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 Digital nº 1034526-98.2022.8.26.0100

JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP nº 1636, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **ITAÚ UNIBANCO S/A** move em face de **FEEDBACK CRÉDITO BRASIL LTDA. e EUSTÁQUIO GONÇALVES DOS REIS** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação de fl. 713 para avaliação do valor de mercado do imóvel, coligindo 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 de fl. 713, para avaliar o imóvel descrito na Matrícula nº 16.543 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, a seguir transcrito:

"Imóvel: O grupo 910 do 9º andar ou 11º pavimento do Edifício Esplanada, situado à Praça Ramos de Azevedo 206, no 7º Subdistrito-Consolação, tem a área construída de 143,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 26/2.800."

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 23:25 , sob o número WJMJ25406459422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034526-98.2022.8.26.0100 e código 8Ajo5qYc.

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	Conjunto Comercial
LOCAL	Praça Ramos de Azevedo nº 206 – Grupo 910 – 9º andar, Edifício Esplanada – Centro Histórico - CEP 01037-910 – São Paulo/SP
MATRÍCULA **CONTRIBUINTE**	16.543 – 5º CRI 006.027.0071-1
ZONEAMENTO	Setor 006 – Quadra 027
ZONA FISCAL	ZF-1
USO PREDOMINANTE DO SOLO FISCAL	Comércio e Serviço Vertical
ÍNDICE FISCAL	R$ 7.424,00/2025

QUADRO DE ÁREAS

Área Construída: 143,30 m^2

NOTA: Área extraída da matrícula do imóvel

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R$ 876.000,00

DATA DA AVALIAÇÃO: 20/03/2025

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 23:25 , sob o número WJMJ25406459422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034526-98.2022.8.26.0100 e código 8Ajo5qYc.

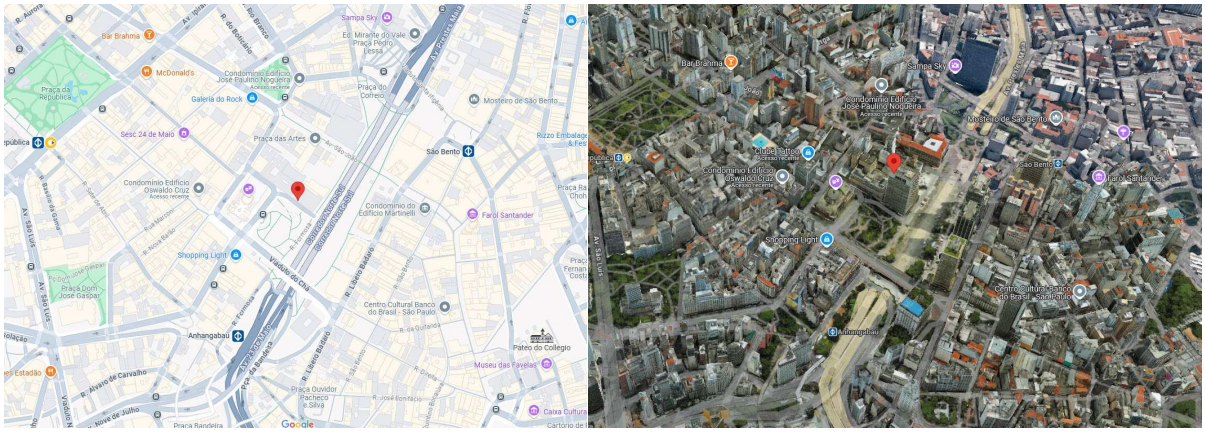
3.0 – OBJETIVO

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 de mercado 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 E VISTA AÉREA DO IMÓVEL



5.1 – VISTORIA DO IMÓVEL

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, o signatário foi recepcionado pela Sra. Ana Cláudia, que se apresentou como encarregada de serviços gerais do condomínio, a qual franqueou a entrada no imóvel objeto da avaliação e acompanhou a vistoria, cujo registro fotográfico será apresentado a seguir.

