

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL-SP**

PROCESSO Nº 0135272-55.2003.8.26.0100

IRINEU ROBERTO TARDELLI, Perito Judicial nomeado nos **AUTOS Nº 0135272-55.2003** da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DIREITO E TITULOS DE CRÉDITO** que **TURNER BROADCASTING SYSTEM LATIN AMÉRICA INC.** move contra **TCSAT DO NORDESTE LTDA. E OUTROS**, após as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanciado exame da matéria em debate, vem, mui respeitosamente a Vossa Excelência, para apresentar o seguinte

L A U D O

A – MATRÍCULA Nº 195.095

I – PRELIMINARES

Processo nº 0135272-55.2003.8.26.0100
28ª Vara Cível do Foro Central da Capital
Ação de Execução de Título Extrajudicial
Autora: Turner Broadcasting System Latin América Inc.
Ré : Tcsat do Nordeste Ltda. e outros
Imóvel: Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411 – apto nº 291 – Bloco B
Bairro: Jardim Alvorada – São José dos Campos – SP
Cadastro Municipal: 55.030.0010.0232
Assistente T. Autora: Nada consta
Assistente T. Ré : Nada consta

II – VISTORIA

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas, e como se verificam das fotografias apresentadas no corpo do presente laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel objeto da ação, em detalhes, tem-se:

II.1 – LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel sub-judice na Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411, 29º andar, apto nº 291, Bloco B, Jardim Alvorada, São José dos Campos – SP.

Conforme a Prefeitura Municipal de São José dos Campos o imóvel encontra-se cadastrado sob nº 55.030.0010.0232, conforme mapa de localização a seguir:



II.2 – MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS

A região possui características predominantemente residencial, com comércio e serviços de âmbito local nos logradouros e nas proximidades, principalmente nas principais vias públicas.

A Avenida Cassiano Ricardo, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, conforme se observam das imagens abaixo:



II.3 – DO IMÓVEL

De acordo com a matrícula nº 195.095 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos – SP, o imóvel assim se descreve:

Matrícula

Ficha

195.095

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em 30 de agosto de 2010.

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

THE VIEW CLUB RESIDENCE

O apartamento nº 291, localizado no 29º andar ou 30º pavimento do Bloco B, integrante do empreendimento denominado "THE VIEW CLUB RESIDENCE", situado na Avenida CASSIANO RICARDO, nº 1.411, no Bairro do Serimbura, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 102,587 metros quadrados, área de uso comum de 37,226 metros quadrados, área de garagem de 22,080 metros quadrados, cabendo ao apartamento o direito de uso exclusivo das vagas nºs 322 e 323, localizadas no térreo, encerrando a área de 161,893 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,3622%, equivalente a 49,91474578 metros quadrados.

Cadastro Municipal: 99.0099.0071.0008 (em maior área).

Proprietária: MONTANTE INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 00.392.356/0001-18, com sede na Rua Manoel Borba Gato, nº 16, Sala B, Jardim Nova América, São José dos Campos-SP.

Registro Anterior: Matrícula 179.395 em 07/12/2006, com especificação registrada sob nº 08, livro 2 e convenção de condomínio sob nº 11.457, livro 3-Registro Auxiliar, ambos em 30/08/2010, deste Cartório.

Protocolo nº 442.809 em 22 de julho de 2010.

Eu, Fabiana Roberta Villa Marques, auxiliar digitei.

Eu, Patrícia Miguel Araújo, escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

O condomínio The View Club Residence é constituído por duas torres de 30 (trinta) andares, com ampla distância entre si.

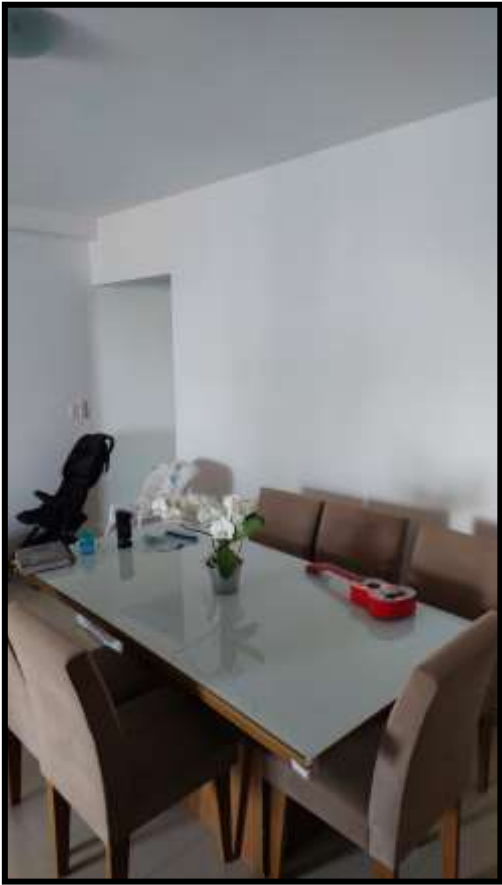
O empreendimento oferece mais de 430,00 m² de área de lazer, incluindo parque aquático com raia de 25,00 metros, prainha e

piscina infantil, pista de cooper de 538,00 metros, quadra esportiva com arquibancada, praça de convívio com espelho d’água e muito mais. Um verdadeiro clube residencial, com estrutura completa, privacidade e conforto para toda a família.

A unidade avalianda é composta por sala para dois ambientes, varanda gourmet, três dormitórios (uma suíte), banheiro social, cozinha, área de serviços, dependências para empregada e duas vagas na garagem.



A unidade em questão possui idade de 15 (quinze) anos, encontra-se em regular estado de conservação, cujas principais características construtivas podem ser observadas nas imagens a seguir:



SALA



VARANDA GOURMET



CIRCULAÇÃO



DORMITÓRIOS



DORMITÓRIO



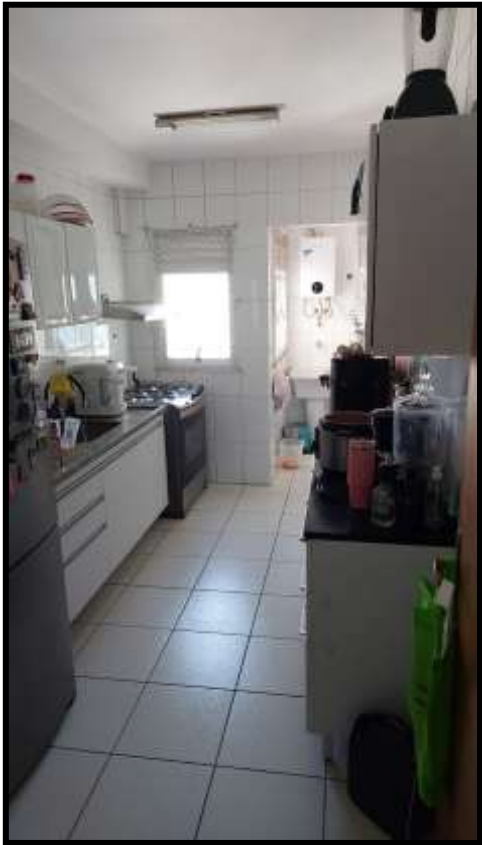
BANHEIRO



DORMITÓRIO



BANHEIRO



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO DE EMPREGADA

III – AVALIAÇÃO

III.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário da unidade avalianda procedeu o signatário a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados cinco elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica, todos no próprio empreendimento “The View Club Residence”, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

ATUALIZAÇÃO: Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

OFERTAS: Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

PADRÕES CONSTRUTIVOS E IDADES: As homogeneizações relativas aos padrões construtivos e as idades serão calculadas, quando necessárias, com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A unidade avalianda classifica-se em “Apartamento Padrão Superior” (6,827), 15 anos, em regular estado de conservação (0,858).

