

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636

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

Processo nº 4040974-31.2025.8.26.0100

José Luiz Toscano, **Creci nº 104005/SP, Apejesp nº 1636**, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **ARKAD MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS** move em face de **G.A. PAINÉIS DE LED E EQUIPAMENTOS AUDIOVISUAIS PARA LOCAÇÕES LTDA.** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação para a avaliação do bem imóvel, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O signatário foi honrado com a nomeação (evento 105) para avaliar o imóvel descrito na Matrícula nº 14.937, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, a seguir transcrito:

> *"O lote de terreno sob nº 04 da quadra 38 do CONDOMÍNIO GRANVILLE, município, distrito e comarca de Guarujá, medindo 16,80 metros de frente para a Rua "S", por 48,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 806,40 metros quadrados".*

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Casa em condomínio – Padrão Médio
LOCAL	Rua Alaor Coelho (antiga Rua S ou Rua Cinco), Lote nº 4 da Quadra 38 (atual nº 47) – Condomínio Granville – Praia da Enseada - CEP 11441-142 - Guarujá/SP
MATRÍCULA	14.937 – Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP
QUADRO DE ÁREAS **Frente.....16,80m** **Fundos.....16,80m** **Lateral direita.....48,00m** **Lateral esquerda.....48,00m** **Área Total Terreno.....806,40m²** **Área Construída.....284,49m²** **NOTA:** Áreas extraídas da matrícula do imóvel e dados cadastrais da Prefeitura de Guarujá/SP	
VALOR DE MERCADO: R$ 900.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 04/09/2026	

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.

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone: (11) 99906.8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636

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**.

Para determinação do valor unitário de venda, foram realizadas inúmeras pesquisas de preço junto ao mercado imobiliário atuante na região e selecionados elementos comparativos com o mesmo grau de semelhança e no mesmo condomínio da unidade avalianda.

Os elementos comparativos foram coletados no Condomínio Granville onde está localizado o imóvel avaliando e dos quais se extraiu a média aritmética saneada, após sua homogeneização, segundo o tratamento por fatores determinado pela Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos Ibape/Sp: 2011.

4.1 - Fator oferta

A Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 preconiza a aplicação do fator oferta, conforme segue.

> *"**10.1 Fator oferta** A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta."*

Todavia, cumpre esclarecer que no decorrer de longos anos de trabalhos periciais, o signatário observou que o **desconto sobre o valor da oferta**, habitualmente ocorrido na negociação entre particulares, no processo de execução judicial corresponde ao **lance ofertado liberalmente pelo interessado na arrematação do imóvel**, cujo preço mínimo é fixado pelo juiz por ocasião da praça.

> *Art. 885 CPC. "O juiz da execução estabelecerá o **preço mínimo**, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante."* (destacamos)
>
> *Art. 890 CPC." **Pode oferecer lance** quem estiver na livre administração de seus bens (...)"* (destacamos)

Nas hastas públicas, é notório que a arrematação de imóveis habitualmente tem êxito somente na segunda ou terceira praça, quando, de modo geral, o **lance mínimo** é fixado pelo juiz em **70%** e, dependendo do caso, até **50% da avaliação**.

Assim, com a aplicação do **Fator Oferta** nas avaliações imobiliárias, constatamos a ocorrência de **dúplice depreciação do bem imóvel** (fator oferta de 10% e lance mínimo fixado em segunda praça entre 70% e 50% da avaliação), arremessando-o bem abaixo do valor de mercado por ocasião da arrematação, causando demasiada onerosidade ao devedor, razão pela qual o referido fator não será aplicado ao presente caso.

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone: (11) 99906.8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636

4.2 - Fator Obsolescência

No cálculo de depreciação das edificações será utilizado o estudo técnico de Ross-Heidecke, que leva em consideração influências da idade aparente, do estado de conservação e da vida útil econômica de cada tipo de edificação, em seguida será calculado o F_{oc} Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação.