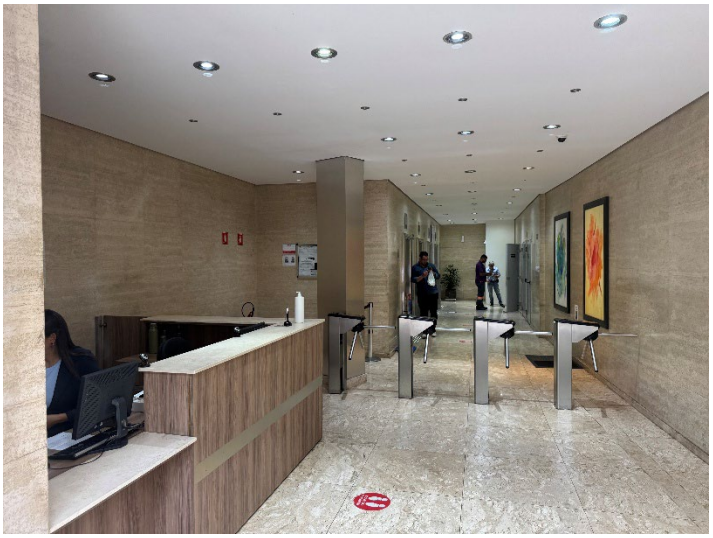
Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo - SP – CEP 03190-140
Celular/Whatsapp: (11) 99906.8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 23:25 , sob o número WJMJ25406459422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034526-98.2022.8.26.0100 e código 8Ajo5qYc.

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 Esplanada

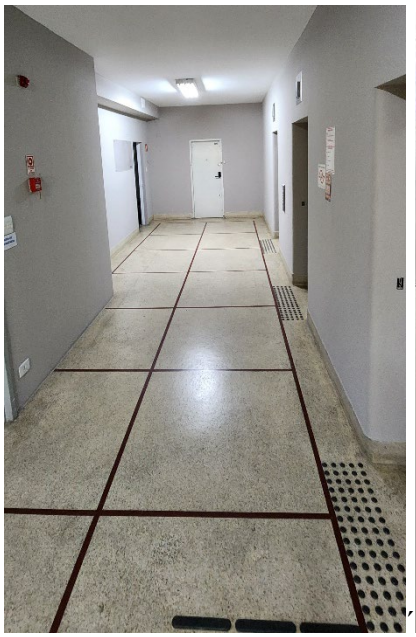


Vista parcial recepção do Edifício Esplanada

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 23:25 , sob o número WJMJ25406459422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034526-98.2022.8.26.0100 e código 8Ajo5qYc.

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 hall de elevadores e acesso ao Conjunto 910





Vista parcial recepção e sala com divisória

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 23:25 , sob o número WJMJ25406459422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034526-98.2022.8.26.0100 e código 8Ajo5qYc.

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 recepção e sala com divisória



Vista parcial copa e sanitários

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 23:25 , sob o número WJMJ25406459422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034526-98.2022.8.26.0100 e código 8Ajo5qYc.

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

5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Praça Ramos de Azevedo,** no trecho em consideração, tem perfil inclinado, sendo dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo abundante, a 250m da Estação de Metrô Anhangabaú e 450m do Terminal de Ônibus Bandeira, situando-se no **Centro Histórico** da Capital de São Paulo**.**

5.3 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de conjunto comercial tipo padrão sob número 910, com área construída de 143,30m², composta de ampla sala livre subdividida em salas menores (com divisórias de madeira), 1 copa e 2 sanitários, situado no 9º andar do Edifício Esplanada, inaugurado em 1951, localizado na Praça Ramos nº 206, Centro Histórico, nesta Capital de São Paulo, tendo sua área social de recepção passado por substancial reforma recentemente, contando com portaria e segurança, controle de acesso por catracas, zeladoria e 4 elevadores inteligentes.

