

ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações

1

EXMO. SRº. DRº. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL X –

IPIRANGA/SP

Processo Digital nº:- 1095377-79.2017.8.26.0100
Assunto:- Execução de Título Extrajudicial – Compromisso
Requerente:- Att – Negócios Imobiliários Ltda
Requerido:- Bluevale Intertrade Limited e outro

ANTONIO IKUO NISHI, Arquiteto, Engenheiro de Segurança e Higiene do Trabalho, com Especialização em Perícias de Engenharia, Patologia da Construção, Avaliações de Imóveis e Inspeção Ambiental Imobiliária, membro do IBAPE/SP 2199 - CAU/SP A-79814-2, nomeado Perito Judicial nos autos da ação **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COMPROMISSO** requerido por **ATT NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA** em face de **BLUEVALE INTERTRADE LIMITED e outro**, examinado os autos, analisado a documentação, levantado e avaliado o imóvel, concluídos os seus trabalhos, vem mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou consubstanciada no presente.

L A U D O

I- PRELIMINARES

Conforme a DECISÃO (fls.465):

DECISÃO	
<u>CONCLUSÃO</u>	
Processo Digital nº:	1095377-79.2017.8.26.0100
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Compromisso
Exequente:	Att Negócios Imobiliários Ltda.
Executado:	Bluevale Intertrade Limited e outro
Juiz(a) de Direito: Dr(a). Carlos Antonio da Costa	
Vistos.	
1. Providencie a Serventia o cumprimento do item "3" do despacho de fls. 444.	
2. Para avaliar o bem (direitos aquisitivos que a empresa-executada Bluevale Intertrade Limited possui sobre o imóvel alienado fiduciariamente descrito na matrícula nº 31.800 do 4º C.R.I. de São Paulo) penhorado (fls. 250/251, 266 e 288/299) nomeio como perito judicial o Engenheiro Civil ANTONIO NISHI (CREA 060143259-5).	
3. Providencie a Serventia a notificação do perito, através de e-mail, para estimar os honorários pretendidos.	
Int.	
São Paulo, 13 de março de 2023.	

Avaliar o imóvel situado na Av. Brasil, 1122, São Paulo, SP, conforme a DECISÃO, TERMO DE PENHORA e DEPÓSITO (fls 250/251, 266 e 288/289).

II- OBJETIVO PERICIAL

A presente perícia tem como objetivo determinar o “**valor de mercado atual**” de um imóvel, com terreno e benfeitorias distintos, localizado à Av. Brasil, nº 1122 – Jardim América - São Paulo/SP - CEP 01430-001, devidamente registrados junto ao 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital-SP sob a Matrícula nº 31.800 e Inscrição Cadastral na Prefeitura do Município de São Paulo sob nº 014.051.0005-2.

Este signatário entende que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado representa o real valor de mercado dos imóveis em estudo.

Sendo assim, estudou a região geoeconômica em que estão os imóveis avaliando, bem como efetuou diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o seu valor de mercado, colhendo elementos indispensáveis e efetuado a pesquisa (Anexo IV), para elaboração do laudo de avaliação.

No presente trabalho serão utilizadas as diretrizes básicas recomendadas para avaliações de imóveis urbanos, tais como a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos NBR 14.653 – Avaliações de Bens partes 1 e 2 e as Normas de Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP.

Nesta avaliação, assume-se as dimensões constantes das documentações (matrículas e dados cadastrais de lançamento do IPTU) juntados nos autos e certidões levantadas no GEOSAMPA.

III- VISTORIA

Agendada e realizada a vistoria no dia **23/05/2024 as 10:00hs**, comparecendo este signatário e seu assistente, com entrada franqueada ao imóvel, pelo representante do locatário – BANCO BRADESCO PRIME – Agência 1090, o Gerente Sr. Bruno Cavalcante.

3.1- SITUAÇÃO

O imóvel está situado na Av. Brasil, nº 1122, bairro Jardim América, na quadra completada pelas vias:

- Rua Argentina;
- Rua Bolívia.

