

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

Processo Nº 0002561-86.2003.8.26.0100

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 FRANCISCA LUEDIL DE ARRUDA KYRILLUS X LUZIA DE LOURDES BONON DE SOUZA, AUTO PEÇAS CIDADE PRESÉPIO LTADA 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 fls.986, para avaliar o imóvel descrito na Matrícula, a seguir transcrito.

TERRENO CONSTANTE DO LOTE 1 DA QUADRA B, DO LOTEAMENTO DENOMINADO CHACARA MAAYER, CAPELA DO SOCORRO, MEDINDO 12,50M DE FRENTE PARA RUA 2 3,50M² DA AS ESQUINA DA RUA 2, 3,50M DA RUA DOIS, COM A RUA NICLOLAU ALAYON , COM ÁREA TOTAL DE 373M2.

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 / CASA
LOCAL	Rua Nicolau Alayon, 783, Bairro Interlagos, cep 04802.000 – São Paulo/SP
MATRÍCULA	Nº –34.755 11º ORI
CONTRIBUINTE	095.426.0001-1

<u>QUADRO DE ÁREAS</u>
Área Útil:.....372,00m ²
NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula
VALOR DE MERCADO: R\$ 1.500.000,00
DATA DA AVALIAÇÃO: 26/04/2024

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

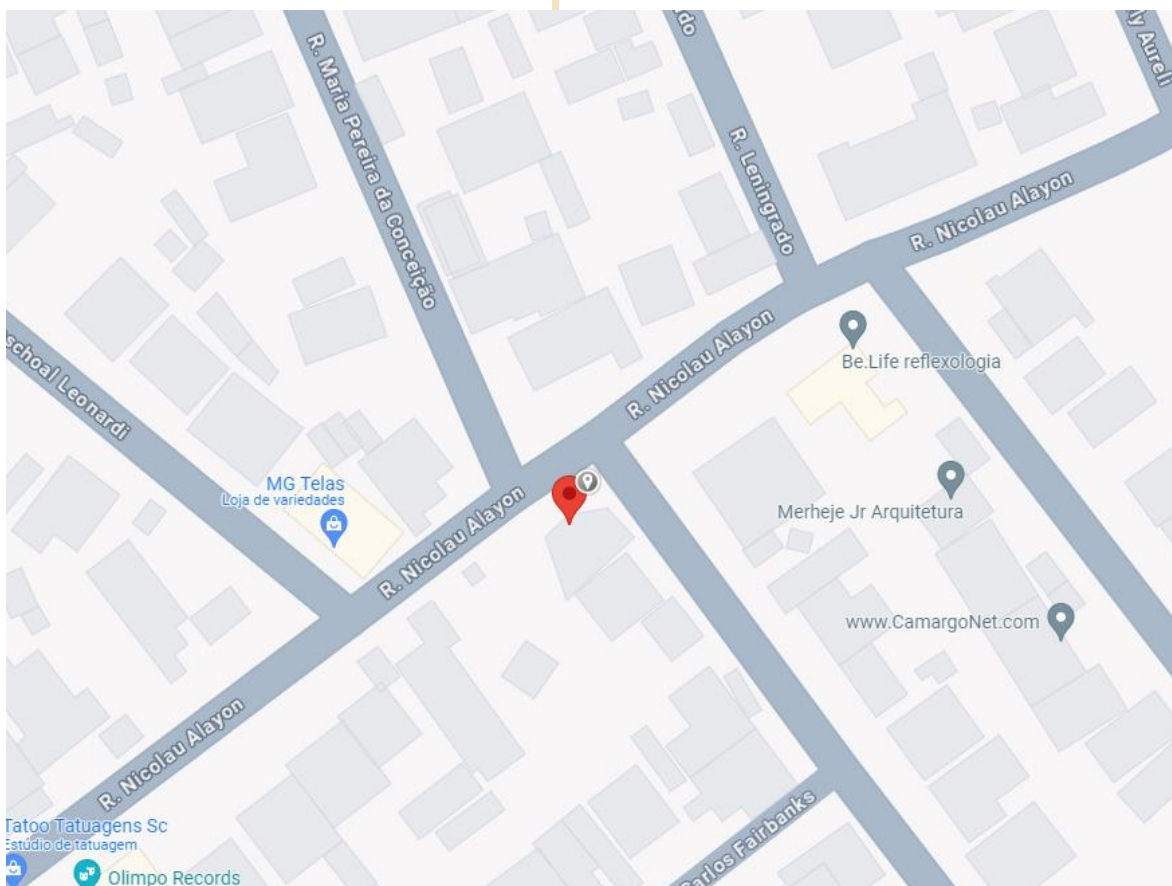
3.0 – OBJETIVO

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 - 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 –
DO IMÓVEL**

**Dirigindo-se
Alayon, este
recebido
Luiz Correa
97403.8093)**

**não o imóvel está em processo de uso capião, não possibilitando assim a
vistoria do imóvel, não foi possível vistoria interna do imóvel.**



VISTORIA INTERNA

**à Rua Nicolau
signatário foi
pelo Sr Fernando
de Souza,(cel
o qual informou que**



FOTO Nº 01
Vista parcial da fachada da casa

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - 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

5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Nicolau Alayon**, 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 Interlagos.