Foram adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% (vinte por cento) referentes ao terreno e 80% (oitenta por cento) referentes à construção.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Mario Daher Consultor Imobiliário
Fone (12) 99111-6812
ÁREA ÚTIL: 102,58 m²
PREÇO: R\$ 1.060.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Superior, 111,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 1.060.000,00 \times 0,90}{102,58 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,858}{0,858} =$$

V_{u01} = R\$ 9.300,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Geração Imóveis
Fone (12) 3203-5000
ÁREA ÚTIL: 111,00 m²
PREÇO: R\$ 1.150.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Superior, 111,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u02} = \frac{R\$ 1.150.000,00 \times 0,90}{111,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,858}{0,858} =$$

V_{u02} = R\$ 9.324,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Riccio Imóveis
Fone (12) 3209-1918
ÁREA ÚTIL: 111,00 m²
PREÇO: R\$ 1.170.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Superior, 111,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 1.170.000,00 \times 0,90}{111,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,858}{0,858} =$$

V_{u03} = R\$ 9.486,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: NPI Negociação Personalizada de Imóveis
Fone (11) 2614-4414
ÁREA ÚTIL: 111,00 m²
PREÇO: R\$ 1.170.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Superior, 111,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u04} = \frac{R\$ 1.170.000,00 \times 0,90}{111,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,858}{0,858} =$$

V_{u04} = R\$ 9.486,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Allure Imóveis Negócios Imobiliários
Fone (12) 3942-7077
ÁREA ÚTIL: 111,00 m²
PREÇO: R\$ 1.220.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Superior, 111,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u05} = \frac{R\$ 1.220.000,00 \times 0,90}{111,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,858}{0,858} =$$

V_{u05} = R\$ 9.892,00/m²/útil



R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 9.300,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 02	R\$ 9.324,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 03	R\$ 9.486,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 04	R\$ 9.486,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 05	R\$ 9.892,00/m²/útil
M É D I A	R\$ 9.498,00/m²/útil

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

- 30% = R\$ 9.498,00/m² x 0,70 = R\$ 6.648,60/m²

+ 30% = R\$ 9.498,00/m² x 1,30 = R\$ 12.347,40/m²

Inexistindo elementos discrepantes o valor básico unitário da unidade avalianda corresponde, em setembro de 2.025, a:

$V_u = \text{R\$ } 9.498,00/\text{m}^2 - \text{SETEMBRO}/2025$

III.1.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

O critério avaliatório é o recomendado nas “NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

III.1.3 – VALOR DO IMÓVEL

Será calculado através da seguinte expressão:

$$V_i = A_i \times V_u =$$

ONDE:

V_i = valor do imóvel

A_i = área útil do imóvel: 102,587 m²

V_u = valor básico unitário: R\$ 9.498,00/m²/útil

Substituindo e calculando, resulta:

$$V_i = 102,587 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9.498,00/\text{m}^2/\text{útil} =$$

$V_i = \text{R\$ } 974.371,00$ (novecentos e setenta e quatro mil, trezentos e setenta e um reais)

IV – CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo técnico, o valor de mercado do imóvel objeto da ação, localizado na Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411, 29º andar, apto nº 291, Bloco B, Jardim Alvorada, São José dos Campos – SP, resultou na quantia de **R\$ 974.371,00** (novecentos e setenta e quatro mil, trezentos e setenta e um reais), válido para o mês setembro de 2.025.

B – MATRÍCULA Nº 195.074

I – PRELIMINARES

Processo nº 0135272-55.2003.8.26.0100
28ª Vara Cível do Foro Central da Capital
Ação de Execução de Título Extrajudicial
Autora: Turner Broadcasting System Latin América Inc.
Ré : Tcsat do Nordeste Ltda. e outros
Imóvel: Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411 – apto nº 234 – Bloco B
Bairro: Jardim Alvorada – São José dos Campos – SP
Cadastro Municipal: 55.030.0010.0211
Assistente T. Autora: Nada consta
Assistente T. Ré : Nada consta

II – VISTORIA

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas, e como se verificam das fotografias apresentadas no corpo do presente laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel objeto da ação, em detalhes, tem-se:

II.1 – LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel sub-judice na Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411, 29º andar, apto nº 234, Bloco B, Jardim Alvorada, São José dos Campos – SP.

Conforme a Prefeitura Municipal de São José dos Campos o imóvel encontra-se cadastrado sob nº 55.030.0010.0211, conforme mapa de localização a seguir:



II.2 – MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS

A região possui características predominantemente residencial, com comércio e serviços de âmbito local nos logradouros e nas proximidades, principalmente nas principais vias públicas.

A Avenida Cassiano Ricardo, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, conforme se observam das imagens abaixo:



II.3 – DO IMÓVEL

De acordo com a matrícula nº 195.074 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos – SP, o imóvel assim se descreve:

Matrícula

Ficha

195.074

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em 30 de agosto de 2010.

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

THE VIEW CLUB RESIDENCE

O apartamento nº 234, localizado no 23º andar ou 24º pavimento do Bloco B, integrante do empreendimento denominado “THE VIEW CLUB RESIDENCE”, situado na Avenida CASSIANO RICARDO, nº 1.411, no Bairro do Serimbura, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 111,078 metros quadrados, área de uso comum de 40,365 metros quadrados, área de garagem de 24,480 metros quadrados, cabendo ao apartamento o direito de uso exclusivo das vagas nºs 171 e 172, localizadas no térreo, encerrando a área de 175,923 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,3927%, equivalente a 54,11794773 metros quadrados.

Cadastro Municipal: 99.0099.0071.0008 (em maior área).

Proprietária: MONTANTE INCORPORAÇÕES LTDA. CNPJ nº 00.392.356/0001-18, com sede na Rua Manoel Borba Gato, nº 16, Sala B, Jardim Nova América, São José dos Campos-SP.