3.2- CROQUI DE SITUAÇÃO

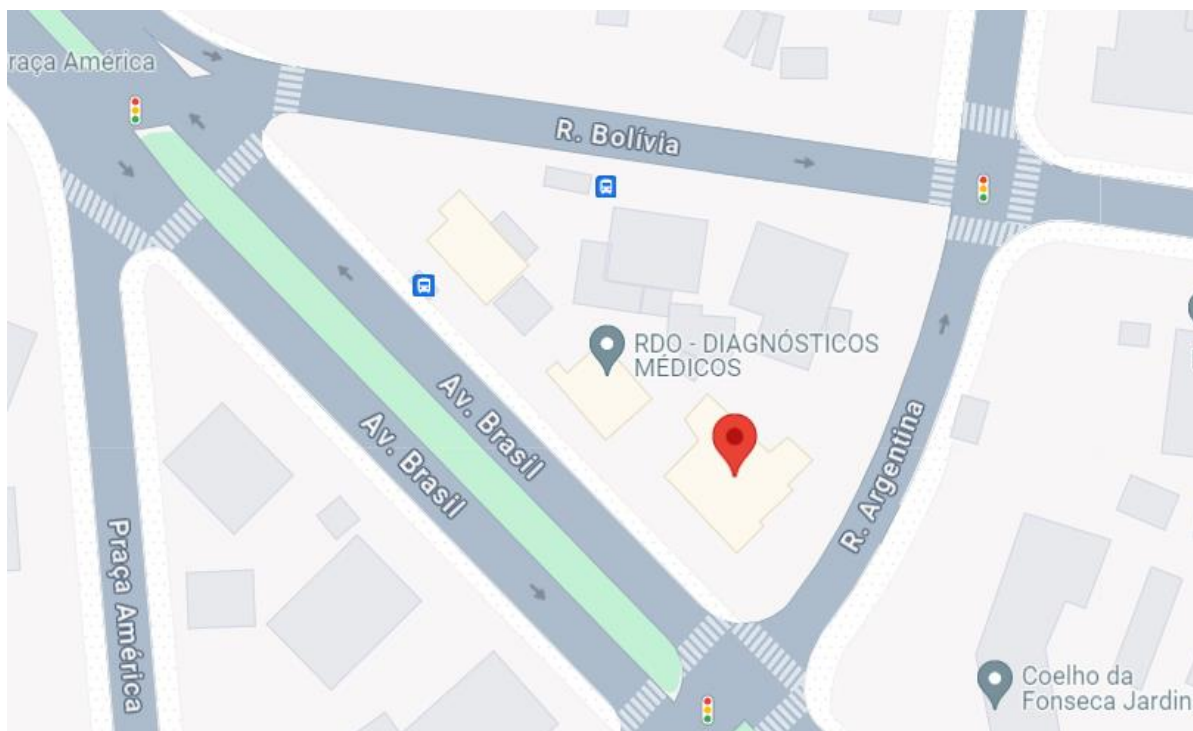


Figura 1: Croqui de situação. Fonte: Google Maps

Identificado no Cadastro Municipal como sendo:

- Setor 014
- Quadra 051
- Lote 0005
- Contribuinte 014.051.0005-2
- Zoneamento ZCor-1

3.3- VISTA AÉREA – GOOGLE MAPS

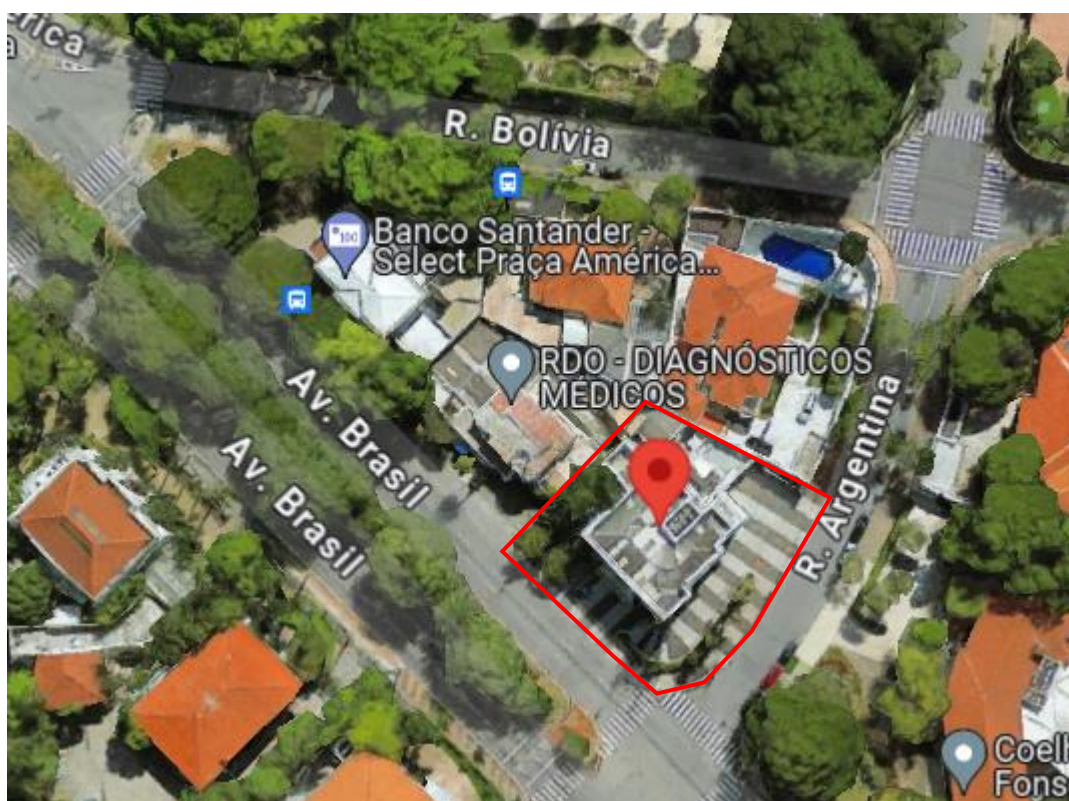


Figura 2: Croqui de situação. Fonte: Google Maps



Figura 3: Vista aérea. Fonte: Google Map

3.4- ACESSO

A Av. Brasil no bairro Jardim América, é dotada de fácil acesso pela malha viária da capital, podendo chegar ao imóvel pela Av. Brasil e pela Rua Argentina, importantes vias da região, servidas por várias linhas de transporte coletivo, que interligam a região a outros locais da cidade. A estação do Metrô mais próxima do imóvel é a Estação Ana Rosa distante cerca de 4000 metros do imóvel.

3.5- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O Jardim América é um bairro nobre da zona oeste da cidade de São Paulo. Bairro arborizado com predominância de construção assobradas e comércio é representativo e diversificado (escritórios, consultórios, agências bancárias, laboratórios, lojas de veículos e outros). É conhecida como Jardins, de predomínio

da classe-alta. O bairro faz parte do distrito do Jardim Paulista, administrado pela subprefeitura de Pinheiros.

O fluxo de veículos na Av. Brasil é considerado alto e a via secundária Rua Argentina é médio, com os quais entesta o imóvel objeto do estudo. A topografia no local é praticamente em nível.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como iluminação, rede de água, esgoto, energia elétrica, telefone, televisão a cabo, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, coleta de lixo e outros.

3.6- ZONEAMENTO

O imóvel situa-se de acordo com a Lei de Zoneamento do Município e do Estudo da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, segundo o Plano Diretor Regional Estratégico da Subprefeitura de Pinheiros em Zona **ZCOR-1** – Zona Corredor 1 - trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial.

Zonas Corredores são os lotes lindeiros às ZER ou à ZPR, que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, em que se pretende promover usos não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas.

ANTONIO NISHI

Perícias de Engenharia e Avaliações



Transcrição parcial do Mapa de Zoneamento.

Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx#>

TIPO DE ZONA	ZONA (s)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)	Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes iguais ou superior a 500 metros²				
Transformação	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,7	NA	NA	20
		ZEUa	NA	1	2	0,7	0,5	28	NA	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,7	28	NA	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,7	0,5	28	NA	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (f)	0,85	0,7	28	NA	NA
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,7	28	NA	NA
Qualificação	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,7	48	5	NA
		ZCa	NA	1	1	0,7	0,7	20	5	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,7	NA	5	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA
ZCORa		NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	
ZM		0,3	1	2	0,85	0,7	28	5	NA	
ZEIS	ZM	ZMa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,7	28	5	NA
		ZMIsa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA
	ZEIS	ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,7	NA	5	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,7	0,5	NA	5	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO IKUO NISHI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2024 às 13:06, sob o número WIP124700575646. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1095377-79.2017.8.26.0100 e código KrmvmyMd.

3.7- DOCUMENTAÇÃO

- a) **Certidão de Matrícula:** Av. Brasil, nº 1122 - Matrícula nº 31.800 – 4º CRI da Capital

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 16 de novembro de 1979	
31.800	01		
<p>IMÓVEL:- UM PRÉDIO SOB nº 1.122, da Avenida Brasil, cujo terreno é designado pelo lote nº 5 da quadra 33 da respectiva planta da Cia. City, situado com frente para a Avenida Brasil, lado esquerdo de quem vai da Praça América para a Rua Argentina, na esquina desta, lado esquerdo de quem vai da Avenida Brasil para a Rua Bolívia, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, medindo 25,13ms. de frente para a Avenida Brasil; 31,76ms. de frente para a Rua Argentina; 13,78ms, de frente em curva para a esquina arredondada; 26,53ms. da frente aos fundos, no lado direito de quem olha da esquina para o terreno, onde confina com Jorge Richter; 31,45ms. no lado esquerdo, onde confina com Maria Botti, encerrando a área de 1.097,79m2.-</p> <p>CONTRIBUINTE:- 014.051.0005-2.-</p>			

Livro N.º 2 - Registro Geral - 4.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - Matrícula nº 31.800 - Ficha nº 01 - São Paulo, 16 de novembro de 1979 - nº 16166/2020 às 17:49, sob o nº 1095377-79.2017.8.26.0100 e código KrmvmyMd.

b) Certidão de dados cadastrais – Contribuinte 014.051.0005-2



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 014.051.0005-2

Local do Imóvel:
AV BRASIL, 1122 - LT 5 QD 33
JARDIM PAULISTA CEP 01430-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV BRASIL, 1122 - LT 5 QD 33
JARDIM PAULISTA CEP 01430-001

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.098	Testada (m):	31,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.098		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	824	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	454	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1975		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	9.379,00
- da construção:	2.875,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	12.830.456,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	971.290,00
Base de cálculo do IPTU:	13.801.746,00

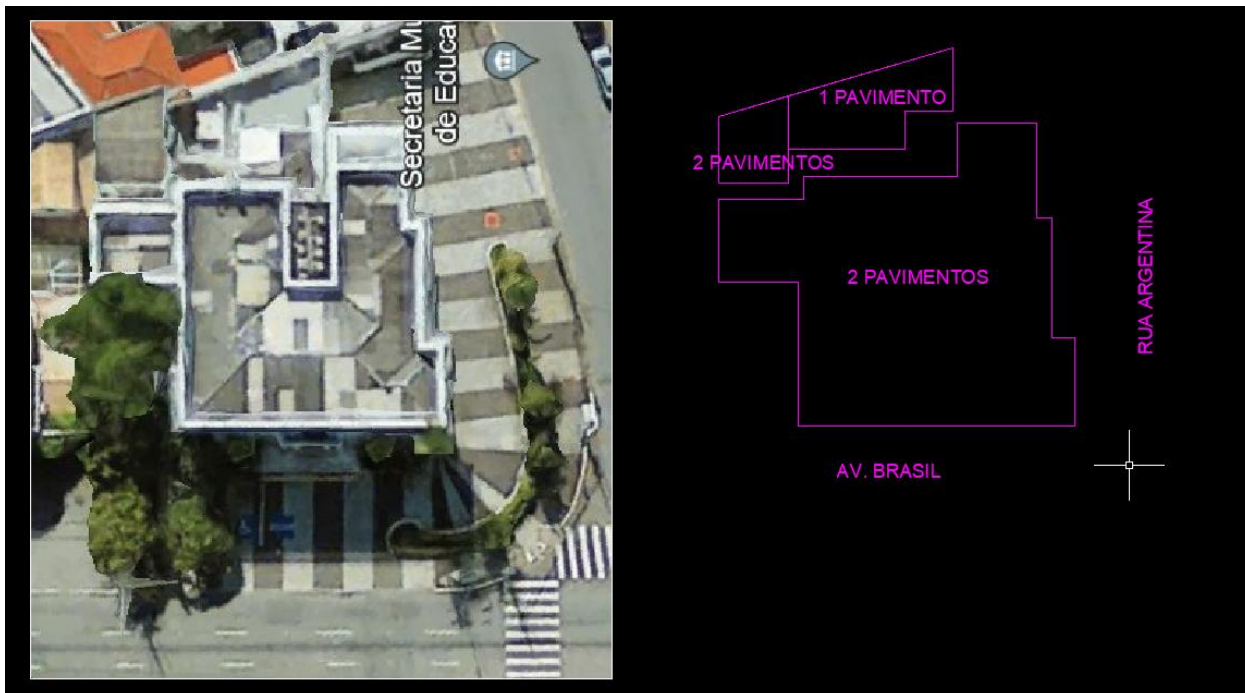


Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/09/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