6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS — REFERENCIAIS

R1	Março/25	Tipo:	**CONJUNTO COMERCIAL**		
Estado:	**SP**	Município:	**SÃO PAULO**		
Endereço:	**PRAÇA RAMOS DE AZEVEDO Nº 206**				
Empreendimento:	**ESPLANADA**				
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto, Transporte Público				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	**Venda**	Natureza:	**Oferta**		
Valor:	**R$ 1.250.000,00**	Locação:	**0,00**		
Dados da Construção :					
Padrão:	**PADRAO MÉDIO COM ELEVADOR**	Idade Estimada:	**74**	Conservação:	**Regular**
Área Privativa/Útil:	**177,00 m²**				
Características:	Ampla sala com 3 salas isoladas, 3 wcs, 2 copas, ar-condicionado em todas as salas, câmera no hall de entrada do andar, recepção com segurança, 4 elevadores inteligentes				
Fonte de Informação:					
Imobiliária:	Corretora Cristiane Viviane		Fone:**(11) 99800- 3437**		
Código/Referência:	MBVN7G6F				

VV	M²	CM²
R$ 1.250.000,00	**177,00**	**R$ 7.062,15**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 23:25 , sob o número WJMJ25406459422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034526-98.2022.8.26.0100 e código 8Ajo5qYc.

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

R2	Março/25	Tipo:	**CONJUNTO COMERCIAL**		
Estado:	**SP**	Município:	**SÃO PAULO**		
Endereço:	**PRAÇA RAMOS DE AZEVEDO Nº 206**				
Empreendimento:	**EDIFÍCIO ESPLANADA**				
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto, Transporte Público				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	**Venda**	Natureza:	**Oferta**		
Valor:	**R$ 800.000,00**	Locação:	**0,00**		
Dados da Construção :					
Padrão:	**PADRAO MÉDIO COM ELEVADOR**	Idade Estimada:	**74**	Conservação:	**Regular**
Área Privativa/Útil:	**118,00 m²**				
Características:	Ampla sala com 3 salas isoladas, 2 wcs, copa, ar-condicionado em todas as salas, 4 elevadores, portaria e recepção				
Fonte de Informação:					
Imobiliária:	B&G Imóveis		Fone:**(11) 94756-8523**		
Código/Referência:	SA1564				

VV	M²	CM²
R$ 800.000,00	**118,00**	**R$ 6.780,00**

R3	Março/25	Tipo:	**CONJUNTO COMERCIAL**		
Estado:	**SP**	Município:	**SÃO PAULO**		
Endereço:	**RUA LÍBERO BADARÓ Nº 158**				
Empreendimento:	**EDIFÍCIO PAULISTA DE SEGUROS**				
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto, Transporte Público				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	**Venda**	Natureza:	**Oferta**		
Valor:	**R$ 2.660.000,00**	Locação:	**0,00**		
Dados da Construção :					
Padrão:	**PADRAO MÉDIO COM ELEVADOR**	Idade Estimada:	**73**	Conservação:	**Regular**
Área Privativa/Útil:	**410,00 m²**				
Características:	Ampla sala com 3 salas isoladas, 2 wcs, copa, 4 elevadores, portaria com acesso biométrico e segurança				
Fonte de Informação:					
Imobiliária:	Marcelo Lara Negs. Imobs.		Fone:**(11) 3105-6300**		
Código/Referência:	43473				

VV	M²	CM²
R$ 2.660.000,00	**410,00**	**R$ 6.487,80**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 23:25 , sob o número WJMJ25406459422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034526-98.2022.8.26.0100 e código 8Ajo5qYc.