5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO E VISTA AÉREA DO IMÓVEL



Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone: (11) 99906.8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636







Folha 5

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone: (11) 99906.8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636

5.1 – VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL

O signatário foi informado pelo Sr. Lucas, porteiro do Condomínio Graville, situado na Avenida Manoel Alves de Moraes nº 101, no Município de Guarujá/SP, que o imóvel localizado no Lote 04 da Quadra 38, atual Rua Alaor Coelho nº 47 (antiga Rua S ou Rua Cinco) encontra-se desocupado e praticamente abandonado, haja vista que seu proprietário, Sr. Peter Gerd, há muito tempo não comparece ao local, restando prejudicada sua vistoria interna.

Todavia, cumpre ressalvar que, com base em sua área construída, obtida junto à Prefeitura Municipal de Guarujá/SP, estado de conservação e comparação a imóveis semelhantes localizados no mesmo condomínio, foi possível avaliar o imóvel independente de vistoria interna, com admissível confiança.

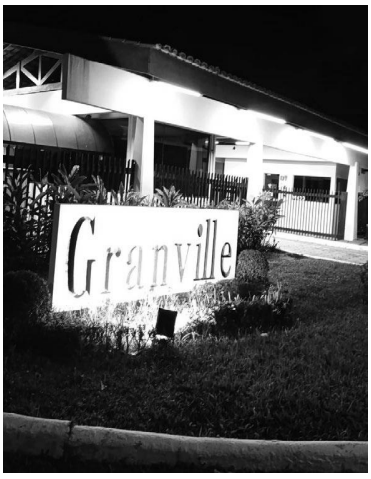
Assim, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

> *"Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter".*

5.2 – VISTORIA EXTERNA

Algumas fotografias do condomínio e da área externa do imóvel, apresentadas a seguir, ilustram e concedem boa noção do mesmo.





Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone: (11) 99906.8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636









Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone: (11) 99906.8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636

5.3 – CARACTERÍSTICAS DO LOTEAMENTO CONDOMÍNIO GRANVILLE

Trata-se de condomínio fechado, situado na Avenida Manoel Alves de Moraes nº 101, Enseada, Guarujá/SP, situado a 700m da orla da Praia da Enseada, com as seguintes características:

- Piscina;
- Churrasqueira;
- Salão de festas;
- Academia;
- Quadra de tênis;
- Playground;
- Campo de futebol;
- Quadra poliesportiva;
- Quadra de squash;
- Quadra de bocha;
- Quadra de beach tênis;
- Lago de pesca;
- Portaria 24 horas;
- Sistema de monitoramento;
- Segurança interna.

5.4 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel objeto da avaliação está localizado na Rua Alaor Coelho nº 47, Lote nº 04 da Quadra nº 38 (antiga Rua S ou Rua Cinco), com 284,49m² de área construída e 806,40m² de área de terreno.

Trata-se de casa padrão médio, com idade aparente de 45 anos, em mau estado geral de conservação, razão pela qual o imóvel foi classificado na referência (G), do Quadro 1 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2019" Ibape/SP, necessitando de reparos importantes.

6.0 – DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (VUB)

A - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do valor unitário básico os fatores relacionados nos itens descritos anteriormente (4.1 e 4.2), onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados;
B – Tratamento dos elementos coletados, conforme segue abaixo

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone: (11) 99906.8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1	
ENDEREÇO: AVENIDA MANOEL ALVES DE MORAES Nº 101	
CONDOMÍNIO: GRANVILLE	
MUNICÍPIO: GUARUJÁ	**ESTADO**: SP
OFERTA: R$ 2.000.000,00 – Setembro/26	**Valor Unitário de Partida**: R$ 5.797,10/m²
FONTE: Alfa Imóveis Guarujá – Fone: (13) 3383-8323 - cd. CA0505-R022	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Casa em condomínio padrão médio
IDADE APARENTE	30 anos
ESTADO	(D) entre regular e necessitando de reparos simples
F_{oc} (Paradigma)	0,3802
F_{oc} (Comparativo)	0,6595
ÁREA CONSTRUÍDA	345,00m²
CARACTERÍSTICAS	4 suítes, 5 wcs, área gourmet c/ churrasqueira e piscina, 4 vagas