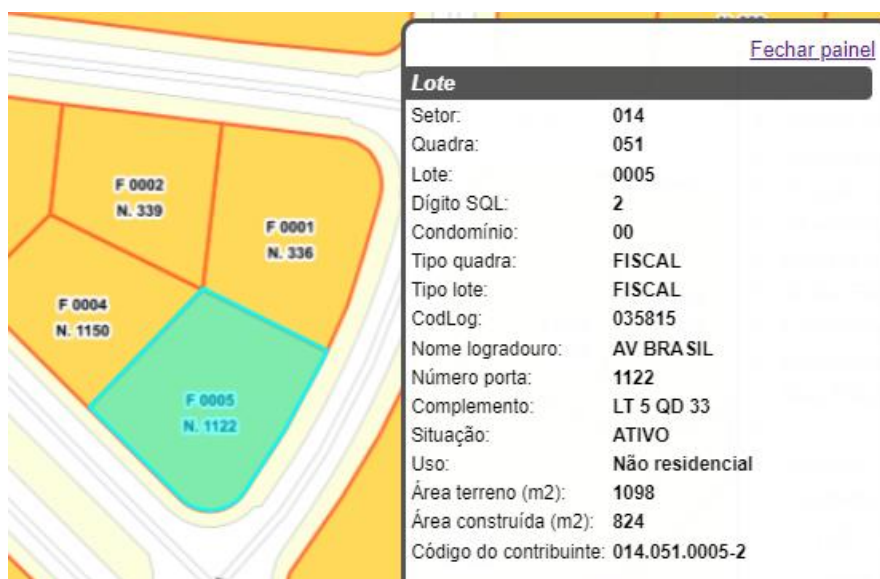
3.8- PLANTA DO IMÓVEL

a) CONSTRUÇÃO – ACESSO PELA AV. BRASIL



Conferência de área construída por software CAD.

b) TERRENO



Confinantes do terreno.

Fonte: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#

3.9- ÁREAS

Da certidão de dados cadastrais temos:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	1.098	Testada (m):	31,50
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.098		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	824	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m ²):	454	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1975		

3.10- CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

No terreno de formato irregular e de topografia plana, constatou-se uma construção originalmente residencial de alto padrão, composta de diversas salas, quartos, sanitários, cozinha e demais dependências de serviços, transformadas em salas de escritórios, algumas com banheiros e copa, lavabo e dependências de serviços.

No fundo do lote, paralela à construção principal, existe uma edícula, com função de refeitório, sanitário acessível e almoxarifado.

Com isso, o presente trabalho considera o imóvel objeto como sendo: **CASA PADRÃO LUXO (item 2.8 – IBAPE/SP 2019)**

Edificação erigida em estrutura convencional e fechamento de alvenaria revestida interna e externamente. Cobertura de telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira com forro de laje.

As áreas molhadas (cozinha e banheiros) têm pisos de mármore/granito, ou cerâmicos. As paredes são revestidas de mármore/granito ou azulejos, até o teto. Os caixilhos são janelas em esquadrias de ferro e aço e portas de padrão superior. As áreas secas (salas de trabalho) têm pisos de mármore/granito, paredes internas revestidas com reboco fino e pintura à base de látex. As áreas externas têm piso de mosaico português.

IDADE DA CONSTRUÇÃO:- Real 49 anos – **Idade Aparente = 20 (vinte) anos**, utilizado para o cálculo das construções/benfeitorias.

3.11- IDADE DAS CONSTRUÇÕES/BENFEITORIAS

A construção tem **IDADE APARENTE de 20 (trinta) anos**, utilizado para o cálculo das construções/benfeitorias - Estado da Edificação (Depreciação 8,09% – Item "D" – Estado da Edificação – Entre regular e necessitando de reparos simples, conforme Quadro 1 – Estado de Conservação EC e Tabela 2 – Coeficiente de Ross Heidecke teremos:

FOC = $R + k \times (1 - R)$, onde:

FOC = Fator de adequação ao Obsolescimento e ao estado de Conservação

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Quadro 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke - Tabela-2

$$K = \frac{20}{60} \times 100 \rightarrow 33 = 0,7173$$

$$\text{FOC} = [(0,20 + 0,7173(1 - 0,20))] = \underline{\underline{0,7738}}$$

3.12- PADRÃO CONSTRUTIVO:



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.8 PADRÃO LUXO

Edificações em terrenos de amplas dimensões, totalmente isoladas, satisfazendo a projeto arquitetônico exclusivo, tanto na disposição e integração dos ambientes, amplos e bem planejados, como nos detalhes personalizados dos materiais e dos acabamentos utilizados. Geralmente prevendo salas para quatro ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, lareira, música, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha, adega, despensa, quatro ou mais suítes, sendo uma máster, dependências completas para empregados (mais de um dormitório), garagem para quatro ou mais veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto paisagístico especial, usualmente contendo área de lazer completa, tais como piscinas, vestiários, quadras de esportes, churrasqueira. Cobertura em lajes maciças com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas com tratamentos arquitetônicos especiais, definidos pelo estilo do projeto de arquitetura.

Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada dos materiais e dos acabamentos empregados, personalizados para reforçar a intenção do projeto, geralmente especialmente desenhados e caracterizados por trabalhos especiais e com acessórios fabricados por encomenda.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-

Transcrição parcial do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP

IV- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 1 – Identificando o imóvel situados na Av. Brasil, 1122, objeto da vistoria.



Foto 2 – Vista do imóvel à partir da Rua Argentina.



Foto 3 – Vista da entrada principal – Av. Brasil, nº 1122 – Banco BRADESCO PRIME.



Foto 4 – Aspecto geral da construção.



Foto 5 – Aspecto geral da construção.



Foto 6 – Corpo principal – Pavimento térreo – Hall de entrada.



Foto 7 – Corpo principal – Pavimento térreo – Salão principal / Sala de espera / Café.



Foto 8 – Corpo principal – Pavimento térreo – Recepção.



Foto 9 – Corpo principal – Pavimento térreo – Recepção (Detalhe do acabamento)



Foto 10 – Corpo principal – Pavimento térreo – Gerencia/Atendimento.



Foto 11 – Corpo principal – Banheiro.



Foto 12 – Sanitário / Vestiário de funcionários.



Foto 13 – Detalhe de acabamento do sanitários / funcionários.