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

R4	Março/25	Tipo:	**CONJUNTO COMERCIAL**		
Estado:	**SP**	Município:	**SÃO PAULO**		
Endereço:	**RUA LÍBERO BADARÓ Nº 386**				
Empreendimento:	**EDIFÍCIO BOLSA DE MERCADORIAS**				
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto, Transporte Público				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	**Venda**	Natureza:	**Oferta**		
Valor:	**R$ 1.300.000,00**	Locação:	**0,00**		
Dados da Construção :					
Padrão:	**PADRAO MÉDIO COM ELEVADOR**	Idade Estimada:	**74**	Conservação:	**Regular**
Área Privativa/Útil:	**270,00 m²**				
Características:	Ampla sala com salas isoladas, 2 wcs, copa, ar-condicionado em todos os ambientes, portaria com controle de acesso facial, 4 elevadores automatizados				
Fonte de Informação:					
Imobiliária:	MK Prime Imóveis		Fone:**(11) 3692-4348**		
Código/Referência:	10381				

VV	M²	CM²
R$ 1.300.000,00	**270,00**	**R$ 4.814,81**

R5	Março/25	Tipo:	**CONJUNTO COMERCIAL**		
Estado:	**SP**	Município:	**SÃO PAULO**		
Endereço:	**LARGO DO PAISSANDU Nº 72**				
Empreendimento:	**EDIFÍCIO JOSÉ PAULINO NOGUEIRA**				
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto, Transporte Público				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	**Venda**	Natureza:	**Oferta**		
Valor:	**R$ 500.000,00**	Locação:	**0,00**		
Dados da Construção :					
Padrão:	**PADRAO MÉDIO COM ELEVADOR**	Idade Estimada:	**74**	Conservação:	**Regular**
Área Privativa/Útil:	**90,00 m²**				
Características:	Sala de recepção e salas isoladas com sacada, 1 wc, copa, ar-condicionado, portaria com recepção e catracas, 4 elevadores				
Fonte de Informação:					
Imobiliária:	Lopes Barão 3		Fone:**(11) 99908-9437**		
Código/Referência:	REO607911				

VV	M²	CM²
R$ 500.000,00	**90,00**	**R$ 5.556,00**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 23:25 , sob o número WJMJ25406459422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034526-98.2022.8.26.0100 e código 8Ajo5qYc.

7.0 – 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 **R**.

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:

8.0 – RESULTADO DAS COLETAS

R1		
VALOR	**ÁREA CONSTRUÍDA**	**VALOR POR M²**
R$ 1.250.000,00	**177,00m²**	**R$ 7.062,15**

R2		
VALOR	**ÁREA CONSTRUÍDA**	**VALOR POR M²**
R$ 800.000,00	**118,00m²**	**R$ 6.780,00**

R3		
VALOR	**ÁREA CONSTRUÍDA**	**VALOR POR M²**
R$ 2.660.000,00	**410,00m²**	**R$ 6.487,80**

R4		
VALOR	**ÁREA CONSTRUÍDA**	**VALOR POR M²**
R$ 1.300.000,00	**270,00m²**	**R$ 4.814,81**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 23:25 , sob o número WJMJ25406459422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034526-98.2022.8.26.0100 e código 8Ajo5qYc.

R5		
VALOR	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR POR M²
R$ 500.000,00	90,00m²	R$ 5.556,00

SOMATORIO	
VGV – VALOR GLOBAL VENDA	AREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R$ 6.510.000,00	1.065,00 Metros quadrados

9.0 – 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$ 6.510.000,00 ÷ 1.065,00m² ÷ 1 = R$ 6.112,68/m²

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R$ 6.112,68	143,30m²	R$ 875.947,04

IA = R$ 875.947,04

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 23:25 , sob o número WJMJ25406459422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034526-98.2022.8.26.0100 e código 8Ajo5qYc.

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

10.0 – 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 avalia o imóvel

CONJUNTO COMERCIAL Nº 910, localizado no 9º andar do EDIFÍCIO ESPLANADA, situado na Praça Ramos de Azevedo nº 206, Centro Histórico da Capital de São Paulo, em

R$ 876.000,00
(OITOCENTOS E SETENTA E SEIS MIL REAIS)

11.0 – ENCERRAMENTO

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

São Paulo, 20 de março de 2025

José Luiz Toscano
Perito-Avaliador Judicial

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 23:25 , sob o número WJMJ25406459422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034526-98.2022.8.26.0100 e código 8Ajo5qYc.