5.4 – CARACTERÍSTICAS DA CASA

IDADE	46 anos
TIPO	Residencial/
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom

5.5 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Casa residencial medindo 372,00M2

O imóvel avaliando possui 46 anos de idade e encontra-se em mal estado de conservação.

5.6– CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

Prejudicada, haja vista a impossibilidade de vistoria interna.

6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

R 1

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

Data:	26/24/2024	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA NICOLAU ALAYON, 326 (A MESMA RUA DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	CASA		
<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\$ 1.500.000,00	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 -	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	450,00 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 450,00 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	CASA COM 4 DORM, 6 WC, 2 SUITES, PISCINA , AREA GOURMET,ETC		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	PAULISTA CD CAS 2595PLTA	Site:	
Imobiliária:	MOVEIS	Fone:	5090.7070
-			
VV		M²	
R\$ 1.500.000,00		450,00	
		CM²	
		R\$ 3.333,33	

R 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/04/2024 às 02:42, sob o número WJMJ24408640999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002561-86.2003.8.26.0100 e código x84gs8JA.

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

Data:	26/24/2024	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA NICOLAU ALAYON,826 (A MESMA RUA DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	CASA		
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\$ 1.500.000,00	Locação:	0,00
Dados de 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:	440,00 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 440,00 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	CASA COM 4 DORM, 6 WC, 2 SUITES, PISCINA , AREA GOURMET,ETC		
Fonte de Informação:			
Contato:	PAULISTA CD CAS 2595PLTA	Site:	
Imobiliária:	MOVEIS	Fone:	5090.7070
-			
	VV	M²	CM²
	R\$ 1.500.000,00	440,00	R\$ 3.409,09

R 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/04/2024 às 02:42, sob o número WJMJ24408640999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002561-86.2003.8.26.0100 e código x84gs8JA.

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

Data:	26/24/2024	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA NICOLAU ALAYON (A MESMA RUA DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	CASA		
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\$ 1.650.000,00	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:	258,00 m²		
Área Total:		Área Comum:	m² Área Privativa: 258,00 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	CASA COM 4 DORM, 6 WC, 2 SUITES, 5 VAGAS, PISCINA, AREA GOURMET, ETC		
Fonte de Informação:			
Contato:	DONADELI CD CARM 372	Site:	
Imobiliária:	MOVEIS	Fone:	2533.6670
-			
	VV	M²	CM²
	R\$ 1.650.000,00	258,00	R\$ 6.395,34

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 M²	VALOR POR M²
-------	-------------------	--------------

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/04/2024 às 02:42, sob o número WJMJ24408640999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002561-86.2003.8.26.0100 e código x84gs8JA.

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\$ 1.500.000,00	450,00	R\$ 3.333,33
-------------------------	---------------	---------------------

R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.500.000,00	440,00	R\$ 3.409,09

R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.575.000,00	280,00	R\$ 5.625,00

R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.600.000,00	400,00	R\$ 4.000,00

R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.650,00	258,00	R\$ 6.395,34

SOMATÓRIO

VGV – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 7.825,00	1.858,00 Metros Quadrados

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

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

$$R1 = 7.825,00 \div 1.858,00m^2 \div 1 = R\$ 4.211,51/m^2$$

$$IA = R\$ 4.211,41 \times 353,00m^2 = R\$ 1.486,83$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 4.211,51	353,00m ²	R\$ 1.486,83

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

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

CASA SITUADA NA RUA NICOLAU ALAYON, 783, INTERLAGOS, EM

R\$ 1.500.000,00
(UM MILHÃO E QUINHENTOS MIL MIL REAIS)

9.0 – ENCERRAMENTO

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
 Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - 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
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

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

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

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

Processo Nº 0002561-86.2003.8.26.0100

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 FRANCISCA LUEDIL DE ARRUDA KYRILLUS X LUZIA DE LOURDES BONON DE SOUZA, AUTO PEÇAS CIDADE PRESÉPIO LTADA E OUTROS, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação solicitar o **levantamento dos honorários periciais por meio de **MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO – MLE**, nos termos dos Comunicados Conjuntos 474/17 e 1731/18 em razão do término dos trabalhos de avaliação, conforme laudo protocolizado no portal nesta data.**

Para tanto, seguem abaixo os dados necessários para expedição do Mandado de Levantamento Eletrônico.

Nomeação	Fl. 986
Tipo de Levantamento	Total
Depósito(s)	Fl. 994
Valor Nominal do(s) Depósito(s) posterior a 01/03/17	R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) –
CPF	128.156.718-32
Tipo de Levantamento	III – Crédito em conta para outros bancos
Banco	Bradesco - 237
Agência	1451-6
Conta	0119227-2

São Paulo, 26 de abril de 2024

José Luiz Toscano
Perito-Avaliador Judicial

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo-SP – CEP 03190-140
Fones: (11) 99906-8442 - E-mail: mktoscano@creci.org.br e mktoscano3@gmail.com