Registro Anterior: Matrícula 179.395 em 07/12/2006, com especificação registrada sob nº 08, livro 2 e convenção de condomínio sob nº 11.457, livro 3-Registro Auxiliar, ambos em 30/08/2010, deste Cartório.

Protocolo nº 442.809 em 22 de julho de 2010.

Eu, Fabiana Roberta Villa Marques, auxiliar digitei.

Eu, Patrícia Miguel Araújo, escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

O condomínio The View Club Residence é constituído por duas torres de 30 (trinta) andares, com ampla distância entre si.

O empreendimento oferece mais de 430,00 m² de área de lazer, incluindo parque aquático com raia de 25,00 metros, prainha e

piscina infantil, pista de cooper de 538,00 metros, quadra esportiva com arquibancada, praça de convívio com espelho d’água e muito mais. Um verdadeiro clube residencial, com estrutura completa, privacidade e conforto para toda a família.

A unidade avalianda é composta por sala para dois ambientes, varanda gourmet, três dormitórios (uma suíte), banheiro social, cozinha, área de serviços, dependências para empregada e duas vagas na garagem.



A unidade em questão possui idade de 15 (quinze) anos, encontra-se em regular estado de conservação, cujas principais características construtivas podem ser observadas nas imagens a seguir:



SALA



CIRCULAÇÃO



DORMITÓRIO



DORMITÓRIO



BANHEIRO



DORMITÓRIO



BANHEIRO



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO DE EMPREGADA

III – AVALIAÇÃO

III.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário da unidade avalianda procedeu o signatário a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados cinco elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica, todos no próprio empreendimento “The View Club Residence”, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

ATUALIZAÇÃO: Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

OFERTAS: Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

PADRÕES CONSTRUTIVOS E IDADES: As homogeneizações relativas aos padrões construtivos e as idades serão calculadas, quando necessárias, com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A unidade avalianda classifica-se em “Apartamento Padrão Superior” (6,827), 15 anos, em regular estado de conservação (0,858).

Foram adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% (vinte por cento) referentes ao terreno e 80% (oitenta por cento) referentes à construção.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Mario Daher Consultor Imobiliário
Fone (12) 99111-6812
ÁREA ÚTIL: 102,58 m²
PREÇO: R\$ 1.060.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Superior, 111,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 1.060.000,00 \times 0,90}{102,58 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,858}{0,858} =$$

V_{u01} = R\$ 9.300,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Geração Imóveis
Fone (12) 3203-5000
ÁREA ÚTIL: 111,00 m²
PREÇO: R\$ 1.150.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Superior, 111,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u02} = \frac{R\$ 1.150.000,00 \times 0,90}{111,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,858}{0,858} =$$

V_{u02} = R\$ 9.324,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Riccio Imóveis
Fone (12) 3209-1918
ÁREA ÚTIL: 111,00 m²
PREÇO: R\$ 1.170.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Superior, 111,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 1.170.000,00 \times 0,90}{111,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,858}{0,858} =$$

V_{u03} = R\$ 9.486,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: NPI Negociação Personalizada de Imóveis
Fone (11) 2614-4414
ÁREA ÚTIL: 111,00 m²
PREÇO: R\$ 1.170.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Superior, 111,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u04} = \frac{R\$ 1.170.000,00 \times 0,90}{111,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,858}{0,858} =$$

V_{u04} = R\$ 9.486,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Allure Imóveis Negócios Imobiliários
Fone (12) 3942-7077
ÁREA ÚTIL: 111,00 m²
PREÇO: R\$ 1.220.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Superior, 111,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u05} = \frac{R\$ 1.220.000,00 \times 0,90}{111,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,858}{0,858} =$$

V_{u05} = R\$ 9.892,00/m²/útil



R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 9.300,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 02	R\$ 9.324,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 03	R\$ 9.486,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 04	R\$ 9.486,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 05	R\$ 9.892,00/m²/útil
M É D I A	R\$ 9.498,00/m²/útil

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

- 30% = R\$ 9.498,00/m² x 0,70 = R\$ 6.648,60/m²

+ 30% = R\$ 9.498,00/m² x 1,30 = R\$ 12.347,40/m²

Inexistindo elementos discrepantes o valor básico unitário da unidade avalianda corresponde, em setembro de 2.025, a:

$V_u = \text{R\$ } 9.498,00/\text{m}^2 - \text{SETEMBRO}/2025$

III.1.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

O critério avaliatório é o recomendado nas “NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

III.1.3 – VALOR DO IMÓVEL

Será calculado através da seguinte expressão:

$$V_i = A_i \times V_u =$$

ONDE:

V_i = valor do imóvel

A_i = área útil do imóvel: 111,078 m²

V_u = valor básico unitário: R\$ 9.498,00/m²/útil

Substituindo e calculando, resulta:

$$V_i = 111,078 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9.498,00/\text{m}^2/\text{útil} =$$

$V_i = \text{R\$ } 1.055.019,00$ (hum milhão, cinquenta e cinco mil e
dezenove reais)

IV – CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo técnico, o valor de mercado do imóvel objeto da ação, localizado na Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411, 29º andar, apto nº 234, Bloco B, Jardim Alvorada, São José dos Campos – SP, resultou na quantia de **R\$ 1.055.019,00** (hum milhão, cinquenta e cinco mil e dezenove reais), válido para o mês setembro de 2.025.

C – MATRÍCULA Nº 195.088

I – PRELIMINARES

Processo nº 0135272-55.2003.8.26.0100
28ª Vara Cível do Foro Central da Capital
Ação de Execução de Título Extrajudicial
Autora: Turner Broadcasting System Latin América Inc.
Ré : Tcsat do Nordeste Ltda. e outros
Imóvel: Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411 – apto nº 272 – Bloco B
Bairro: Jardim Alvorada – São José dos Campos – SP
Cadastro Municipal: 55.030.0010.0225
Assistente T. Autora: Nada consta
Assistente T. Ré : Nada consta

II – VISTORIA

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas, e como se verificam das fotografias apresentadas no corpo do presente laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel objeto da ação, em detalhes, tem-se:

II.1 – LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel sub-judice na Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411, 29º andar, apto nº 272, Bloco B, Jardim Alvorada, São José dos Campos – SP.

Conforme a Prefeitura Municipal de São José dos Campos o imóvel encontra-se cadastrado sob nº 55.030.0010.0225, conforme mapa de localização a seguir:



II.2 – MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS

A região possui características predominantemente residencial, com comércio e serviços de âmbito local nos logradouros e nas proximidades, principalmente nas principais vias públicas.

A Avenida Cassiano Ricardo, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, conforme se observam das imagens abaixo:



II.3 – DO IMÓVEL

De acordo com a matrícula nº 195.088 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos – SP, o imóvel assim se descreve:

Matricula	Ficha
195.088	01

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP**

Em 30 de agosto de 2010.