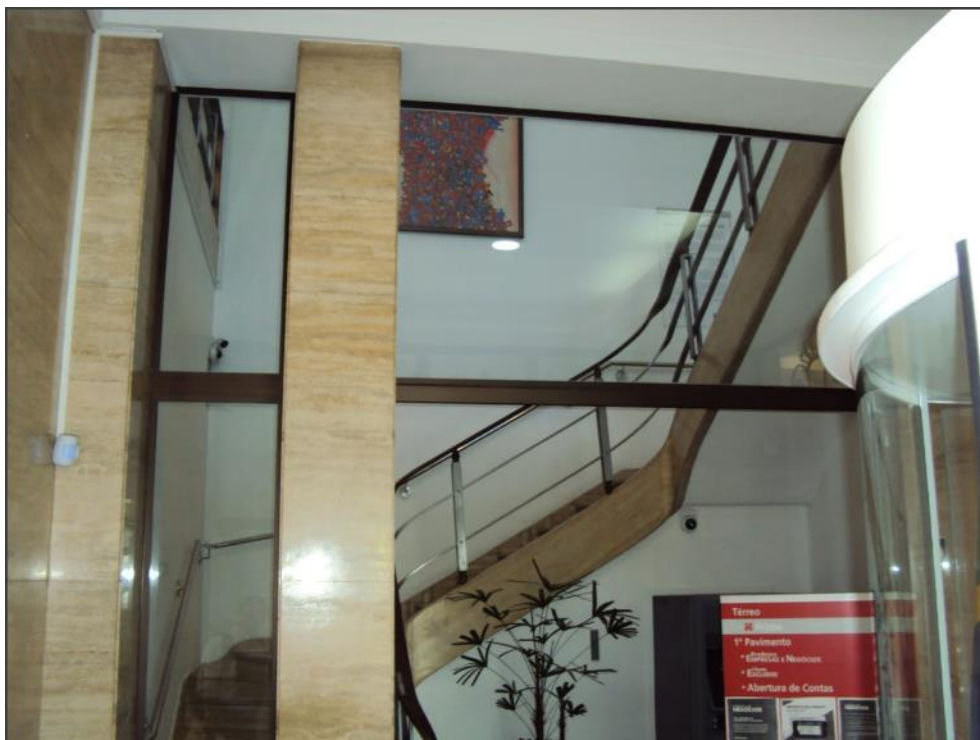


Foto 14 – Corpo principal – Escada de acesso ao pavimento superior / Caixa eletrônico.



Foto 15 – Corpo principal – Pavimento superior / Escritório.



Foto 16 – Corpo principal – Pavimento superior – Sala da gerência.



Foto 17 – Edícula – Aspecto geral.



Foto 18 – Edícula – Detalhe da construção.



Foto 19 – Edícula – Sanitário PNE.



Foto 20 – Edícula – Aspecto geral.



Foto 21 – Vista externa da construção – corpo principal.



Foto 22 – Vista externa da construção – corpo principal.

V- METODOLOGIA APLICADA

De acordo com a Norma ABNT NBR 14653-1:2011, Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Para definição do “Valor de Mercado Atual” do imóvel avaliando, em face das características dos elementos comparativos no entorno do imóvel avaliando e com base na ABNT NBR 14653-1: 2011, o presente trabalho se pautou no **Método Evolutivo** que consiste em:

“Identificar o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.”

4.1- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

A determinação do valor do imóvel em questão será embasada pelas diretrizes da Norma para Avaliação de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, através do método comparativo de dados de mercado utilizando-se a metodologia de tratamento por fatores.

A avaliação em questão tomou como base 10 imóveis comparativos em oferta na microrregião em estudo, considerando imóveis de padrão similar, e os cálculos

foram determinados através do programa Geoavaliar Pro desenvolvido pela Unidesk Sistemas de Informática.

4.2- DETERMINAÇÃO DOS VALORES DOS TERRENOS

O valor de mercado dos imóveis será a composição do valor do terreno com o valor das benfeitorias. Para determinação do valor do terreno será utilizada a seguinte fórmula básica:

$$Vt = Ai \times VUi, \text{ onde:}$$

Vt = Valor total do terreno;

A1 = área total do terreno do imóvel 1 (m²) = 1.098,00 m²;

VU1 = Valor unitário médio imóvel 1 = R\$ 19.936,40 / m²;

Portanto,

Imóvel : Vt = 1.098,00m² x R\$ 19.936,40 / m² = R\$ 21.890.167,20 (Vinte e um milhões, oitocentos e noventa mil, cento e sessenta e sete reais e vinte centavos) para maio/2024.