Homogeneizações (cálculo de V_u):
Fator oferta F_o = 1,00
$F_{oc} \rightarrow F_{OCav}/F_{OCc}$ 0,3802/0,6595 = 0,58

Cálculo de V_{u1}:
V_u = (R$ 5.797,10 × 1,00 × 0,58)
$V_{u\ de\ partida}$ F_o F_{oc}

V_{u1} = R$ 3.362,32/m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2	
ENDEREÇO: AVENIDA MANOEL ALVES DE MORAES Nº 101	
CONDOMÍNIO: GRANVILLE	
MUNICÍPIO: GUARUJÁ	**ESTADO**: SP
OFERTA: R$ 1.500.000,00 – Setembro/26	**Valor Unitário de Partida**: R$ 5.172,41/m²
FONTE: Verde Mar Imóveis – Fone: (13) 3357-8000 - cd. VM1049	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Casa em condomínio padrão médio
IDADE APARENTE	30 anos
ESTADO	(E) necessitando de reparos simples
F_{oc} (Paradigma)	0,3802
F_{oc} (Comparativo)	0,6598
ÁREA CONSTRUÍDA	290,00m²
CARACTERÍSTICAS	4 dormitórios, 2 suítes, área gourmet c/ churrasqueira e piscina, 4 vagas

Homogeneizações (cálculo de V_u):
Fator oferta F_o = 1,00
$F_{oc} \rightarrow F_{OCav}/F_{OCc}$ 0,3802/0,6598 = 0,58

Cálculo de V_{u1}:
V_u = (R$ 5.172,41 × 1,00 × 0,58)
$V_{u\ de\ partida}$ F_o F_{oc}

V_{u1} = R$ 3.000,00/m²

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone: (11) 99906.8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3	
ENDEREÇO: AVENIDA MANOEL ALVES DE MORAES Nº 101	
CONDOMÍNIO: GRANVILLE	
MUNICÍPIO: GUARUJÁ	**ESTADO**: SP
OFERTA: R$ 1.800.000,00 – Setembro/26	**Valor Unitário de Partida**: R$ 4.285,71/m²
FONTE: Verde Mar Imóveis – Fone: (13) 3357-8000 - cd. VM251	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Casa em condomínio padrão médio
IDADE APARENTE	35 anos
ESTADO	(E) necessitando de reparos simples
F_{oc} (Paradigma)	0,3802
F_{oc} (Comparativo)	0,6095
ÁREA CONSTRUÍDA	420,00m²
CARACTERÍSTICAS	5 suítes, área gourmet c/ churrasqueira e piscina, 2 vagas

Homogeneizações (cálculo de V_u):
Fator oferta F_o = 1,00
F_{oc} → F_{OCav}/F_{OCc} 0,3802/0,6095 = 0,62

Cálculo de V_{u1}:
V_u = (R$ 4.285,71 × 1,00 × 0,62)
$V_{u\ de\ partida}$ F_o F_{oc}

V_{u1} = R$ 2.657,14/m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4	
ENDEREÇO: AVENIDA MANOEL ALVES DE MORAES Nº 101	
CONDOMÍNIO: GRANVILLE	
MUNICÍPIO: GUARUJÁ	**ESTADO**: SP
OFERTA: R$ 1.900.000,00 – Setembro/26	**Valor Unitário de Partida**: R$ 4.750,00/m²
FONTE: Verde Mar Imóveis – Fone: (13) 3357-8000 - cd. VM2157	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Casa em condomínio padrão médio
IDADE APARENTE	35 anos
ESTADO	(E) necessitando de reparos simples
F_{oc} (Paradigma)	0,3802
F_{oc} (Comparativo)	0,6095
ÁREA CONSTRUÍDA	400,00m²
CARACTERÍSTICAS	3 suítes, área gourmet c/ churrasqueira e piscina, 4 vagas

