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 4058562-51.2025.8.26.0100

José Luiz Toscano, **Creci nº 104005/SP, Apejesp nº 1636**, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITATIBA** move em face de **CHANA FEIGHIN (ESPÓLIO)** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, tendo coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, 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 37) para avaliar o imóvel descrito na Matrícula nº 101.223, do 5º ORI/SP, a seguir transcrito:

"Apartamento n. 52, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do EDIFÍCIO ITATIBA, situado na rua Vitória, n. 562, no 5º Subdistrito – Santa Efigênia, com a área útil de 101,84m², a área construída de 130,74m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 4,5941%."

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

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

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento Residencial Tipo
LOCAL	Rua Vitória nº 562 - Apartamento nº 52 – 5º andar – Edifício Itatiba – Bairro Santa Efigênia – CEP 01210-002 - São Paulo/SP
MATRÍCULA	101.223 – 5º ORI/SP
CONTRIBUINTE	008.071.0101-1
QUADRO DE ÁREAS **Área Útil.....101,84m²** **Área Construída.....130,74m²** **NOTA:** Áreas extraídas da matrícula do imóvel	
VALOR DE MERCADO: R$ 420.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 31/07/2026	

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.

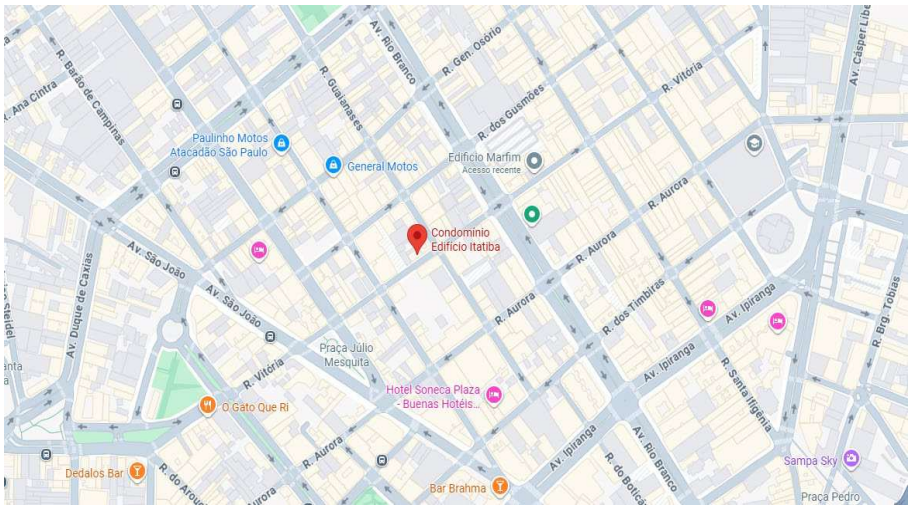
Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone: (11) 99906.8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com

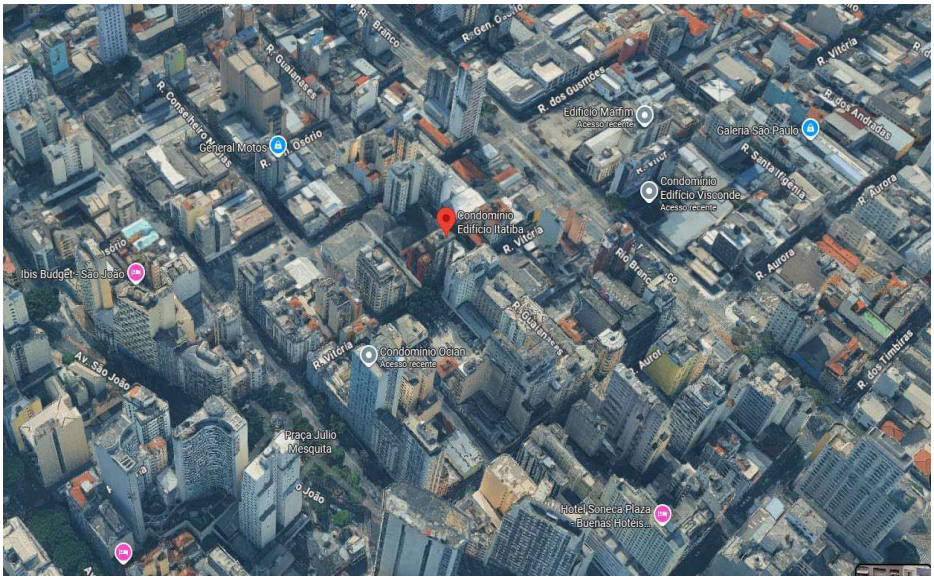
JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636