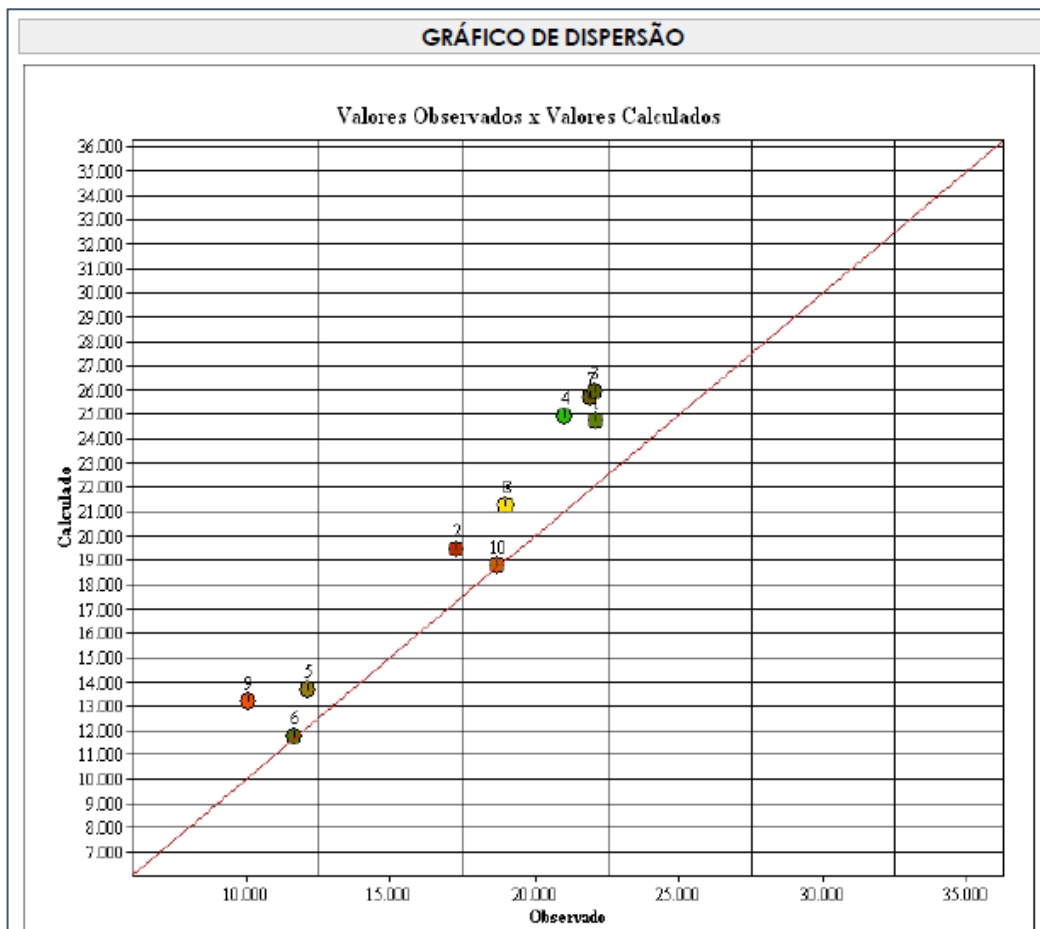
ANTONIO NISHI

Perícias de Engenharia e Avaliações

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRÇÃO : LA10P5377-79.2017.8.26.0100-3VIPI (ATT x BLUEVALE)					DATA : 21/06/2024			
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP								
OBSERVAÇÃO :								
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO								
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00
FATORES								
FATOR	ÍNDICE							
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	9.379,00							
<input type="checkbox"/> Testada	31,50							
<input type="checkbox"/> Profundidade								
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim							
<input type="checkbox"/> Área								
<input type="checkbox"/> Topografia	plano							
<input type="checkbox"/> Consistência	seco							

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AV BRASIL, 2241 ,2241	22.112,38	24.733,69	1,1185	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AV. BRASIL, 1929 ESQ. C/ RUA GUADALUPE ,1929	17.299,58	19.468,78	1,1254	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AV. BRASIL, 1971 ,1971	22.070,50	25.904,04	1,1737	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AV. BRASIL, 1246 ,1246	21.009,45	24.901,76	1,1853	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AV. BRASIL, 1368 ,1368	12.137,83	13.656,52	1,1251	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	AV. BRASIL, 762 ESQ. C/ 9 DE JULHO ,762	11.668,38	11.761,18	1,0080	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA MÉXICO, 251 ,251	21.925,60	25.705,02	1,1724	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	AV. BRASIL, 1387 ,1387	19.008,13	21.261,45	1,1185	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	AV. NOVE DE JULHO, 4634 ,4634	10.067,07	13.163,12	1,3075	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	AV. BRASIL, 335 ESQ. C/ RUA VENEZA ,335	18.740,22	18.808,41	1,0036	1,0000

ADERÊNCIA		
Nim.	Observado	Calculado
1	22.112,38	24.733,69
2	17.299,58	19.468,78
3	22.070,50	25.904,04
4	21.009,45	24.901,76
5	12.137,83	13.656,52
6	11.668,38	11.761,18
7	21.925,60	25.705,02
8	19.008,13	21.261,45
9	10.067,07	13.163,12
10	18.740,22	18.808,41



ANTONIO NISHI

Perícias de Engenharia e Avaliações

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS							
DADOS DO AVALIANDO							
Tipo: Terreno		Local: AV. BRASIL 1122 JD AMÉRICA SÃO PAULO - SP		Data: 21/06/2004			
Cliente: LA1095377-79.2017.8.26.0100-3(VIPI (ATT x BLU EVALE)							
Área m²: 1.098,00		Modalidade: Venda		Distribuição especial			
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS				
Média Unitária: 17.603,91			Média Unitária: 19.936,40				
Desvio Padrão: 4.664,52			Desvio Padrão: 5.497,01				
- 30%: 12.322,74			- 30%: 13.955,48				
+ 30%: 22.885,09			+ 30%: 25.917,32				
Coeficiente de Variação: 26,5000			Coeficiente de Variação: 27,5700				
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10	
1. Carac. do imóvel avaliado	Completamente e todos os dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Completamente e todos os dados analisados no instrumento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/>	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações e todos os caracteres dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações e todos os caracteres dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação informais e todos os caracteres dos dados referenciados	<input type="checkbox"/>	3
4. Intervalo de ajuste de cada fator e (p/e) de fatores	0,00 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,00%	<input type="checkbox"/>	2
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANBADA (R\$):	19.936,40						
TESTADA:	0,0000		PROFUNDIDADE:	0,0000			
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000		FATOR ÁREA:	0,0000			
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	19.936,40000						
			VALOR TOTAL (R\$):	20.890.163,39			
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO: 17.532,32			INTERVALO MÍNIMO: 17.896,41				
INTERVALO MÁXIMO: 22.340,48			INTERVALO MÁXIMO: 21.976,39				
GRAU DE PRECISÃO							
GRAU DE PRECISÃO: III							

4.3- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Para o cálculo da avaliação das construções/benfeitorias, será empregada a NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, que atende as exigências da NBR 14.653-2 - ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS e ÍNDICE DE UNIDADES PADRONIZADAS - IBAPE/2019.

a) VALOR UNITÁRIO

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R-8N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido estudo "ÍNDICE DE UNIDADES PADRONIZADAS – IBAPE/2019, conforme segue:

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Adotaremos para o imóvel em estudo Pc = **5,32** (valor médio).

b) VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Os valores das construções serão determinados através da seguinte expressão:

$$Vc = Sc * qc * k, \text{ onde:}$$

Vc = Valor da construção a determinar

Sc = Área construída homogeneizada

qc = Padrão construtivo x valor unitário básico da construção R-8N – (Cub - Sinduscon/SP).

