

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

**Cumprimento de Sentença**  
**Processo Digital nº 0046885-78.2014.8.26.0100**

**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 **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIVIAN** move em face de **LILIAN HELENA BARRANCO 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 fl. 08 para avaliar o imóvel a seguir transcrito:

**“Apartamento número 102, localizado no 10º andar do Edifício Vivian, situado na Alameda Fernão Cardim número 98, no 28º sub-distrito Jardim Paulista”.**

### **1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS**

Não houve indicação de assistentes técnicos.

## 2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

<b>TIPO DO IMÓVEL</b>	Apartamento Residencial – Padrão Superior – Com Elevador
<b>LOCAL</b>	Alameda Fernão Cardim, 98, Apartamento 102 - Edifício Vivian - CEP 01403-020 - Jardim Paulista- São Paulo/SP
<b>MATRÍCULA</b>	Nº 35.940, 4º ORI
<b>CONTRIBUINTE</b>	009.086.0349-5
<b>ZONEAMENTO</b>	Setor 009 - Quadra 086- Zona ZM 3b
<b>ÍNDICE FISCAL</b>	6.426,00/2015

<b><u>QUADRO DE ÁREAS</u></b>	
<b>Área Útil:</b>	<b>125,00m<sup>2</sup></b>
<b>Área Comum:</b>	<b>28,17m<sup>2</sup></b>
<b>Área Total:</b>	<b>153,34</b>
<b>NOTA: Dados extraídos da respectiva matrícula do imóvel</b>	
<b>VALOR DE MERCADO: R\$ 1.220.000,00</b>	
<b>DATA DA AVALIAÇÃO: 18/05/ 2015</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 avaliando 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 avaliando, 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**.

### 4.1 – VAGAS DE GARAGEM – DETERMINAÇÃO DO VALOR

Segundo o Presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Ceará – CRECI/CE, Apollo Scherer, a vaga é um dos itens mais importantes na venda do imóvel e vale em média até 5% do apartamento.

Já a diretora comercial da empresa Lello Imóveis, Roseli Hernandez, entende que a vaga vale em média 10%, podendo chegar a 15% do preço do apartamento.

Assim, o valor da vaga de garagem em condomínio pode variar entre 5% e 15% do valor do apartamento.

Considerando que o valor mercadológico do apartamento avaliando agrega o valor da vaga de garagem, **que não foi objeto de penhora**, imprescindível é a individualização de seus valores.

Deduziremos 8% (cinco por cento) sobre o valor do apartamento avaliando, razoável para o presente caso, haja vista a sensível demanda por vagas no condomínio, a fim de determinarmos o preço da vaga de garagem, unidade autônoma, Matrícula nº 35.941, 4º ORI, que não foi objeto de penhora.

**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
**Perito-Avaliador Judicial**

fls. 25

**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005**  
**Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP**

**5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO**



**5.1 – ZONEAMENTO**

O imóvel avaliado está enquadrado na **ZONA ZM3b (Zona Mista), SETOR 009, QUADRA 086.**

**5.2 – VISTORIA DO IMÓVEL**

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, o signatário vistoriou o imóvel, tirando fotografias, apresentadas a seguir, as quais ilustram e concedem boa noção do imóvel em questão.

**Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140**  
**Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442**

**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 Condomínio**



**FOTO Nº 02-**  
**Vista parcial da Sala 02 ambientes**

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140  
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442

**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 cozinha**



**FOTO N° 04**  
**Vista parcial banheiro**



**FOTO N° 05**  
**Vista parcial lavanderia**

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140  
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442

**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 06**  
**Vista parcial Dormitório Suíte**



**FOTO Nº 07**  
**Vista parcial banheiro-suíte**



**FOTO Nº 08**  
**Vista parcial Dormitório 2**

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140  
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442

**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 09**  
**Vista parcial Dormitório 3**



**FOTO Nº 10**  
**Vista parcial Dormitório empregada**

### **5.3 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES**

A **Alameda Fernão Cardim**, no trecho em consideração, tem perfil levemente inclinado, 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 do **Jardim Paulista**.

**Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140**  
**Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442**

**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**

**5.4 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

<b>IDADE</b>	41 anos (PMSP)
<b>TIPO</b>	Residencial
<b>VAGA DE GARAGEM</b>	01 (não penhorada)
<b>ELEVADORES</b>	02
<b>ANDARES/APTOS POR ANDAR</b>	16 andares - 02 aptos por andar
<b>PORTARIA</b>	Sim
<b>ZELADORIA</b>	Sim
<b>SALÃO DE FESTAS</b>	Sim
<b>JARDINS</b>	Sim
<b>TV A CABO</b>	Sim
<b>VIGILANCIA ELETRONICA</b>	Sim
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	Regular

O apartamento de nº 102 situa-se no 10º andar do Edifício Vivian, situado na Alameda Fernão Cardim nº 98, no Bairro do Jardim Paulista.

Trata-se de apartamento residencial, composto de três dormitórios (sendo 01 suíte), sala para dois ambientes, banheiro social, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada, banheiro de serviço e uma vaga de garagem (unidade autônoma não penhorada)

O imóvel avaliando possui 41 anos de idade e encontra-se em regular estado geral de conservação, necessitando de reparos simples.

**5.5 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO**

<b>Sala dois ambientes</b>	Piso em carpete- estado razoável, paredes com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido em bom estado
<b>Dormitório 1(Suite)</b>	Piso em carpete- estado razoável, paredes com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido em bom estado. Possui armários embutidos. Banheiro-suíte com piso mármore e paredes com azulejo até o teto e aquecimento a gás.
<b>Dormitório 2</b>	Piso em carpete, estado regular. Parede com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translucido e armários embutidos
<b>Dormitório 3</b>	Piso em carpete, estado regular. Parede com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translucido e armários embutidos
<b>Banheiro Social</b>	Piso mármore, paredes revestidas em azulejo até o teto, esquadrias de alumínio com vidro translucido e aquecimento a gás. Bom estado
<b>Cozinha</b>	Piso granito, paredes revestidas com azulejo até o teto, gás encanado e armários planejados. Bom estado.

**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>Área de Serviço</b>	Piso granito, paredes revestidas com azulejo até o teto. Bom estado.
<b>Dormitório empregada</b>	Piso granito e paredes com pintura sobre massa. Bom estado
<b>Banheiro de serviço</b>	Piso granito, paredes revestidas com azulejo até o teto. Bom estado.

**6.0 – BASE DE CÁLCULO DO IPTU**

A Base de Cálculo do IPTU do imóvel avaliando junto à Prefeitura do Município de São Paulo, **contribuinte 009.086.0349-5**, é de **R\$ 214.964,00 (Duzentos e quatorze mil, novecentos e sessenta e quatro reais)**, **referência ano 2014**, que não usaremos como parâmetro, mas apenas como referência e preço mínimo, tendo em vista não retratar o valor praticado pelo mercado imobiliário.

**7.0 – VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO**

O Índice FIPE/ZAP é um indicador de preços de imóveis que, com base nos anúncios de imóveis à venda publicados em seu site, calcula o preço do metro quadrado (preço de venda/área útil), levando em conta a localização (bairro), o número de dormitórios e a área útil, que não será utilizado como comparativo, mas apenas como referência.



O valor médio do metro quadrado no **BAIRRO JARDIM PAULISTA**, com base em 1879 **ofertas** de apartamentos com 3 dormitórios, segundo Índice FIPE/ZAP - Abril/2015 é de

**R\$ 9.694,00/m²**

**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 – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

ELEMENTO R1			
Data:	<b>18/05/2015</b>	Tipo:	<b>APARTAMENTO TIPO</b>
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SAO PAULO</b>
Endereço:	<b>AL JAU, 88 a 280m do avaliando</b>		
Empreendimento:	<b>DAM</b>	Edifício:	<b>JARDIM PAULISTA</b>
Bairro:	<b>JARDIM PAULISTA</b>	Distrito:	<b>JARDIM PAULISTA</b>
Setor:	<b>009</b>	Quadra:	<b>077</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZM 3b</b>	Antigo:	<b>Z03</b>
		Zona de Valor:	<b>JARDIM PAULISTA</b>
		IF:	<b>6.381,00</b>
		Tipo de via:	<b>N/F</b>
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
Melhorias:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
Valor:	<b>R\$ 1.350.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>
<b>Dados do Terreno:</b>			
Área:	<b>N/F</b>	Frente:	<b>N/F</b>
Formato:	<b>N/F</b>	Situação:	<b>N/F</b>
Topografia:	<b>N/F</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>
<b>Dados da Construção:</b>			
Padrão:	<b>PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>30</b>
Área da Construção:	<b>135 m²</b>	Conservação:	<b>Regular</b>
Área Total:	<b>m²</b>	Vagas Cobertas:	<b>1</b>
Infra-Estrutura:	<b>Piscina, SI Festas, SI Jogos, Playground, Quadra.</b>	Área Comum:	<b>m²</b>
Características:	<b>3 Dormitórios, (1 Suite), 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 3 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.</b>		
Descrição do Imóvel:	<b>C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.</b>		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	<b>SRA. PATRICIA</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>CORRETORA AUTÔNOMA</b>	Fone:	<b>99187-1677</b>
Endereço:	<b>PLACA NO LOCAL</b>		
<b>OBS: UNIDADE A VENDA NO 14º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.070,00 MENSAIS.</b>			
			
