

**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

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 30ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

**Processo Nº 0701674-71.1997.8.26.0100**

*J. Juíza as partes autoriza em cartório em 16/10/19*  
*Paulo Roberto de Paula*  
*Advogado de Direito*

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 **VICTOR GROSSI** move em face de **PAULO ALTMAN**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, 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.470, para avaliar os imóveis descritos nas matrículas de números 125.633, 125.634 e 125.635 a seguir transcrito:

“Apartamento nº 4, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO ALTMAN, situado na Rua João Ramalho,1142, no 19º subdistrito Perdizes, com área útil de 77,92m²,

“Apartamento nº 5, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO ALTMAN, situado na Rua João Ramalho,1142, no 19º subdistrito Perdizes, com área útil de 82,21m²,

“Apartamento nº 6, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO ALTMAN, situado na Rua João Ramalho,1142, no 19º subdistrito Perdizes, com área útil de 71,77m²,

TJSP 0002167017201900012297

**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>	Apartamento
<b>LOCAL</b>	Rua João Ramalho, 1142, Perdizes, cep. 05008-002 – São Paulo
<b>MATRÍCULAS</b>	Nº – 125.633 - 125.634-125.635- 2º ORI
<b>CONTRIBUINTE</b>	021.048.0131-1 021.048.0132-1 021.048.0133-8

<b><u>QUADRO DE ÁREAS</u></b>	
<b><u>Apartamento nº 4</u></b>	
Área Útil:.....	77,92m <sup>2</sup>
Área Comum:.....	7,566m <sup>2</sup>
Área total:.....	85,49m <sup>2</sup>
<b><u>Apartamento nº 5</u></b>	
Área Útil.....	83,21m <sup>2</sup>
Área Comum.....	7,566m <sup>2</sup>
Área Total.....	90,78m <sup>2</sup>
<b><u>Apartamento nº 6</u></b>	
Área Útil.....	71,77m <sup>2</sup>
Área Comum.....	7,566m <sup>2</sup>
Área Total.....	79,34m <sup>2</sup>

**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>NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula</b>
<b>VALOR DE MERCADO DE CADA IMÓVEL:</b> <b>IMÓVEL 4 R\$ 620.000,00</b> <b>IMÓVEL 5 R\$ 660.000,00</b> <b>IMÓVEL 5 R\$ 570.000,00</b>
<b>DATA DA AVALIAÇÃO: 09/10/2019</b>

### 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.



**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 fachada do Edifício**

**5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES**

A **Rua João Ramalho**, 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 **Perdizes**

**5.4 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO FELLIIE ALTMAN**

<b>IDADE</b>	65 anos
<b>TIPO</b>	Residencial
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	
<b>PORTARIA</b>	Sim
<b>ZELADORIA</b>	Não

**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
**Perito-Avaliador Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI n° 104005**  
**Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP**

### 5.5 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de apartamentos, situados na Rua João Ramalho, 1142 - 2º andar no Bairro Perdizes, com áreas privativas de 77,92m<sup>2</sup>, 83,21m<sup>2</sup>, e 71,77m<sup>2</sup> composto de sala com 02 ambientes e 02 dormitórios, cozinha, lavanderia, todos com a mesma característica

Os imóveis avaliando possuem 65 anos de idade e encontra-se em bom estado de conservação.

### 5.6 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

Prejudicada, haja vista a impossibilidade de vistoria interna

### 6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

<b>R 1</b>											
Data:	09/10/2019	Tipo:	Residencial								
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO								
Endereço:	RUA JOÃO RAMALHO, 757										
Empreendimento:	EDIFÍCIO										
Melhoramento Urbano:											
Melhorias:	Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto										
Dados Econômicos:											
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta								
Valor:	R\$ 479,000,00	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 – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	Conservação:	Bom							
Área Privativa:	60,00 m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:	60,00 m <sup>2</sup>						
Infra-Estrutura:											
Características:	2 dorm, sala, coz, wc,										
Fonte de Informação:											
Contato:			Site:								
Imobiliária:	PAULO ROBERTO SALDANHA IMOVEIS COD. MIG 60 . 2.917425		Fone: 98922.6775								
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;"><b>VV</b></td> <td style="width: 33%; text-align: center;"><b>M<sup>2</sup></b></td> <td style="width: 33%; text-align: center;"><b>CM<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">R\$ 479.000,00</td> <td style="text-align: center;">60,00</td> <td style="text-align: center;">R\$ 7.983,33</td> </tr> </table>						<b>VV</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>CM<sup>2</sup></b>	R\$ 479.000,00	60,00	R\$ 7.983,33
<b>VV</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>CM<sup>2</sup></b>									
R\$ 479.000,00	60,00	R\$ 7.983,33									

**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:	09/10/2019	Tipo:	RESIDENCIAL	
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO	
Endereço:	RUA JOÃO RAMALHO			
Empreendimento:	EDIFÍCIO			
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\$ 950.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	Fração Ideal: N/F	
Topografia:	Terreno plano			
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO MEDIANO -	Idade Estimada:	Conservação:	Bom
Área Privativa:	123,00 m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 123,00 m²
Infra-Estrutura:	. 3 dorm, sala, coz, 2 wc, 1 vaga			
Características:				
Fonte de Informação:				
Contato:			Site:	
Imobiliária:	CASTRO IMOVEIS			Fone: 2868.2921
				COD - APTO 147
	<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
	R\$ 950.000,00	123,00	R\$ 7.723,57	