K = Fator correcional = Foc

Substituindo-se os elementos acima, teremos na tabela abaixo:

VALOR DAS CONSTRUÇÕES / BENFEITORIAS								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Imóvel	R8-N	Padrão	Idade	Vida	Área	Estado	FOC	Valor
	(Sinduscon/SP)	Construtivo	Aparente	Útil	Construída	Conservação		Construção
Av. Brasil, 1122	1.986,73	5,3200	20	60	824,00	"D"	0,7738	6.739.170,11

Vc = R\$ 6.739.170,11 (Seis milhões, setecentos e trinta e nove mil, cento e setenta reais e onze centavos – para maio 2024)

VI- VALOR DO IMÓVEL PENHORADO

Para cálculo do VALOR DO IMÓVEL será utilizado a seguinte expressão:

$$VI = Vt + Vc$$

Em que:

Vt = Valor do terreno

Vc = Valor da construção

Assim, resulta:

$$VI = R\$ 21.890.167,20 + R\$ 6.739.170,11 = R\$ 28.629.337,31$$

Arredondamos para:

VI = R\$ 28.630.000,00 (Vinte e oito milhões, seiscentos e trinta mil reais –
Data base Maio/2024)

VII- CONCLUSÕES FINAIS

Por fim, este signatário conclui que o “**Valor de Mercado Atual**” do imóvel situado na Av. Brasil, nº 1.122 esquina RUA Argentina - Jardim América - São Paulo/SP, devidamente registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP sob a Matrícula nº 31.800 e com inscrição na Prefeitura do Município de São Paulo sob nº 014.051.0005-2, considerando sua condição como livre e desembaraçada de quaisquer ônus, encargos e/ou gravames, bem como de eventuais restrições de uso.

VI = R\$ 28.630.000,00 (Vinte e oito milhões, seiscentos e trinta mil reais -
Data base de maio de 2024)

VII- ENCERRAMENTO

Colocando-se a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, composto de 34 (trinta e quatro) folhas digitalizadas, esta vai datada e assinada.

Acompanham:

- ANEXO I – R8N-SP (Custo básico R8-N/SP);
- ANEXO II – Elementos da avaliação.

São Paulo, 27 de junho de 2024.

Assinatura válida para LAUDO PERICIAL
Autos:- 1095377-79.2017.8.26.0100
26/06/2024

**ANTONIO IKUO NISHI**
Perito Judicial

- ✓ Graduado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Farias Brito – CAU/SP A-70814-2 (1984)
- ✓ Pós-graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho pela Universidade Paulista (2002)
 - ✓ Curso em Perícias de Engenharia e Avaliações – CREA/SP e IBAPE/SP (1986 e 1990)
 - ✓ Curso em Patologia da Construção – PINI/SP
 - ✓ Curso em Avaliações de Imóveis e Inspeção Ambiental Imobiliária pelo SENAC/SP
 - ✓ Curso em Engenharia de Avaliações em Desapropriação pelo IBAPE/SP
 - ✓ Membro Titular do IBAPE/SP Nº 2199.
 - ✓ Atua como Perito Judicial em Varas Cíveis e Fazenda Pública.

ANEXO I – VALOR UNITÁRIO BÁSICO R8N (maio/2024)(São Paulo)**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2024**

	R\$/m ²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.126,75	56,71
Material	805,33	40,54
Despesas Administrativas	54,65	2,75
Total	1.986,73	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,36%

ANEXO II
ELEMENTOS DE PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/06/2024

SEIOR : 013

QUADRA : 057

ÍNDICE DO LOCAL : 8.385,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV BRASIL, 2241

NÚMERO : 2241

COMP.:

BARRO : JD AMÉRICA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 1.090,00 TESTADA - (cf) m 27,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,37
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 1.049,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: escritório superior / elev. CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO: 2,286 DAD REAL: 2 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,986 CUSTO BASE (R\$): 1.986,73
 VAGAS : 20 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 4.697.507,47 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 32.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : ESCODELAR IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-308600

OBSERVAÇÃO :

AV. BRASIL, 2241

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,12 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 22.112,88
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 24.733,99
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,12
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 19/06/2024

SETOR : 013

QUADRA : 057

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/06/2024

SEIOR : 013

QUADRA : 071

ÍNDICE DO LOCAL : 8.334,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. BRASIL, 1929 ESQ. C/ RUA GUADALUPE

NÚMERO : 1929

COMP.:

BARRO : JD AMÉRICA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO

 REDE DE COLETA DE ESGOTO

 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

 REDE DE GÁS

 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 1.076,00

TESTADA - (cf) m

33,43

PROF. EQUIV. (Pe) :

32,19

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUIDA :

 700,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa luxo

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 2,890

IDADE REAL: 55

anos

COEF. DE DEPRECIACÃO (k):

0,295

CUSTO BASE (R\$): 1.986,73

VAGAS : 20

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) :

1.185.650,66

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 22.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

TAYLOR IMÓVEIS

CONTATO :

SR JOTA

TELEFONE : (11)-30798888

OBSERVAÇÃO :

AV. BRASIL, 1929 X R. GUADALUPE

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,13	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 17.299,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 19.468,88
		VARIAÇÃO : 1.112,44
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 19/06/2024

SETOR : 013

QUADRA : 071

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2024

SEIOR : 013

QUADRA : 071

ÍNDICE DO LOCAL : 7.991,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. BRASIL, 1971

NÚMERO : 1971

COMP.:

BARRO : JD AMÉRICA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 740,00 TESTADA - (cf) m 16,00 PROF. EQUV. (Pe) : 46,25
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 808,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: escótipo superior / elev. CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,286 DADE REAL: 5 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,945 CUSTO BASE (R\$): 1.986,73
 VAGAS : 10 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 3.467.833,56 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

 NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 22.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : PAULO ROBERTO LEARDI IMÓVEIS
 CONTATO : PAULO TELEFONE : (11)-23481111
 OBSERVAÇÃO :
 AV. BRASIL, 1971