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
R\$ 1.350.000,00	135,00	R\$ 10.000,00	

**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**

ELEMENTO R2			
Data:	18/05/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R JOSE MARIA LISBOA, 177 a 500m do avaliando		
Empreendimento:	GUARACI	Edifício:	JARDIM PAULISTA
Bairro:	JARDIM PAULISTA	Distrito:	JARDIM PAULISTA
Setor:	014	Quadra:	078
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03
		Zona de Valor:	JARDIM PAULISTA
		IF:	6.492,00
		Tipo de via:	N/F
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.064.000,00	Locação:	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>			
Área:	N/F	Frete:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	N/F
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<b>Dados da Construção:</b>			
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	40
Área da Construção:	105 m²	Conservação:	Regular
Área Total:	m²	Vagas Cobertas:	1
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.	Área Comum:	m²
Características:	3 Dormitórios, (1 Suite), 1 Lavabo, 2 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.		
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS - ARMÁRIOS DE COZINHA - BOX - PISO DE MADEIRA.		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	SRA. DANIELA	Site:	
Imobiliária:	COELHO DA FONSECA IMÓVEIS	Fone:	3882-4000 / 97090-4783
Endereço:	AV. BRASIL, 1064		
OBS: IMÓVEL A VENDA DISPONÍVEL EM ANDAR INTERMEDIÁRIO - COM 01 VAGA DE GARAGEM - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 900,00 MENSAIS.			
			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.064.000,00	105,00	R\$ 10.133,33	

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140  
 Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442

**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**

ELEMENTO R3			
Data:	<b>18/05/2015</b>	Tipo:	<b>APARTAMENTO TIPO</b>
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SAO PAULO</b>
Endereço:	<b>R JOSE MARIA LISBOA, 711 a 900m do avaliando</b>		
Empreendimento:	<b>MONACO</b>	Edifício:	<b>JARDIM PAULISTA</b>
Bairro:	<b>JARDIM PAULISTA</b>	Distrito:	<b>PAULISTA</b>
Setor:	<b>014</b>	Quadra:	<b>050</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZM 3b</b>	Antigo:	<b>Z03</b>
		Zona de Valor :	<b>JARDIM PAULISTA</b>
		IF:	<b>6.589,00</b>
		Tipo de via:	<b>N/F</b>
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
Melhorias:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
Valor:	<b>R\$ 1.750.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>
<b>Dados do Terreno:</b>			
Área:	<b>N/F</b>	Prof. Equiv.:	<b>N/F</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:	<b>N/F</b>
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>
<b>Dados da Construção :</b>			
Padrão:	<b>PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>35</b>
		Conservação:	<b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>144 m²</b>	Vagas Cobertas:	<b>1</b>
Área Total:	<b>m²</b>	Área Comum:	<b>m²</b>
		Área Privativa:	<b>144 m²</b>
Infra-Estrutura:			
Características:	<b>3 Dormitórios, (1 Suite ), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar.</b>		
Descrição do Imóvel:	<b>COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA; W.C. C/ BOX E PISOS EM PORCELANATO.</b>		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	<b>SR. OSMAR</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>COELHO DA FONSECA IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>3882-4000 / 99953-1955</b>
Endereço:	<b>AV. BRASIL, 1064</b>		
OBS: UNIDADE A VENDA NO 9º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 1.200,00 MENSAIS.			
			