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

THE VIEW CLUB RESIDENCE

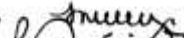
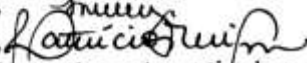
O **apartamento n° 272**, localizado no 27º andar ou 28º pavimento do **Bloco B**, integrante do empreendimento denominado **"THE VIEW CLUB RESIDENCE"**, situado na Avenida CASSIANO RICARDO, n° 1.411, no Bairro do Scrimbura, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 111,078 metros quadrados, área de uso comum de 40,120 metros quadrados, área de garagem de 22,080 metros quadrados, cabendo ao apartamento o direito de uso exclusivo das **vagas n°s 278 e 279**, localizadas no térreo, encerrando a área de 173,278 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,3903%, equivalente a 53,78720397 metros quadrados.

Cadastro Municipal: **99.0099.0071.0008** (em maior área).

Proprietária: **MONTANTE INCORPORAÇÕES LTDA**, CNPJ n° 00.392.356/0001-18, com sede na Rua Manoel Borba Gato, n° 16, Sala B, Jardim Nova América, São José dos Campos-SP.

Registro Anterior: Matricula 179.395 em 07/12/2006, com especificação registrada sob n° 08, livro 2 e convenção de condomínio sob n° 11.457, livro 3-Registro Auxiliar, ambos em 30/08/2010, deste Cartório.

Protocolo n° 442.809 em 22 de julho de 2010.

Eu,  Fabiana Roberta Villa Marques, auxiliar digitei.
Eu,  Patrícia Miguel Araújo, escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

O condomínio The View Club Residence é constituído por duas torres de 30 (trinta) andares, com ampla distância entre si.

O empreendimento oferece mais de 430,00 m² de área de lazer, incluindo parque aquático com raia de 25,00 metros, prainha e

piscina infantil, pista de cooper de 538,00 metros, quadra esportiva com arquibancada, praça de convívio com espelho d’água e muito mais. Um verdadeiro clube residencial, com estrutura completa, privacidade e conforto para toda a família.

A unidade avalianda é composta por sala para dois ambientes, varanda gourmet, três dormitórios (uma suíte), banheiro social, cozinha, área de serviços, dependências para empregada e duas vagas na garagem.



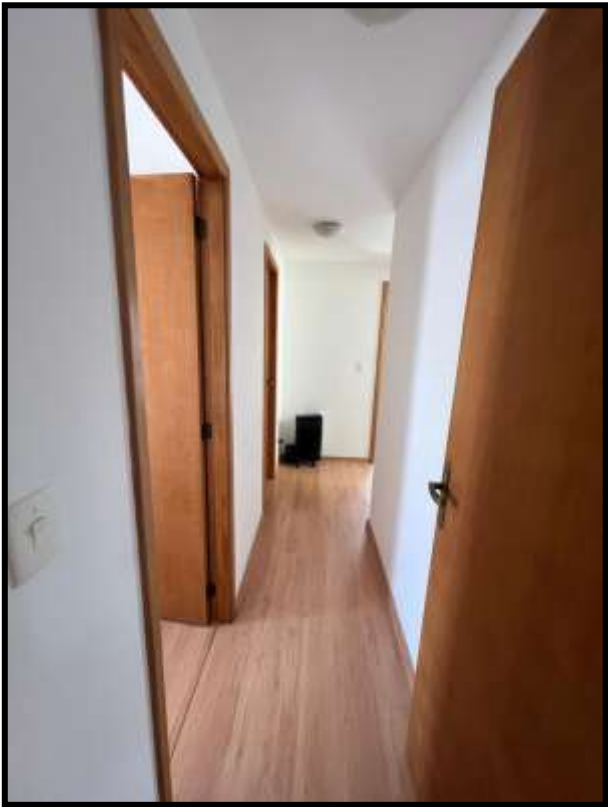
A unidade em questão possui idade de 15 (quinze) anos, encontra-se em regular estado de conservação, cujas principais características construtivas podem ser observadas nas imagens a seguir:



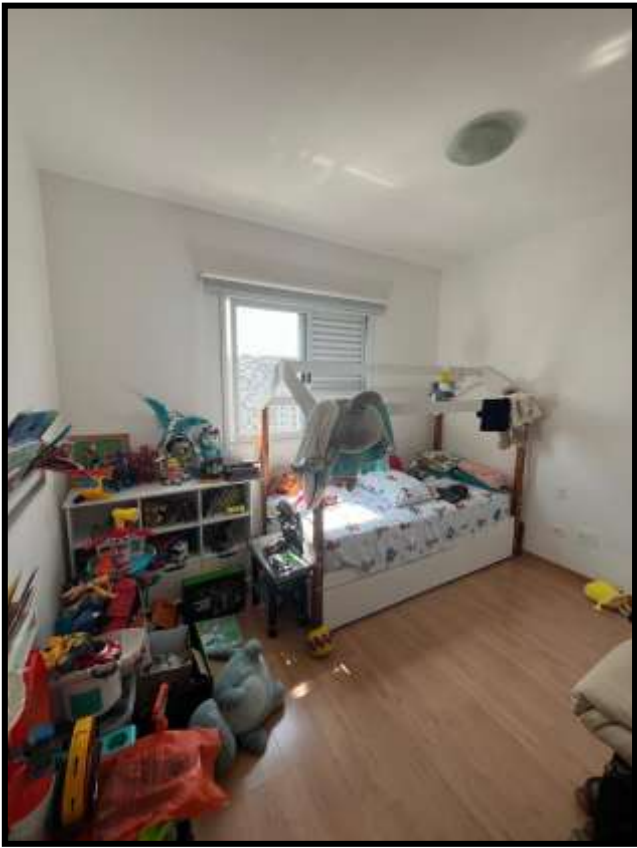
SALA



VARANDA GOURMET



CIRCULAÇÃO



DORMITÓRIOS



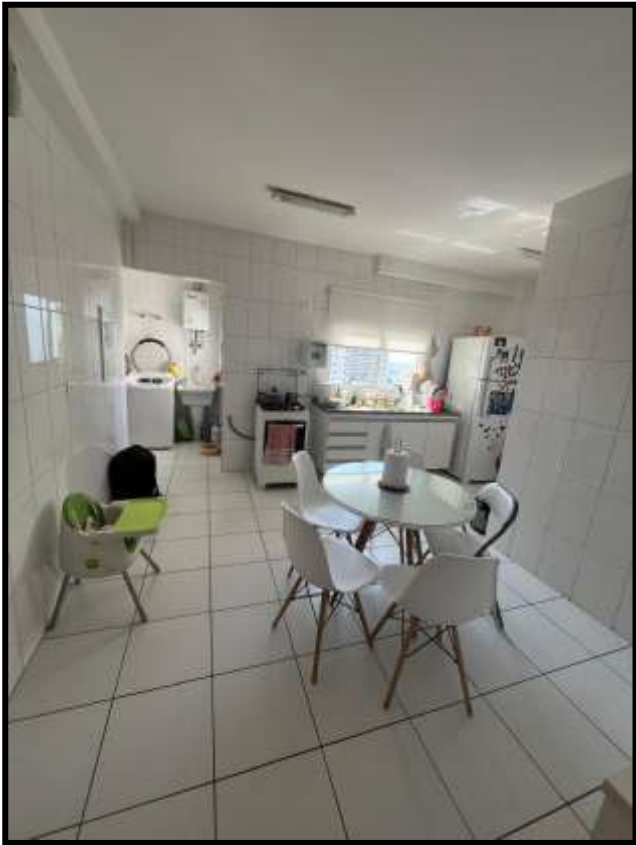
BANHEIRO



DORMITÓRIO



SALA



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO DE EMPREGADA

III – AVALIAÇÃO

III.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário da unidade avalianda procedeu o signatário a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados cinco elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica, todos no próprio empreendimento “The View Club Residence”, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

ATUALIZAÇÃO: Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

OFERTAS: Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

PADRÕES CONSTRUTIVOS E IDADES: As homogeneizações relativas aos padrões construtivos e as idades serão calculadas, quando necessárias, com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A unidade avalianda classifica-se em “Apartamento Padrão Superior” (6,827), 15 anos, em regular estado de conservação (0,858).

Foram adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% (vinte por cento) referentes ao terreno e 80% (oitenta por cento) referentes à construção.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Mario Daher Consultor Imobiliário
Fone (12) 99111-6812
ÁREA ÚTIL: 102,58 m²
PREÇO: R\$ 1.060.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Superior, 111,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 1.060.000,00 \times 0,90}{102,58 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,858}{0,858} =$$

V_{u01} = R\$ 9.300,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Geração Imóveis
Fone (12) 3203-5000
ÁREA ÚTIL: 111,00 m²
PREÇO: R\$ 1.150.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Superior, 111,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u02} = \frac{R\$ 1.150.000,00 \times 0,90}{111,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,858}{0,858} =$$

V_{u02} = R\$ 9.324,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Riccio Imóveis
Fone (12) 3209-1918
ÁREA ÚTIL: 111,00 m²
PREÇO: R\$ 1.170.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Superior, 111,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 1.170.000,00 \times 0,90}{111,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,858}{0,858} =$$

V_{u03} = R\$ 9.486,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: NPI Negociação Personalizada de Imóveis
Fone (11) 2614-4414
ÁREA ÚTIL: 111,00 m²
PREÇO: R\$ 1.170.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Superior, 111,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u04} = \frac{R\$ 1.170.000,00 \times 0,90}{111,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,858}{0,858} =$$

V_{u04} = R\$ 9.486,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Allure Imóveis Negócios Imobiliários
Fone (12) 3942-7077
ÁREA ÚTIL: 111,00 m²
PREÇO: R\$ 1.220.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Superior, 111,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u05} = \frac{R\$ 1.220.000,00 \times 0,90}{111,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,858}{0,858} =$$

V_{u05} = R\$ 9.892,00/m²/útil



R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 9.300,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 02	R\$ 9.324,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 03	R\$ 9.486,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 04	R\$ 9.486,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 05	R\$ 9.892,00/m²/útil
M É D I A	R\$ 9.498,00/m²/útil

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

- 30% = R\$ 9.498,00/m² x 0,70 = R\$ 6.648,60/m²
+ 30% = R\$ 9.498,00/m² x 1,30 = R\$ 12.347,40/m²

Inexistindo elementos discrepantes o valor básico unitário da unidade avalianda corresponde, em setembro de 2.025, a:

$V_u = \text{R\$ } 9.498,00/\text{m}^2 - \text{SETEMBRO}/2025$

III.1.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

O critério avaliatório é o recomendado nas “NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

III.1.3 – VALOR DO IMÓVEL

Será calculado através da seguinte expressão:

$V_i = A_i \times V_u =$

ONDE:

V_i = valor do imóvel

A_i = área útil do imóvel: 111,078 m²

V_u = valor básico unitário: R\$ 9.498,00/m²/útil

Substituindo e calculando, resulta:

$V_i = 111,078 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9.498,00/\text{m}^2/\text{útil} =$

$V_i = \text{R\$ } 1.055.019,00$ (hum milhão, cinquenta e cinco mil e dezenove reais)

IV – CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo técnico, o valor de mercado do imóvel objeto da ação, localizado na Avenida Cassiano Ricardo nº 1.411, 29º andar, apto nº 272, Bloco B, Jardim Alvorada, São José dos Campos – SP, resultou na quantia de **R\$ 1.055.019,00** (hum milhão, cinquenta e cinco mil e dezenove reais), válido para o mês setembro de 2.025.

D – MATRÍCULA Nº 200.394

I – PRELIMINARES

Processo nº 0135272-55.2003.8.26.0100
28ª Vara Cível do Foro Central da Capital
Ação de Execução de Título Extrajudicial
Autora: Turner Broadcasting System Latin América Inc.
Ré : Tcsat do Nordeste Ltda. e outros
Imóvel: Avenida Cassiano Ricardo nº 101 – apto nº 311 – Bloco A
Bairro: Jardim Alvorada – São José dos Campos – SP
Cadastro Municipal: 40.0181.0026.0121
Assistente T. Autora: Nada consta
Assistente T. Ré : Nada consta

II – VISTORIA

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas, e como se verificam das fotografias apresentadas no corpo do presente laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel objeto da ação, em detalhes, tem-se:

II.1 – LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel sub-judice na Avenida Cassiano Ricardo nº 101, 31º e 32º andares, apto nº 311, Bloco A, Jardim Alvorada, São José dos Campos – SP.

Conforme a Prefeitura Municipal de São José dos Campos o imóvel encontra-se cadastrado sob nº 40.0181.0026.0121, conforme mapa de localização a seguir:



II.2 – MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS

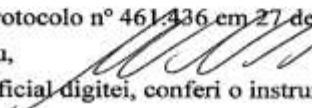
A região possui características predominantemente residencial, com comércio e serviços de âmbito local nos logradouros e nas proximidades, principalmente nas principais vias públicas.

