

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

**Processo Nº 0177383-10.2010.8.26.0100**

**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 **ZHEJIANG GEMSY SEWING MACHINE CO. LTDA** move em face de **PAULISTA MAQUINAS COML.LTDA, CLEBER LUIZ DOS SANTOS NASCIMENTO E MAFALDA MONTUORI RUOCCO**, 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.810, para avaliar o imóvel descrito na Matrícula 73.027, a seguir transcrito.

**APARTAMENTO Nº 104, LOCALIZADO NO 1º ANDAR DO EDIFÍCIO CASTELO DE PAIVA, SITUADO NA RUA TUJUGUABA, 70, BAIRRO VILA DIVA, COM ÁREA PRIVATIVA DE 68,68M².**

**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>LOCAL</b>	Rua Tujuguaba,70, vila diva – São Paulo/SP
<b>MATRÍCULA</b>	Nº 73.027 - 6º ORI
<b>CONTRIBUINTE</b>	102.056.0060-2

<b><u>QUADRO DE ÁREAS</u></b>
Área Útil:.....68,68m <sup>2</sup>
<b>NOTA:</b> Áreas extraídas da respectiva Matrícula
<b>VALOR DE MERCADO: R\$ 500.000,00</b>
<b>DATA DA AVALIAÇÃO: 30/08/2024</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**

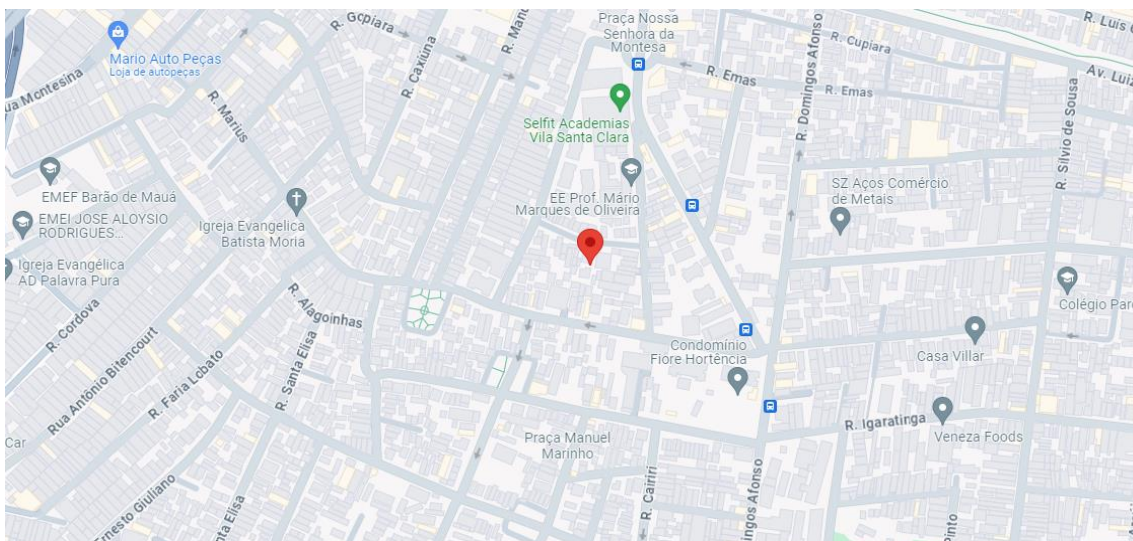
### 3.0 – OBJETIVO

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

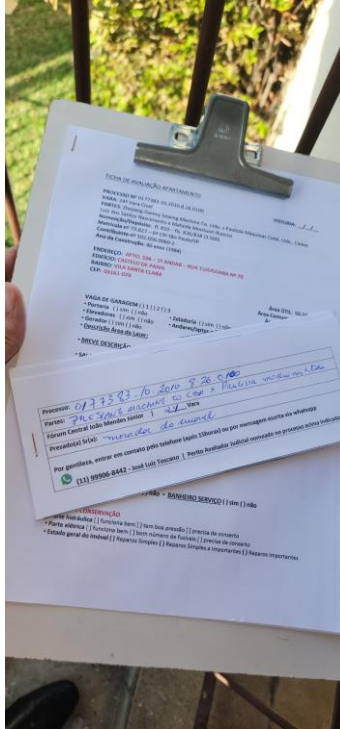
### 5.1 – VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL

Dirigindo-se à Rua Tujuguaba, 70, por três vezes, em horários diferentes, este signatário não obteve êxito na localização dos moradores, foi deixado recado por escrito, informando o número do processo, foro, e vara, telefone celular, e não houve retorno dos moradores, não foi possível vistoria interna do imóvel.



Vista parcial da entrada do imóvel

**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 Nº02**  
**Vista do recado deixado na caixa de correio do prédio**

**5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES**

A **Rua Tujuguaba**, 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 **Vila Santa Clara**.

**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**

**5.3 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

Trata-se de apartamento com área privativa de 68,68m<sup>2</sup>, composto de sala com 03 dormitórios, sala, cozinha, 1wc.