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FTADICIONAL01 :	VALOR UNITÁRIO : 22.070,00
TESTADA Cf :	FTADICIONAL02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 25.904,44
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 :	VARIAÇÃO : 1,11
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 :	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 13/04/2024

SETOR : 013

QUADRA : 071

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2024

SEIOR : 014

QUADRA : 043

ÍNDICE DO LOCAL : 7.913,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. BRASIL, 1246

NÚMERO : 1246

COMP.:

BARRO : JD AMÉRICA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m ² :	1.144,00	TESTADA - (cf) m	30,80	PROF. EQUIV. (Pe) :	37,14
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Loja	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial	ÁREA CONSTRUIDA :	580,00 M ²
PADRÃO CONSTR.:	escritório superior / elev.	CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. PADRÃO:	2,286	IDADE REAL: 22 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k):	0,784	CUSTO BASE (R\$): 1.986,73
VAGAS: 40		PAVIMENTOS: 2			
VALOR CALCULADO (R\$):	2.065.185,81	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00	

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	29.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBIÁRIA :	IMÓVEIS PRO				
CONTATO :	ANTONIO			TELEFONE :	(11)-980006
OBSERVAÇÃO :	AV. BRASIL, 1246				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,19	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 21.009,55
		HOMOGENEIZAÇÃO : 24.901,66
		VARIAÇÃO : 1.113,33
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 21/06/2024

SETOR : 014

QUADRA : 043

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/06/2024

SEIOR : 014

QUADRA : 042

ÍNDICE DO LOCAL : 8.336,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. BRASIL, 1368

NÚMERO : 1368

COMP.:

BARRO : JD AMÉRICA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 1.353,00 TESTADA - (cf) m 49,76 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,19
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 590,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa luxo CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,890 DADE REAL: 61 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,200 CUSTO BASE (R\$): 1.986,73
 VAGAS : 26 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 677.514,66 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 19.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : ESCODELAR IMÓVEIS

CONTATO : JOAQUIM

TELEFONE : (11)-308600

OBSERVAÇÃO :

AV. BRASIL, 1368

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,13 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 12.137,33
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 13.656,22
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.121,11
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 19/06/2024

SETOR : 014

QUADRA : 042

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2024

SEIOR : 014

QUADRA : 062

ÍNDICE DO LOCAL : 9.305,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. BRASIL, 762 ESQ. C/ 9 DE JULHO

NÚMERO : 762

COMP.:

BARRO : JD AMÉRICA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 963,00 TESTADA - (cf) m 31,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,06
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 486,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: escritório médio c/ elev. CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,836 DADE REAL: 17 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,838 CUSTO BASE (R\$): 1.986,73
 VAGAS : 9 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 1.485.565,53 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 14.135.800,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : ESCODELAR

CONTATO : MARIA

TELEFONE : (11)-308600

OBSERVAÇÃO :

AV. BRASIL, 762 ESQ. COM AV NOVE DE JULHO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,01 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.668,88
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.761,88
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 21/06/2024

SETOR : 014

QUADRA : 062

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/06/2024

SEIOR : 014

QUADRA : 042

ÍNDICE DO LOCAL : 8.000,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MÉXICO , 251

NÚMERO : 251

COMP.:

BARRO : JD AMÉRICA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 900,00 TESTADA - (cf) m 31,89 PROF. EQUV. (Pe) : 28,22
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 605,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,436 DADE REAL: 5 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,945 CUSTO BASE (R\$): 1.986,73
 VAGAS : 5 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 2.766.962,78 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 25.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : ARAÚJO IMÓVEIS

CONTATO : ARAÚJO

TELEFONE : (11)-99387229

OBSERVAÇÃO :

RUA MÉXICO, 251

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,17	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 21.925,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 25.705,02
		VARIAÇÃO : 1,14
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 19/06/2024

SETOR : 014

QUADRA : 042

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2024

SEI TOR : 016

QUADRA : 002

ÍNDICE DO LOCAL : 8.385,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. BRASIL, 1387

NÚMERO : 1387

COMP.:

BARRO : JD AMÉRICA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 1.457,00 TESTADA - (cf) m 45,20 PROF. EQUV. (Pe) : 32,23
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 480,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa luxo CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,890 DADE REAL: 49 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,401 CUSTO BASE (R\$): 1.986,73
 VAGAS : 20 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 1.105.152,73 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 32.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : CHAVES IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-3488800

OBSERVAÇÃO :

AV. BRASIL, 1387

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,12	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 19.008,33
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 21.261,55
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,11
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 21/06/2024

SETOR : 016

QUADRA : 002

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SEIOR : 016

QUADRA : 023

ÍNDICE DO LOCAL : 7.173,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. NOVE DE JULHO, 4634

NÚMERO : 4634

COMP.:

BARRO : JD PAULISTA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 536,00 TESTADA - (cf) m 17,00 PROF. EQUV. (Pe) : 31,53
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 851,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: escritório médio c/ elev. (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,040 DADE REAL: 22 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,784 CUSTO BASE (R\$): 1.986,73
 VAGAS : 12 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 2.704.049,52 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 9.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : ARAÚJO IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-99387259

OBSERVAÇÃO :

AV. NOVE DE JULHO, 4634

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,31 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SETOR : 016

QUADRA : 023

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2024

SEIOR : 061

QUADRA : 088

ÍNDICE DO LOCAL : 9.345,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. BRASIL, 335 ESQ. C/ RUA VENEZA

NÚMERO : 335

COMP.:

BARRO : JD AMÉRICA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO

 REDE DE COLETA DE ESGOTO

 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

 REDE DE GÁS

 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 1.003,00 TESTADA - (cf) m 40,97 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,48

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 540,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 2,436 DADE REAL: 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,384 CUSTO BASE (R\$): 1.986,73

VAGAS : 20 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) : 1.003.554,86 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 22.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : WERTHEIM IMÓVEIS

CONTATO : LUCIANO

TELEFONE : (11)-316534

OBSERVAÇÃO :

AV. BRASIL, 335 ESQ. COM R. VENEZA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 18.740,22
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 18.808,11
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0036
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 21/06/2024

SETOR : 061

QUADRA : 088

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1