A Avenida Cassiano Ricardo, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, conforme se observam das imagens abaixo:



II.3 – DO IMÓVEL

De acordo com a matrícula nº 200.394 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos – SP, o imóvel assim se descreve:

Matrícula 200.394	Ficha 01	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
		Em 22 de junho de 2011.
LIVRO NÚMERO DOIS		REGISTRO GERAL
Imóvel: SKY HOUSE CLUB RESIDENCE		
O apartamento duplex de cobertura nº 311, localizado no 31º e 32º andares ou 33º e 34º pavimentos do Bloco A, integrante do empreendimento denominado “SKY HOUSE CLUB RESIDENCE”, situado na Avenida CASSIANO RICARDO, nº 101, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 232,433 metros quadrados, área privativa descoberta (terraço) de 82,390 metros quadrados, área privativa de garagem de 33,120 metros quadrados, estando vinculadas ao apartamento as vagas nºs 393, 394 e 635, localizadas no térreo, área de uso comum de 83,296 metros quadrados, encerrando a área total de 431,239 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,68545%. Cadastro Municipal: 40.0181.0026.0000 (em maior área). Proprietária: ALTOS DO ESPLANADA INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 08.435.126/0001-09, com sede na Avenida Alfredo Ignácio Nogueira Penido, nº 305, sala 1101, Parque Residencial Aquarius, São José dos Campos-SP. Registro Anterior: Matrícula 183.094 em 27/09/2007, com especificação registrada sob nº 84, livro 2 e convenção de condomínio sob nº 11.626, livro 3-Registro Auxiliar ambos em 22/06/2011. Protocolo nº 461.436 em 27 de maio de 2011. Eu,  Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.		

O Sky House Club Residence é um condomínio clube com mais de trinta itens de lazer incluindo quadra de tênis, piscina, a melhor academia de todos os prédios da cidade, quadra de vôlei de areia, área gourmet com churrasqueira e muito mais. Condomínio constituído de duas torres sendo uma de apartamentos de 129,00 m² e a outra na planta de 157,00 m².





A unidade em questão possui idade de 15 (quinze) anos, encontra-se em regular estado de conservação, cujas principais características construtivas podem ser observadas nas imagens a seguir:



SALA



LAVABO



SALA



COZINHA



DORMITÓRIOS



DORMITÓRIOS



BANHEIROS



BANHEIROS



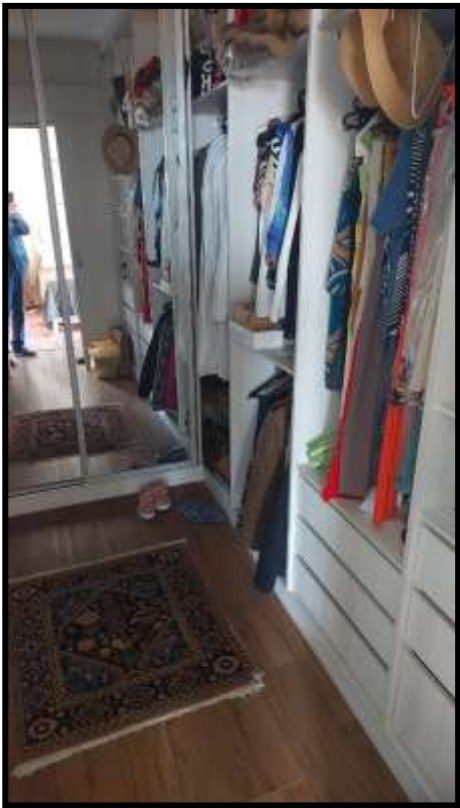
DORMITÓRIO



BANHEIRO



ESCRITÓRIO



CLOSET



BANHEIRO



SALA



CHURRASQUEIRA



PISCINA

III – AVALIAÇÃO

III.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário da unidade avalianda procedeu o signatário a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados cinco elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica, todos no próprio empreendimento “Sky House Club Residence”, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

ATUALIZAÇÃO: Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

OFERTAS: Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

PADRÕES CONSTRUTIVOS E IDADES: As homogeneizações relativas aos padrões construtivos e as idades serão calculadas, quando necessárias, com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A unidade avalianda classifica-se em “Apartamento Padrão Fino” (7,410), 15 anos, em regular estado de conservação (0,828).

Foram adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% (vinte por cento) referentes ao terreno e 80% (oitenta por cento) referentes à construção.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 101
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Grupo Kaza Apolo 26
Fone (12) 3512-0159
ÁREA ÚTIL: 130,00 m²
PREÇO: R\$ 1.350.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Fino, 129,00 m², 15 anos, necessitando de reparos simples

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 1.350.000,00 \times 0,90}{129,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{7,410}{7,410} \right) \times \frac{0,828}{0,727} =$$

V_{u01} = R\$ 10.465,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 101
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Riccio Imóveis
Fone (12) 3209-1918
ÁREA ÚTIL: 232,422 m²
PREÇO: R\$ 2.300.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Fino, 232,433 m², 15 anos, necessitando de reparos simples

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u02} = \frac{R\$ 2.300.000,00 \times 0,90}{232,433 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{7,410}{7,410} \right) \times \frac{0,828}{0,727} =$$

V_{u02} = R\$ 9.896,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 101
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Weber Santos Corretor de Imóveis
Fone (12) 99780-1528
ÁREA ÚTIL: 157,00 m²
PREÇO: R\$ 1.690.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Fino, 157,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 1.690.000,00 \times 0,90}{157,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{7,410}{7,410} \right) \times \frac{0,828}{0,828} =$$

V_{u03} = R\$ 9.688,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 101
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Ferreirinha Imóveis Ltda.
Fone (12) 3949-9999
ÁREA ÚTIL: 157,00 m²
PREÇO: R\$ 1.850.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Fino, 157,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u04} = \frac{R\$ 1.850.000,00 \times 0,90}{157,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{7,410}{7,410} \right) \times \frac{0,828}{0,828} =$$

V_{u04} = R\$ 10.605,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 101
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Lopes Meta SJC
Fone (12) 98219-9400
ÁREA ÚTIL: 129,00 m²
PREÇO: R\$ 1.550.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Fino, 129,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u05} = \frac{R\$ 1.550.000,00 \times 0,90}{129,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{7,410}{7,410} \right) \times \frac{0,828}{0,828} =$$

V_{u05} = R\$ 10.814,00/m²/útil



R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 10.465,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 02	R\$ 9.896,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 03	R\$ 9.688,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 04	R\$ 10.605,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 05	R\$ 10.814,00/m²/útil
M É D I A	R\$ 10.280,00/m²/útil

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

- 30% = R\$ 10.280,00/m² x 0,70 = R\$ 7.196,80/m²

+ 30% = R\$ 10.280.00/m² x 1,30 = R\$ 13.364,00/m²

Inexistindo elementos discrepantes o valor básico unitário da unidade avalianda corresponde, em setembro de 2.025, a:

V_u = R\$ 10.280,00/m² – SETEMBRO/2025

III.1.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

O critério avaliatório é o recomendado nas “NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

III.1.3 – VALOR DO IMÓVEL

Será calculado através da seguinte expressão:

$V_i = A_i \times V_u =$

ONDE:

V_i = valor do imóvel

A_i = área útil do imóvel: 232,433 m²

V_u = valor básico unitário: R\$ 10.280,00/m²/útil

Substituindo e calculando, resulta:

$V_i = 232,433 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10.280,00/\text{m}^2/\text{útil} =$
 $V_i = \text{R\$ } 2.389.411,00$

(dois milhões, trezentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e onze reais)

IV – CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo técnico, o valor de mercado do imóvel objeto da ação, localizado na Avenida Cassiano Ricardo nº 101, 31º e 32º andares, apto nº 311, Bloco A, Jardim das Industrias, São José dos Campos – SP, resultou na quantia de **R\$ 2.389.411,00** (dois milhões, trezentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e onze reais), válido para **o mês setembro de 2.025**.