**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:	09/10/2019	Tipo:	Residencial							
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO							
Endereço:	RUA JOÃO RAMALHO									
Empreendimento:	EDIFÍCIO									
Melhoramento Urbano:										
Melhorias:	Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto									
Dados Econômicos:										
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta							
Valor:	R\$ 585.000,00	Locação:	0,00							
Dados do Terreno:										
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F						
Formato:	Regular	Situação:	Fração Ideal: N/F							
Topografia:	Terreno plano									
Dados da Construção:										
Padrão:	PADRAO MEDIANO-	Idade Estimada:	Conservação:	Bom						
Área Privativa:	77,00 m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 77,00 m²						
Infra-Estrutura:	2 DORM, SALA, COZ, 1 WC,									
Características:										
Fonte de Informação:										
Contato:			Site:							
Imobiliária:	ESTIMÓVEL IMÓVEIS COD ES53	Fone: 4750.6723								
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center; width: 33%;"><b>VV</b></td> <td style="text-align: center; width: 33%;"><b>M²</b></td> <td style="text-align: center; width: 33%;"><b>CM²</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">R\$ 585.000,00</td> <td style="text-align: center;">77,00</td> <td style="text-align: center;">R\$ 7.597,40</td> </tr> </table>					<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	R\$ 585.000,00	77,00	R\$ 7.597,40
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>								
R\$ 585.000,00	77,00	R\$ 7.597,40								



**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>			
<b>Data:</b>	09/10/2019	<b>Tipo:</b>	RESIDENCIAL
<b>Estado:</b>	SP	<b>Município:</b>	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	RUA JOÃO RAMALHO		
<b>Empreendimento:</b>	EDIFÍCIO		
<b>Melhoramento Urbano:</b>	:		
<b>Melhorias:</b>	Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<b>Dados Econômicos:</b>	:		
<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Valor:</b>	R\$ 620.000,00	<b>Locação:</b>	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>	:		
<b>Área:</b>	N/F	<b>Frente:</b>	N/F Prof. Equiv.: N/F
<b>Formato:</b>	Regular	<b>Situação:</b>	Fração Ideal: N/F
<b>Topografia:</b>	Terreno plano		
<b>Dados da Construção:</b>	:		
<b>Padrão:</b>	PADRAO MEDIANO -	<b>Idade Estimada:</b>	Conservação: Bom
<b>Área Privativa:</b>	75,00 m²	<b>Área Comum:</b>	m² Área Privativa: 75,00 m²
<b>Área Total:</b>			
<b>Infra-Estrutura:</b>	2 DORM, SALA, COZ, 1 WC		
<b>Características:</b>	:		
<b>Fonte de Informação:</b>	:		
<b>Contato:</b>		<b>Site:</b>	
<b>Imobiliária:</b>	RICARDO SUOZA IMOVEIS COD RG.012	<b>Fone:</b>	98201.7334
	<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>
	<b>R\$ 620.000,00</b>	<b>75,00</b>	<b>R\$ 8.266,66</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 5</b>				
Data:	09/10/2019	Tipo:	RESIDENCIAL	
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO	
Endereço:	RUA JOÃO RAMALHO, 277			
Empreendimento:	EDIFICIO			
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\$ 920.000,00	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 MEDIANO	Idade Estimada:	Conservação:	Bom
Área Privativa:	113,00 m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 113,00 m²
Infra-Estrutura:				
Características:	. 2 Dorm, sala, coz, 1 wc, 1 vaga			
Fonte de Informação:				
Contato:			Site:	
Imobiliária:	UNION IMOVEIS COD. 20241			Fone: 2936.8111
	<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
	R\$ 920.000,00	113,00	R\$ 8.141,59	

**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 <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 479.000,00	60,00	R\$ 7.983,33

#### R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 950.000,00	123,00	R\$ 7.723,57

#### R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 585.000,00	77,00	R\$ 7.597,40

#### R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 620.000,00	75,00	R\$ 8.266,66

#### R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 920.000,00	113,00	R\$ 8.141,59

**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

SOMATÓRIO	
VGV – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 3.554.000,00	448,00 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**

$R1 = R\$ 3.554.000,00 \div 448,00m^2 \div 1 = R\$ 7.933,03/m^2$
--

$IA - N^{\circ} 4 = R\$ 7.933,03 \times 78,00m^2 = R\$ 618.776,34$ $IA - N^{\circ} 5 = R\$ 7.933,03 \times 83,00m^2 = R\$ 658.441,49$ $IA - N^{\circ} 6 = R\$ 7.933,03 \times 72,00m^2 = R\$ 571.178,16$
--

MEDIA	ÁREA-IA	CUSTO IA
R\$ 7.933,03	78,00m <sup>2</sup>	R\$ 618.776,34
R\$ 7,933,03	83,00M <sup>2</sup>	R\$ 658.441,49
R\$ 7.933,03	72,00M <sup>2</sup>	R\$ 571.178,16

**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

**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 4, CONDOMINIO EDIFICIO FELLIPE ALTMAN, RUA JOÃO RAMALHO,1142, em**

**R\$ 620.000,00**  
**(SEISCENTOS E VINTE MIL REAIS)**

**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**

**APARTAMENTO Nº 5, CONDOMINIO EDIFICIO FELLIPE ALTMAN, RUA JOÃO RAMALHO, 1142, em**

**R\$ 570.000,00**  
**(QUINHENTOS E SETENTA MIL REAIS)**

**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**

**APARTAMENTO Nº 6, CONDOMINIO EDIFICIO FELLIPE ALTMAN, RUA JOÃO RAMALHO,1142, em**

**R\$ 620.000,00**  
**(SEISCENTOS E VINTE MIL REAIS)**

**9.0 – ENCERRAMENTO**

Laudo impresso em 15 folhas somente no anverso, contendo 01 fotografia digital.

São Paulo, 09 de outubro de 2019



**José Luiz Toscano**  
**Perito-Avaliador Judicial**