000,00	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	Idade Estimada:	47 Conservação: Bom
Área Privativa:	37m²		
Área Total:		Área Comum:	m² Área Privativa: 37 m²
<u>Infra-Estrutura:</u>			
Características:	1DORMITÓRIO, SALA, COZINHA, 01 BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇO, E 01 VAGA DE GARAGEM.		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	Cod: 7719	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	Ciranda administradora de Imóveis	Fone:	97297-3733



VV	M²	CM²
R\$ 310.000,00	37	R\$ 8.378,37

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 INÊS CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 16:23 sob o número WJIM.124405555761

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

R 2			
Data:	03/2024	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\$ 400.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada:	47 Conservação: Bom
Área Privativa:	48 m²		
Área Total:		Área Comum:	m² Área Privativa: 48 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	01 DORMITÓRIO, SALA, COZINHA, 01 BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇO, E 01 VAGA DE GARAGEM.		
Fonte de Informação:			
Contato:	Cod: AP 0034	Site:	www.vivareall.com.br
Imobiliária:	Watanabe Imóveis	Fone:	2015-8888
			
VV	M²	CM²	
R\$ 400.000,00	48	R\$ 8.333,33	

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


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

R 3			
Data:	03/2024	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\$ 430.000,00	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	Idade Estimada:	47 Conservação: Bom
Área Privativa:	48m²		
Área Total:		Área Comum:	m² Área Privativa: 48 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	01 DORMITÓRIO, SALA, COZINHA, 01 BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇO, E 01 VAGA DE GARAGEM.		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	Cod. AP2151	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	Marcos Pimenta Imóveis	Fone:	4210-3280
			
VV	M²	CM²	
R\$ 430.000,00	48	R\$ 8.958,33	

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 INÊS CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 16:23 sob o número WJIM.124405555761

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

R 4			
Data:	03/2024	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA SANTO AMARO 468		
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\$ 370.000,00	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-	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	55 m ²	Área Comum:	m ² Área Privativa: 55 m ²
Infra-Estrutura:	.		
Características:	01 DORMITÓRIO, SALA, COZINHA, 01 BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇO, E 01 VAGA DE GARAGEM.		
Fonte de Informação:	.		
Contato:	Cod: S893651977	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	Quinto andar Plataforma	Fone:	3230-4186
			
VV	M ²	CM ²	
R\$ 370.000,00	55	R\$ 6.727,27	

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 INÊS CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 16:23 sob o número WJIM.124405555761

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

R 5

Data:	03/2024	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO		
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO		
Endereço:	RUA SANTO AMARO 240				
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\$ 435.000,00	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	Idade Estimada:	Conservação:	Bom	
Área Privativa:	50 m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 59m²	
Área Total:					
Infra-Estrutura:					
Características:	01 DORMITÓRIO, SALA, COZINHA, 01 BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇO, E 01 VAGA DE GARAGEM.				
Fonte de Informação:					
Contato:	COD: 42295	Site:	:www.zapimoveis.com.br		
Imobiliária:	NSK 3 Imóveis	Fone:	5200-0030		



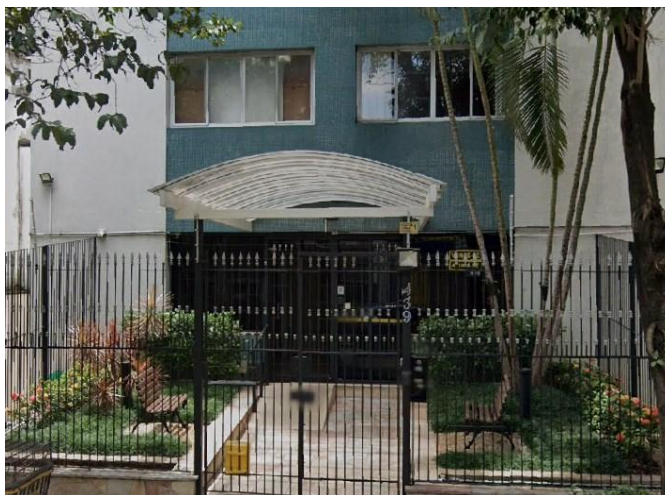
VV	M²	CM²
R\$ 465.000,00	59	R\$ 7.372,88

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

R 6

Data:	03/2024	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO		
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO		
Endereço:	RUA SANTO AMARO 439				
Empreendimento:	EDIFÍCIO DÉBORAH				
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\$ 465.000,00	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	Idade Estimada:	45	Conservação:	Bom
Área Privativa:	50 m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	50m²
Área Total:					
Infra-Estrutura:					
Características:	01 DORMITÓRIO, SALA, COZINHA, 01 BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇO, E 01 VAGA DE GARAGEM.				
Fonte de Informação:					
Contato:	COD: SS34379	Site:	:www.vivareal.com.br		
Imobiliária:	SH Prime Imóveis	Fone:	: 4750-2725		



VV	M²	CM²
R\$ 465.000,00	50	R\$ 9.300,00

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

R 7

Data:	03/2024	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\$ 350.000,00	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	Idade Estimada:	Conservação: Bom		
Área Privativa:	37 m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 37m²	
Área Total:					
Infra-Estrutura:					
Características:	01 DORMITÓRIO, SALA, COZINHA, 01 BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇO, E 01 VAGA DE GARAGEM.				
Fonte de Informação:					
Contato:	COD: 1AIG28V	Site:	:www.vivareal.com.br		
Imobiliária:	Marilda Lopes Imóveis	Fone:	: 93460-1850		



VV	M²	CM²
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

8.0 - METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, foi utilizado 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 ÚTIL M ²	VALOR POR M ²
R\$ 310.000,00	37	R\$ 8.378,37

R2		
VALOR	ÁREA ÚTIL M ²	VALOR POR M ²
R\$ 400.000,00	48	R\$ 8.333,33

R3		
VALOR	ÁREA ÚTIL M ²	VALOR POR M ²
R\$ 430.000,00	48	R\$ 8.958,33

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

R4		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 370.000,00	55	R\$ 6.727,27

R5		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 435.000,00	59	R\$ 7.372,88

R6		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 465.000,00	50	R\$ 9.300,00

R 7		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 350.000,00	37	R\$ 9.459,45

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

SOMATÓRIO	
VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 2.760.000,00	334 Metros Quadrados

$$\text{SOMA R1} = \text{VGL/V} \div \text{pela área total dos referenciais} \div 1 = \text{VM}$$

$$\text{R1} = \text{R\$ 2.760.000,00} \div 334,00\text{m}^2 \div 1 = \text{R\$ 8.263,47/m}^2$$

9.1 – CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO)

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 8.812,19	49,8195m²	R\$ 411.681,94

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

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

11.0 – 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 - “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA EULÁLIA”** do situado na Rua Santo Amaro nº 468 e 478 no bairro Bela Vista em

R\$ 410.000,00
(QUATROCENTOS E DEZ MIL REAIS)

12.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 22 páginas somente no anverso, contendo 19 fotografias digitais.

São Paulo, 20 de março de 2024

INÊS CRISTINA T BORGES
PERITA AVALIADORA JUDICIAL