**6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

<b>R 1</b>			
Data:	30/07/2024	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>RUA TUJUGUABA, 70 ( O MESMO DO AVALIANDO )</b>		
Empreendimento:	EDIFICIO CONDOMINIO CASTELO D PAIVA		
<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\$ 480.000,00</b>	Locação:	0,00
<b>Dados de Terreno:</b>			
Área:	N/F	Fronte:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<b>Dados da Construção :</b>			
Padrão:	PADRAO – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	69,00 m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup> <b>Área Privativa: 69,00 m<sup>2</sup></b>
Infra-Estrutura:			
Características:	3 dorm, sala, coz, wc,		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	FAST	Site:	
Imobiliária:	MOVEIS	Fone:	94337.7646 / 2341.1000
-			
<b>VV</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>CM<sup>2</sup></b>	
R\$ 480.000,00	69,00	R\$ 6.857,14	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 05:19, sob o número WJMJ24416687257. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0177383-10.2010.8.26.0100 e código sMU12AMK.

**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:	30/07/2024	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>RUA CAMBERRA 233</b>		
Empreendimento:	EDIFICIO CONDOMINIO		
<b>Melhoramentos Urbanos:</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\$ 560.000,00</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 – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	75,00 m²		
Área Total:		Área Comum:	m² <b>Área Privativa: 75,00 m²</b>
Infra-Estrutura:			
Características:	3 dorm, sala, coz, wc,		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	FARIA	Site:	
Imobiliária:	MOVEIS	Fone:	94337.7646 / 2341.1000
-			
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
R\$ 560.000,00	75,00	R\$ 7.466,66	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 05:19, sob o número WJMJ24416687257. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0177383-10.2010.8.26.0100 e código sMU12AMK.

**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:	30/07/2024	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>RUA ANTERO DE QUENTEL, 236</b>		
Empreendimento:	EDIFICIO CONDOMINIO CASTELO D PAIVA		
<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\$ 370.000,00</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 – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	54,00 m <sup>2</sup>		
Área Total:		Área Comum:	m <sup>2</sup> <b>Área Privativa: 54,00 m<sup>2</sup></b>
Infra-Estrutura:			
Características:	3 dorm, sala, coz, wc,		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	SANTA – AP 2314	Site:	
Imobiliária:	MOVEIS	Fone:	99016.7046
-			
<b>VV</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>CM<sup>2</sup></b>	
R\$ 370.000,00	54,00	R\$ 6.851,85	

**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:	30/07/2024	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>RUA CAIOBA</b>		
Empreendimento:	EDIFÍCIO CONDOMÍNIO CASTELO D PAIVA		
<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\$ 535.000,00</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 – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	70,00 m <sup>2</sup>		
Área Total:		Área Comum:	m <sup>2</sup> <b>Área Privativa: 70,00 m<sup>2</sup></b>
Infra-Estrutura:			
Características:	3 dorm, sala, coz, wc,		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	YANAKANA COD AP 14567	Site:	
Imobiliária:	MOVEIS	Fone:	2155.8800
-			
<b>VV</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>CM<sup>2</sup></b>	
R\$ 535.000,00	70,00	R\$ 7.642,85	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 05:19, sob o número WJMJ24416687257. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0177383-10.2010.8.26.0100 e código sMU12AMk.

**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:	<b>30/07/2024</b>	Tipo:	<b>Residencial</b>
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SÃO PAULO</b>
<b>Endereço:</b>	<b>RUA ANTERO DE QUENTEL</b>		
Empreendimento:	<b>EDIFICIO CONDOMINIO CASTELO D PAIVA</b>		
<b>Melhoramentos Urbanos:</b>	<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\$ 380.000,00</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:	<b>N/F</b>
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>
<b>Dados da Construção :</b>			
Padrão:	<b>PADRAO – COM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	Conservação: <b>Bom</b>
Área Privativa:	<b>52,00 m²</b>	Área Comum:	<b>m² Área Privativa: 52,00 m²</b>
Infra-Estrutura:			
Características:	<b>2 dorm, sala, coz, wc,</b>		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	<b>FAST</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>IMOVEIS</b>	Fone:	<b>94337.7646 / 2341.1000</b>
	-		
	<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>
	<b>R\$ 380.000,00</b>	<b>52,00</b>	<b>R\$ 7.307,69</b>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 05:19, sob o número WJMJ24416687257. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0177383-10.2010.8.26.0100 e código sMU12AMk.

**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\$ 480.000,00	70,00	R\$ 6.857,14

#### R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 560.000,00	75,00	R\$ 7.466,66

#### R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 370.000,00	54,00	R\$ 6.851,85

#### R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 535.000,00	70,00	R\$ 7.642,85

#### R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 380.000,00	52,00	R\$ 7.307,69

**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>SOMATÓRIO</b>	
<b>VGv – VALOR GLOBAL VENDA</b>	<b>ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS</b>
<b>R\$ 2.325.000,00</b>	<b>321,00 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**

$$R1 = R\$ 2.235.000,00 \div 321,00m^2 \div 1 = R\$ 7.24,99/m^2$$

$$IA = R\$ 7.242,99 \times 69,00m^2 = R\$ 499.766,31$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
<b>R\$ 7.242,99</b>	<b>69,00m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 49.76,31</b>

**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 104, CONDOMINIO EDIFICIO CASTELO DE PAIVA, RUA TUJUGUABA, 70, 1º ANDAR, em**

**R\$ 500.000,00**  
**(QUINHENTOS MIL REAIS)**

### **9.0 – ENCERRAMENTO**

Laudo impresso em 13 folhas somente no anverso, contendo 02 fotografias digitais.

São Paulo, 30 de julho de 2024

**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
Perito-Avaliador Judicial