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 da unidade avalianda.

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

5.1 – ZONEAMENTO

SETOR	QUADRA	ZONA	TIPO DE USO SOLO FISCAL
008	071	ZF-1	Comércio e serviço vertical Residencial vertical baixo/médio

5.2 – VISTORIA DO IMÓVEL

Após tentativas infrutíferas em localizar os moradores do imóvel, o signatário dirigiu-se novamente à Rua Vitória, 562, Santa Efigênia, Edifício Itatiba, onde foi atendido pelo Sr. Marcos Vieira, que se apresentou como síndico do condomínio e informou que a Sra. Alaine, ex-esposa do Sr. Fernando Feighin, é a ocupante do apartamento 52, todavia, a mesma não se encontrava, razão pela qual lhe deixei recado por escrito.

No dia 30, pp, recebi telefonema da Sra. Alaine, (11) 94542-6160, que confirmou ser a moradora do apartamento 52 e estar separada do Sr. Fernando Feighin, acrescentando haver proposto acordo para pagamento da dívida condominial sem sucesso, mas que tentaria novamente.

Assim, a avaliação procedeu-se conforme a 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".

Cumpre ressalvar, porém, que com base em sua área construída, comparação a apartamentos semelhantes, foi possível avaliar o imóvel independente de vistoria interna, com plausível confiança.

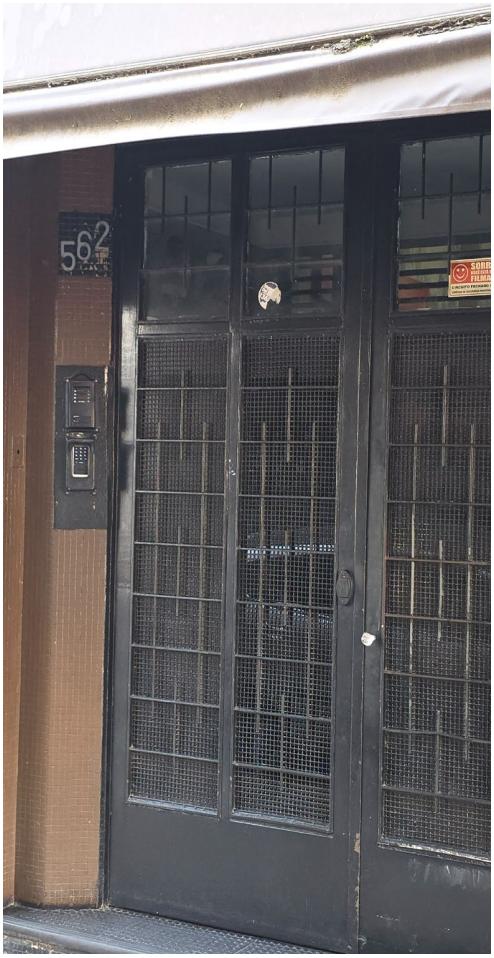
Assim, o signatário vistoriou a área externa do imóvel avaliando, cujas fotografias, apresentadas a seguir, ilustram e concedem boa noção do mesmo.