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
R\$ 1.750.000,00	144,00	R\$ 12.152,77	

**Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140**  
**Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442**

**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
Perito-Avaliador Judicial

fls. 35

**Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005**  
**Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP**

<b>ELEMENTO R4</b>			
Data:	<b>18/05/2015</b>	Tipo:	<b>APARTAMENTO TIPO</b>
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SAO PAULO</b>
Endereço:	<b>AL JAU, 731 a 750m do avaliando</b>		
Empreendimento:	<b>PALACIO DOS JARDINS</b>		
Bairro:	<b>JARDIM PAULISTA</b>	Edifício:	<b>JARDIM PAULISTA</b>
Setor:	<b>009</b>	Distrito:	<b>JARDIM PAULISTA</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZM 3b</b>	Quadra:	<b>073</b>
Zoneamento Antigo:	<b>Z03</b>	IF:	<b>6.455,00</b>
		Tipo de via:	<b>N/F</b>
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
Melhorias:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
Valor:	<b>R\$ 1.500.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>
<b>Dados do Terreno:</b>			
Área:	<b>m²</b>	Frente:	<b>m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Prof. Equiv.:	<b>N/F</b>
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Situação:	<b>N/F</b>
<b>Dados da Construção :</b>			
Padrão:	<b>PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>35</b>
Área da Construção:	<b>141 m²</b>	Conservação:	<b>Regular</b>
Área Total:	<b>m²</b>	Vagas Cobertas:	<b>1</b>
Infra-Estrutura:	<b>Vigilância Eletrônica.</b>	Área Comum:	<b>m²</b>
Características:	<b>3 Dormitórios, (1 Suite ), 2 Banheiros, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamento por Andar.</b>		
Descrição do Imóvel:	<b>COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS - ARMÁRIOS DE COZINHA - BOX - PISO DE MADEIRA.</b>		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	<b>SR. ROBERT</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>MACEDO E ASSOCIADOS IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>3057-1000 / 97673-6441</b>
Endereço:	<b>ALAMEDA FRANCA, 157</b>		
<b>OBS: IMÓVEL A VENDA DISPONÍVEL NO 8º ANDAR - COM 01 VAGA DE GARAGEM - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 1.400,00 MENSAIS.</b>			
			
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
R\$ 1.500.000,00	141,00	R\$ 10.638,29	

**Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140**  
**Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442**

**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
Perito-Avaliador Judicial

fls. 36

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005  
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

<b>ELEMENTO R5</b>			
Data:	<b>18/05/2015</b>	Tipo:	<b>APARTAMENTO TIPO</b>
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SAO PAULO</b>
Endereço:	<b>AL ITU, 282 a 650m do avaliando</b>		
Empreendimento:	<b>PEDRA CORAL</b>	Edifício:	<b>JARDIM PAULISTA</b>
Bairro:	<b>JARDIM PAULISTA</b>	Distrito:	<b>JARDIM PAULISTA</b>
Setor:	<b>009</b>	Quadra:	<b>073</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZM 3b</b>	Antigo:	<b>Z03</b>
		IF:	<b>6.520,00</b>
		Tipo de via:	<b>N/F</b>
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
Melhorias:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
Valor:	<b>R\$ 1.250.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>
<b>Dados do Terreno:</b>			
Área:	<b>N/F</b>	Frente:	<b>N/F</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:	<b>N/F</b>
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>
<b>Dados da Construção :</b>			
Padrão:	<b>PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>35</b>
Área da Construção:	<b>126 m²</b>	Conservação:	<b>Regular</b>
Área Total:	<b>m²</b>	Vagas Cobertas:	<b>1</b>
Infra-Estrutura:	<b>Vigilância Eletrônica.</b>	Área Comum:	<b>m²</b>
Características:	<b>3 Dormitórios, (1 Suite ), 2 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar.</b>		
Descrição do Imóvel:	<b>COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS - ARMÁRIOS DE COZINHA - BOX - PISO DE MADEIRA.</b>		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	<b>SRA. GISELE</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>PROPRIETÁRIO</b>	Fone:	<b>3854-1711 / 3854-1709</b>
Endereço:	<b>PLACA NO LOCAL</b>		
OBS: UNIDADE A VENDA DISPONÍVEL NO 10º ANDAR - COM 01 VAGA DE GARAGEM - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 1.400,00 MENSAIS.			
			