Homogeneizações (cálculo de V_u):
Fator oferta F_o = 1,00
F_{oc} → F_{OCav}/F_{OCc} 0,3802/0,6095 = 0,62

Cálculo de V_{u1}:
V_u = (R$ 4.750,00 × 1,00 × 0,62)
$V_{u\ de\ partida}$ F_o F_{oc}

V_{u1} = R$ 2.945,00/m²

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone: (11) 99906.8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5	
ENDEREÇO: AVENIDA MANOEL ALVES DE MORAES Nº 101	
CONDOMÍNIO: GRANVILLE	
MUNICÍPIO: GUARUJÁ	**ESTADO**: SP
OFERTA: R$ 1.910.000,00 – Setembro/26	**Valor Unitário de Partida**: R$ 5.913,31/m²
FONTE: Verde Mar Imóveis – Fone: (13) 3357-8000 - cd. VM2166	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Casa em condomínio padrão médio
IDADE APARENTE	35 anos
ESTADO	(E) necessitando de reparos simples
F_{oc} (Paradigma)	0,3802
F_{oc} (Comparativo)	0,6095
ÁREA CONSTRUÍDA	323,00m²
CARACTERÍSTICAS	5 dormitórios, 3 suítes, área gourmet c/ churrasqueira e piscina, 4 vagas

Homogeneizações (cálculo de V_u):
Fator oferta F_o = 1,00
$F_{oc} \rightarrow F_{OCav}/F_{OCc}$ 0,3802/0,6095 = 0,62

Cálculo de V_{u1}:
$V_u = (R\$\ 5.913,31 \times 1,00 \times 0,62)$
$V_{u\ de\ partida}$ F_o F_{oc}

V_{u1} = R$ 3.667,00/m²

6.1 – TABELA DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

TABELA		
Elemento	Valor Unitário	Valor Unitário Homogeneizado
1	R$ 5.797,10	R$ 3.362,32
2	R$ 5.172,41	R$ 3.000,00
3	R$ 4.285,71	R$ 2.657,14
4	R$ 4.750,00	R$ 2.945,00
5	R$ 5.913,31	R$ 3.667,00
Soma	R$ 25.918,53	R$ 15.631,46
n. elementos	05	05
Média	R$ 5.183,71	R$ 3.126,29
Intervalo de Confiança		
Limite Inferior: - 30%		R$ 2.188,40
Limite Superior: + 30%		R$ 4.064,18

Como podemos observar na tabela acima, todos os elementos resultaram dentro do intervalo de confiança.

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone: (11) 99906.8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636

6.2 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será calculado com base na seguinte fórmula:
$V_{ap} = A \times q$

Onde:
V_{ap} = Valor de mercado do imóvel em moeda corrente
A = Área construída do imóvel em metro quadrado
q = Valor unitário médio por metro quadrado de imóveis comparativos em R$/m²

Para obtenção do valor unitário médio de imóveis em oferta de venda semelhantes ao avaliando, foi realizada pesquisa de mercado no Condomínio Granville, e posterior homogeneização dos dados, que resultou no valor unitário médio de **R$ 3.126,29/m²**

V_{ap} = 284,49 m² x R$ 3.126,29/m²

V_{ap} = R$ 889.398,81

7.0 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Concluídos os procedimentos técnicos admissíveis e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário avalia o **imóvel situado na Rua Alaor Coelho nº 47 (antiga Rua S ou Rua Cinco), Lote nº 04 da Quadra 38, Condomínio Granville, Praia da Enseada, Guarujá/SP ,** em

R$ 900.000,00
(NOVECENTOS MIL REAIS)

8.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 12 (doze) folhas somente no anverso, contendo fotografias, mapas digitais e um anexo.

São Paulo, 04 de Setembro de 2026

José Luiz Toscano
Perito Avaliador Judicial
(assinado digitalmente)

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone: (11) 99906.8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com