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



Vista parcial fachada do Edifício Itatiba



Vista parcial porta com numeração do Edifício Itatiba

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

5.4 – CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E IMEDIAÇÕES

A **Rua Vitória,** 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, situando-se no Bairro **Santa Efigênia**, São Paulo/SP, com fácil acesso a importantes vias da região central e proximidade a instituições como a ETEC Santa Ifigênia, o Liceu de Artes e Ofícios de São Paulo, Colégio São Bento, Colégio e Universidade Mackenzie, SESC 24 de Maio, Parque da Luz, Santa Casa de Misericórdia, Telesp Clube de São Paulo, oferecendo diversas opções culturais, esportivas e de convivência.

5.5 – CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO ITATIBA

TIPO	Residencial
ANDARES	10
APTOS. POR ANDAR	02
PORTARIA	Sim
ZELADORIA	Sim
ELEVADORES	02
VIGILÂNCIA ELETRÔNICA	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular

5.6 – CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 52 – EDIFÍCIO ITATIBA

A unidade nº 52 localiza-se no 5º andar do Edifício Itatiba, com 101,84m^2 de área útil e 130,74m^2 de área construída.

Trata-se de apartamento tipo padrão, com 2 dormitórios, 1 banheiro, cozinha, área de serviço, sem vaga de garagem e, segundo informações da Sra. Alaine, o apartamento encontra-se em bom estado geral de conservação, necessitando apenas de reparos simples.

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

6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS

ELEMENTO COMPARATIVO R1		
ENDEREÇO: RUA VITÓRIA Nº 562 – SANTA EFIGÊNIA – SÃO PAULO/SP		
EDIFÍCIO: ITATIBA		
OFERTA: R$ 410.000,00 – Julho/2026		
FONTE: SH Prime (11) 4750-2300 cd. 1183266		
MELHORIAS: Energia Elétrica, Redes de Água e Esgoto, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Cabeamento de Telecomunicações, Coleta de Lixo		
PADRÃO: Médio		
IDADE ESTIMADA : 77 anos		
CONSERVAÇÃO: reparos simples		
ÁREA ÚTIL: 101,84m²		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: 2 dormitórios, 2 wcs, sem vaga de garagem		
VALOR DE VENDA	**M²**	**CM²**
R$ 410.000,00	101,84	R$ 4.026,00

ELEMENTO COMPARATIVO R2		
ENDEREÇO: RUA VITÓRIA Nº 562 – SANTA EFIGÊNIA – SÃO PAULO/SP		
EDIFÍCIO: ITATIBA		
OFERTA: R$ 400.000,00 – Julho/2026		
FONTE: GRPQA Ltda. - Telefone 4020-1955 (sem DDD) – cd. 1943749		
MELHORIAS: Energia Elétrica, Redes de Água e Esgoto, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Cabeamento de Telecomunicações, Coleta de Lixo		
PADRÃO: Médio		
IDADE ESTIMADA : 77 anos		
CONSERVAÇÃO: reparos simples		
ÁREA ÚTIL: 101,84m²		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: 2 dormitórios (1 suíte), 2 wcs, sem vaga de garagem		
VALOR DE VENDA	**M²**	**CM²**
R$ 400.000,00	101,84	R$ 3.928,00

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 R3		
ENDEREÇO: PRAÇA JÚLIO MESQUITA Nº 68 – SANTA EFIGÊNIA – SÃO PAULO/SP		
EDIFÍCIO: OCIAN		
OFERTA: R$ 420.000,00 – Julho/2026		
FONTE: GRPQA Ltda. - Telefone 4020-1955 (sem DDD) – cd. 120826623		
MELHORIAS: Energia Elétrica, Redes de Água e Esgoto, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Cabeamento de Telecomunicações, Coleta de Lixo		
PADRÃO: Médio		
IDADE ESTIMADA : 70 anos		
CONSERVAÇÃO: reparos simples		
ÁREA ÚTIL: 90,00m²		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: 2 dormitórios, 2 wcs, sem vaga de garagem		
VALOR DE VENDA	**M²**	**CM²**
R$ 420.000,00	90,00	R$ 4.667,00