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
R\$ 1.250.000,00	126,00	R\$ 9.920,63	

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140  
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442

**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
Perito-Avaliador Judicial

fls. 37

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005  
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

<b>ELEMENTO R6</b>			
Data:	<b>18/05/2015</b>	Tipo:	<b>APARTAMENTO TIPO</b>
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SAO PAULO</b>
Endereço:	<b>AL JAU, 712 a 750m do avaliando</b>		
Empreendimento:	<b>PUERTO RICO</b>		
Bairro:	<b>JARDIM PAULISTA</b>	Distrito:	<b>JARDIM PAULISTA</b>
Setor:	<b>009</b>	Quadra:	<b>058</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZM 3b</b>	Antigo:	<b>Z03</b>
		IF:	<b>6.241,00</b>
		Tipo de via:	<b>N/F</b>
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
Melhorias:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
Valor:	<b>R\$ 1.200.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>
<b>Dados do Terreno:</b>			
Área:	<b>N/F</b>	Frente:	<b>N/F</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:	<b>Meio de Quadra</b>
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>
<b>Dados da Construção:</b>			
Padrão:	<b>PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>35</b>
		Conservação:	<b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>119 m²</b>	Vagas Cobertas:	<b>1</b>
Área Total:	<b>m²</b>	Área Comum:	<b>m²</b>
Infra-Estrutura:	<b>SI Festas, Vigilância Eletrônica.</b>		
Características:	<b>3 Dormitórios, (1 Suite), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar.</b>		
Descrição do Imóvel:	<b>C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.</b>		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	<b>SR. ZIK</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>PROPRIETÁRIO</b>	Fone:	<b>99747-3355</b>
Endereço:	<b>PLACA NO LOCAL</b>		
<b>OBS: UNIDADE A VENDA NO 15º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.200,00 MENSAIS.</b>			

  



VV	M²	CM²
R\$ 1.200.000,00	119,00	R\$ 10.084,03

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140  
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442

## 9.0 – 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:

## 10.0 – RESULTADO DAS COLETAS

### R1

VALOR	AREA PRIVATIVA	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 1.350.000,00	135,00	R\$ 10.000,00

### R2

VALOR	AREA PRIVATIVA	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 1.064.000,00	105,00	R\$ 10.133,33

### R3

VALOR	AREA PRIVATIVA	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 1.750.000,00	144,00	R\$ 12.152,77

### R4

VALOR	AREA PRIVATIVA	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 1.500.000,00	141,00	R\$ 10.638,29

### R5

VALOR	AREA PRIVATIVA	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 1.250.000,00	126,00	R\$ 9.920,63

**R6**

VALOR	AREA PRIVATIVA	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 1.200.000,00	119,00	R\$ 10.084,03

**SOMATORIO**

VGv – VALOR GLOBAL VENDA	AREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 8.114.000,00	770,00 Metros quadrados

**11.0 – 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**

$$R1 = R\$ 8.114.000,00 \div 770m^2 \div 1 = R\$ 10.537,66/m^2$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 10.537,66	125m <sup>2</sup>	R\$ 1.317.207,50

$$IA = R\$ 10.537,66 \times 125m^2 = R\$ 1.317.207,50$$

## 12.0 – DO VALOR DA VAGA DE GARAGEM

Em virtude da elevada demanda por vagas de garagens no Condomínio Edifício Vivian, o valor da Vaga de garagem será aferido em 8% (oito por cento) sobre o valor do apartamento (item 4.1), conforme segue.

$$0,92 \times R\$ 1.317.207,50 = R\$ 1.211.830,90$$

$$R\$ 1.317.207,50 - R\$ 1.211.830,90 = R\$ 105.376,60$$

**VALOR DE 01 VAGA DE GARAGEM**

**R\$ 105.376,60**

## 13.0 – VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO - SUBTRAÍDO O VALOR DA GARAGEM UNIDADE AUTÔNOMA MATRÍCULA Nº 35.941, 4º ORI - NÃO PENHORADA

$$R\$ 1.317.207,50 - R\$ 105.376,60 = R\$ 1.211.830,90$$

**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**

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 102, localizado no 10º andar do Edifício Vivian, situado na Alameda Fernão Cardim número 98, Jardim Paulista, em**

**R\$ 1.220.000,00**  
**(UM MILHÃO E DUZENTOS E VINTE MIL REAIS)**

**14.0 - ENCERRAMENTO**

Laudo impresso em 20 (vinte e uma) folhas somente no anverso, contendo 16 (dezesesseis) fotografias digitais.

São Paulo, 18 de maio de 2015

**Jose Luiz Toscano**

Perito- Avaliador Judicial

**Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140**  
**Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442**