E – MATRÍCULAS Nº 200.151/200.145/200.224

I – PRELIMINARES

Processo nº 0135272-55.2003.8.26.0100
28ª Vara Cível do Foro Central da Capital
Ação de Execução de Título Extrajudicial
Autora: Turner Broadcasting System Latin América Inc.
Ré : Tcsat do Nordeste Ltda. e outros
Imóvel: Avenida Cassiano Ricardo nº 101 – Vagas 421, 387 box 79
Bairro: Jardim Alvorada – São José dos Campos – SP
Cadastro Municipal: 40.0181.0026.0338/0277/0418
Assistente T. Autora: Nada consta
Assistente T. Ré : Nada consta

II – VISTORIA

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas, e como se verificam das fotografias apresentadas no corpo do presente laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóveis objetos da ação, em detalhes, tem-se:

II.1 – LOCALIZAÇÃO

Situam-se os imóveis sub-judice na Avenida Cassiano Ricardo nº 101, vagas nº 421 e 387 e hobby box nº 79, Jardim Alvorada, São José dos Campos – SP.

Conforme a Prefeitura Municipal de São José dos Campos os imóveis encontram-se cadastrados sob nº 40.0181.0026.0338/0277 e 0418, conforme mapa de localização a seguir:



II.2 – MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS

A região possui características predominantemente residencial, com comércio e serviços de âmbito local nos logradouros e nas proximidades, principalmente nas principais vias públicas.

A Avenida Cassiano Ricardo, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, conforme se observam das imagens abaixo:



II.3 – DOS IMÓVEIS

De acordo com as matrículas nº 200.151, 200.145 e 200.224 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos – SP, os imóveis assim se descrevem:

Matrícula 200.151	Ficha 01	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
		Em 22 de junho de 2011.
LIVRO NÚMERO DOIS		REGISTRO GERAL
Imóvel: SKY HOUSE CLUB RESIDENCE		
A vaga de garagem nº 421, localizada no térreo ou 01º pavimento, integrante do empreendimento denominado "SKY HOUSE CLUB RESIDENCE", situado na Avenida CASSIANO RICARDO, nº 101, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 13,000 metros quadrados, área de uso comum de 1,978 metro quadrado, encerrando a área total de 14,978 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01628%. Cadastro Municipal: 40.0181.0026.0000 (em maior área). Proprietária: ALTOS DO ESPLANADA INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 08.435.126/0001-09, com sede na Avenida Alfredo Ignácio Nogueira Penido, nº 305, sala 1101, Parque Residencial Aquarius, São José dos Campos-SP. Registro Anterior: Matrícula 183.094 em 27/09/2007, com especificação registrada sob nº 84, livro 2 e convenção de condomínio sob nº 11.626, livro 3-Registro Auxiliar ambos em 22/06/2011. Protocolo nº 461.436 em 27 de maio de 2011. Eu, Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial digital, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.		

Matrícula 200.145	Ficha 01	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
		Em 22 de junho de 2011.
LIVRO NÚMERO DOIS		REGISTRO GERAL
Imóvel: SKY HOUSE CLUB RESIDENCE		
A vaga de garagem nº 387, localizada no térreo ou 01º pavimento, integrante do empreendimento denominado "SKY HOUSE CLUB RESIDENCE", situado na Avenida CASSIANO RICARDO, nº 101, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 11,040 metros quadrados, área de uso comum de 1,680 metro quadrado, encerrando a área total de 12,720 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01382%. Cadastro Municipal: 40.0181.0026.0000 (em maior área). Proprietária: ALTOS DO ESPLANADA INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 08.435.126/0001-09, com sede na Avenida Alfredo Ignácio Nogueira Penido, nº 305, sala 1101, Parque Residencial Aquarius, São José dos Campos-SP. Registro Anterior: Matrícula 183.094 em 27/09/2007, com especificação registrada sob nº 84, livro 2 e convenção de condomínio sob nº 11.626, livro 3-Registro Auxiliar ambos em 22/06/2011. Protocolo nº 461.436 em 27 de maio de 2011. Eu, Patrícia Miguel Araújo, Escrevente digital, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.		

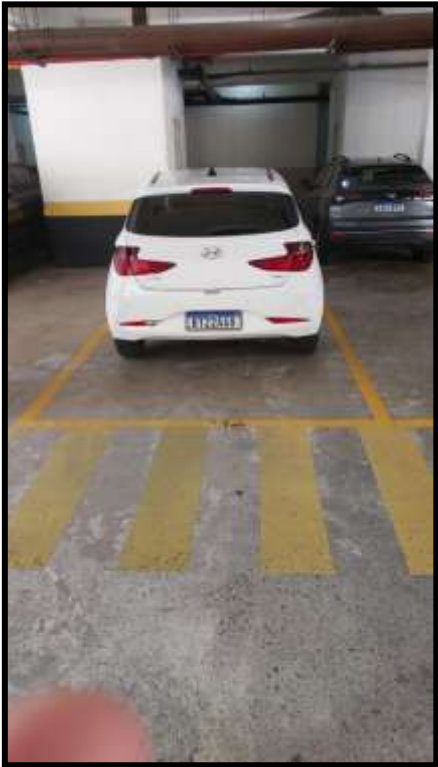
Matrícula 200.224	Ficha 01	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
		Em 22 de junho de 2011.
LIVRO NÚMERO DOIS		REGISTRO GERAL
Imóvel: SKY HOUSE CLUB RESIDENCE		
O hobby box nº 79, localizado no térreo ou 01º pavimento, integrante do empreendimento denominado "SKY HOUSE CLUB RESIDENCE", situado na Avenida CASSIANO RICARDO, nº 101, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 4,870 metros quadrados, área de uso comum de 0,741 metro quadrado, encerrando a área total de 5,611 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,00610%. Cadastro Municipal: 40.0181.0026.0000 (em maior área). Proprietária: ALTOS DO ESPANADA INCORPORADORA LTDA. CNPJ nº 08.435.126/0001-09, com sede na Avenida Alfredo Ignácio Nogueira Penido, nº 305, sala 1101, Parque Residencial Aquarius, São José dos Campos-SP. Registro Anterior: Matrícula 183.094 em 27/09/2007, com especificação registrada sob nº 84, livro 2 e convenção de condomínio sob nº 11.626, livro 3-Registro Auxiliar ambos em 22/06/2011. Protocolo nº 461.436 em 27 de maio de 2011. Eu, <i>Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni</i>, Oficial digital, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.		