ELEMENTO COMPARATIVO R4		
ENDEREÇO: RUA VITÓRIA Nº 305 – SANTA EFIGÊNIA – SÃO PAULO/SP		
EDIFÍCIO: CARNIJO		
OFERTA: R$ 299.000,00 – Julho/2026		
FONTE: B&G Imóveis - Telefone (11) 2592-9010 – cd. AP87844-BA4		
MELHORIAS: Energia Elétrica, Redes de Água e Esgoto, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Cabeamento de Telecomunicações, Coleta de Lixo		
PADRÃO: Médio		
IDADE ESTIMADA : 70 anos		
CONSERVAÇÃO: reparos simples		
ÁREA ÚTIL: 79,00m²		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: 1 dormitório, 1 wc, sem vaga de garagem		
VALOR DE VENDA	**M²**	**CM²**
R$ 299.000,00	79,00	R$ 3.785,00

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 R5		
ENDEREÇO: RUA GUAIANASES Nº 195 – SANTA EFIGÊNIA – SÃO PAULO/SP		
EDIFÍCIO: GUAJARA		
OFERTA: R$ 328.000,00 – Julho/2026		
FONTE: Carlos Ferrari Imóveis - Telefone (11) 2287-6666 – cd. CF34096		
MELHORIAS: Energia Elétrica, Redes de Água e Esgoto, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Cabeamento de Telecomunicações, Coleta de Lixo		
PADRÃO: Médio		
IDADE ESTIMADA : 70 anos		
CONSERVAÇÃO: reparos simples		
ÁREA ÚTIL: 78,00m²		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: 2 dormitórios, 2 wcs, sem vaga de garagem		
VALOR DE VENDA	**M²**	**CM²**
R$ 328.000,00	78,00	R$ 4.205,00

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 privativa construída **(APC)**, conforme abaixo segue.

6.2 - RESULTADO DAS COLETAS

REFERENCIAL	VALOR	ÁREA CONSTRUÍDA – M²	VALOR POR M²
R1	**R$ 410.000,00**	**101,84**	**R$ 4.026,00**
R2	**R$ 400.000,00**	**101,84**	**R$ 3.928,00**
R3	**R$ 420.000,00**	**90,00**	**R$ 4.667,00**
R4	**R$ 299.000,00**	**79,00**	**R$ 3.785,00**
R5	**R$ 328.000,00**	**78,00**	**R$ 4.205,00**

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

VGV – VALOR GLOBAL DE VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R$ 1.857.000,00	450,68M²
VM = VGL/V → VM = R$ 1.857.000,00 ÷ 450,68M² → VM = R$ 4.120,44/m²	

6.3 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO)

Soma R1 = VGL/V ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 = VM × área útil da edificação do IA = conclusão do laudo de valoração

VV = VM × AC → VV = R$ 4.120,44 × 101,84m² = R$ 419.626,00

ABREVIATURAS UTILIZADAS

IA - Imóvel Avaliando
M² - Metro Quadrado
R(N) - Referenciais
VL / V - Valor da Locação/ Venda
APC - Área Privativa Construída
CM² - Custo por Metro Quadrado
VGL / V - Valor Global da Locação/Venda
VM - Valor Médio
MG - Média Geral

7.0 – VALOR DO IMÓVEL

Concluídos os procedimentos técnicos admissíveis e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento até o limite de 1%, conforme item 6.8.1, da ABNT NBR 14653-1:2019, avaliando o **Apartamento nº 52, situado na Rua Vitória nº 562, Bairro Santa Efigênia, São Paulo/SP,** em

R$ 420.000,00
(QUATROCENTOS E VINTE MIL REAIS)

8.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 10 (dez) páginas somente no anverso, contendo mapas e fotografias digitais.

São Paulo, 31 de julho de 2026

José Luiz Toscano
Perito-Avaliador Judicial

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