O Sky House Club Residence é um condomínio clube com mais de trinta itens de lazer incluindo quadra de tênis, piscina, a melhor academia de todos os prédios da cidade, quadra de vôlei de areia, área gourmet com churrasqueira e muito mais. Condomínio constituído de duas torres sendo uma de apartamentos de 129,00 m² e a outra na planta de 157,00 m².





As unidades em questão possuem idade de 15 (quinze) anos, encontram-se em regular estado de conservação, cujas principais características construtivas podem ser observadas nas imagens a seguir:





III – AVALIAÇÃO

III.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário da unidade avalianda procedeu o signatário a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados cinco elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica, todos no próprio empreendimento “Sky House Club Residence”, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

ATUALIZAÇÃO: Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

OFERTAS: Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

PADRÕES CONSTRUTIVOS E IDADES: As homogeneizações relativas aos padrões construtivos e as idades serão calculadas, quando necessárias, com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A unidade avalianda classifica-se em “Apartamento Padrão Fino” (7,410), 15 anos, em regular estado de conservação (0,828).

Foram adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% (vinte por cento) referentes ao terreno e 80% (oitenta por cento) referentes à construção.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 101
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Grupo Kaza Apolo 26
Fone (12) 3512-0159
ÁREA ÚTIL: 130,00 m²
PREÇO: R\$ 1.350.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Fino, 129,00 m², 15 anos, necessitando de reparos
simples

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 1.350.000,00 \times 0,90}{129,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{7,410}{7,410} \right) \times \frac{0,828}{0,727} =$$

V_{u01} = R\$ 10.465,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 101
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Riccio Imóveis
Fone (12) 3209-1918
ÁREA ÚTIL: 232,422 m²
PREÇO: R\$ 2.300.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Fino, 232,433 m², 15 anos, necessitando de reparos simples

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u02} = \frac{R\$ 2.300.000,00 \times 0,90}{232,433 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{7,410}{7,410} \right) \times \frac{0,828}{0,727} =$$

V_{u02} = R\$ 9.896,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 101
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Weber Santos Corretor de Imóveis
Fone (12) 99780-1528
ÁREA ÚTIL: 157,00 m²
PREÇO: R\$ 1.690.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Fino, 157,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 1.690.000,00 \times 0,90}{157,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{7,410}{7,410} \right) \times \frac{0,828}{0,828} =$$

V_{u03} = R\$ 9.688,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 101
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Ferreirinha Imóveis Ltda.
Fone (12) 3949-9999
ÁREA ÚTIL: 157,00 m²
PREÇO: R\$ 1.850.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Fino, 157,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u04} = \frac{R\$ 1.850.000,00 \times 0,90}{157,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{7,410}{7,410} \right) \times \frac{0,828}{0,828} =$$

V_{u04} = R\$ 10.605,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL: Avenida Cassiano Ricardo nº 101
OFERTA: no local em 09/2025
OFERTANTE: Lopes Meta SJC
Fone (12) 98219-9400
ÁREA ÚTIL: 129,00 m²
PREÇO: R\$ 1.550.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Fino, 129,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u05} = \frac{R\$ 1.550.000,00 \times 0,90}{129,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{7,410}{7,410} \right) \times \frac{0,828}{0,828} =$$

V_{u05} = R\$ 10.814,00/m²/útil



R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 10.465,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 02	R\$ 9.896,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 03	R\$ 9.688,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 04	R\$ 10.605,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 05	R\$ 10.814,00/m²/útil
M É D I A	R\$ 10.280,00/m²/útil

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

- 30% = R\$ 10.280,00/m² x 0,70 = R\$ 7.196,80/m²

+ 30% = R\$ 10.280,00/m² x 1,30 = R\$ 13.364,00/m²

Inexistindo elementos discrepantes o valor básico unitário da unidade avalianda corresponde, em setembro de 2.025, a:

$V_u = \text{R\$ } 10.280,00/\text{m}^2 - \text{SETEMBRO}/2025$

III.1.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

O critério avaliatório é o recomendado nas “NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

III.1.3 – VALORES DOS IMÓVEIS

Serão calculados através da seguinte expressão:

$$V_i = A_i \times V_u \times 0,50 =$$

ONDE:

V_i = valor do imóvel

A_i = área útil do imóvel: 13,00 m², 11,040 m² e 4,870 m²

V_u = valor básico unitário: R\$ 10.280,00/m²/útil

Substituindo e calculando, resultam:

$$V_i = 13,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10.280,00/\text{m}^2/\text{útil} \times 0,50 =$$

$V_i = \text{R\$ } 66.820,00$

(sessenta e seis mil, oitocentos e vinte reais)

$$V_i = 11,040 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10.280,00/\text{m}^2/\text{útil} \times 0,50 =$$

$V_i = \text{R\$ } 56.746,00$

(cinquenta e seis mil, setecentos e quarenta e seis reais)

$$V_i = 4,870 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10.280,00/\text{m}^2/\text{útil} \times 0,50 =$$

$V_i = \text{R\$ } 25.032,00$

(vinte e cinco mil, trinta e dois reais)

IV – CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo técnico, os valores de mercado dos imóveis objetos da ação, localizados na Avenida Cassiano Ricardo nº 101, vagas nº 421 e 387 e hobby box nº 79, Bloco A, Jardim das Industrias, São José dos Campos – SP, resultaram nas quantias de **R\$ 66.820,00** (sessenta e seis mil, oitocentos e vinte reais) – (matrícula nº 200.151), **R\$ 56.746,00** (cinquenta e seis mil, setecentos e quarenta e seis reais) – (matrícula nº 200.145) e **R\$ 25.032,00** (vinte e cinco mil, trinta e dois reais) - (matrícula nº 200.224), **válidos para o mês setembro de 2.025.**

V – RESUMO GERAL

Matrícula nº 195.095	R\$ 974.371,00
Matrícula nº 195.074	R\$ 1.055.019,00
Matrícula nº 195.088	R\$ 1.055.019,00
Matrícula nº 200.394	R\$ 2.389.411,00
Matrícula nº 200.151	R\$ 66.820,00
Matrícula nº 200.145	R\$ 56.746,00
Matrícula nº 200.224	R\$ 25.032,00

VI – ENCERRAMENTO

Laudo em 108 (cento e oito) folhas, vindo esta última da-
tada e assinada.

São Paulo, 12 de setembro de 2.025


ENGº IRINEU ROBERTO TARDELLI
Membro Titular do Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de Engenharia.
I. B. A. P. E. Nº 048