

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

PROCESSO Nº 0026404-16.2022.8.26.0100
Nº DE CONTROLE 351/2006

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerida por CARLOS ALBERTO LUPPINO contra PERSICO PIZZAMIGLIO S/A., dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de R\$ 127.000.000,00 (CENTO E VINTE E SETE MILHÕES DE REAIS) - Data Base: Abril de 2026, para o imóvel situado na Rodovia Presidente Dutra, km 214,5, e Avenida Papa João Paulo I, nº 596, Jardim Cumbica, Guarulhos/SP, CEP: 07178-580.

Termos em que,
Pede deferimento.
São Paulo, 28 de abril de 2026.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de Avaliação

III.1.- Terreno

III.1.1.- Tratamento de fatores

III.1.2.- Critério para avaliação do terreno

III.2.- Benfeitorias

III.2.1.- Valor unitário

III.2.2.- Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação

III.3.- Valor total do imóvel

IV.- Avaliação

IV.1.- Valor do terreno

IV.2.- Valor das benfeitorias

IV.3.- Valor total do imóvel

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerida por CARLOS ALBERTO LUPPINO contra PERSICO PIZZAMIGLIO S/A., em curso perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central - Comarca de São Paulo/SP, processo nº 0026404-16.2022.8.26.0100 (351/2006), conforme segue:

Trata-se de imóvel industrial situado na Rodovia Presidente Dutra, km 214,5, e Avenida Papa João Paulo I, nº 596, Jardim Cumbica, Guarulhos/SP, CEP: 07178-580.

Deferida a prova pericial, à fls. 1965, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As partes não indicaram assistentes técnicos e nem formularam quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

II.- VISTORIA: -

Nos termos da Certidão de Publicação nº 55743, de fls. 2085/2086, a perícia procedeu a uma vistoria no imóvel, tendo percorrido todas as suas dependências e o entorno da região no dia 04 de março de 2026, às 10h00min.

II.1.- DO LOCAL: -

O local é de fácil acessibilidade, sendo feito principalmente pela Marginal Tietê e a própria Rodovia Presidente Dutra (BR-116), principal via de ligação entre os Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

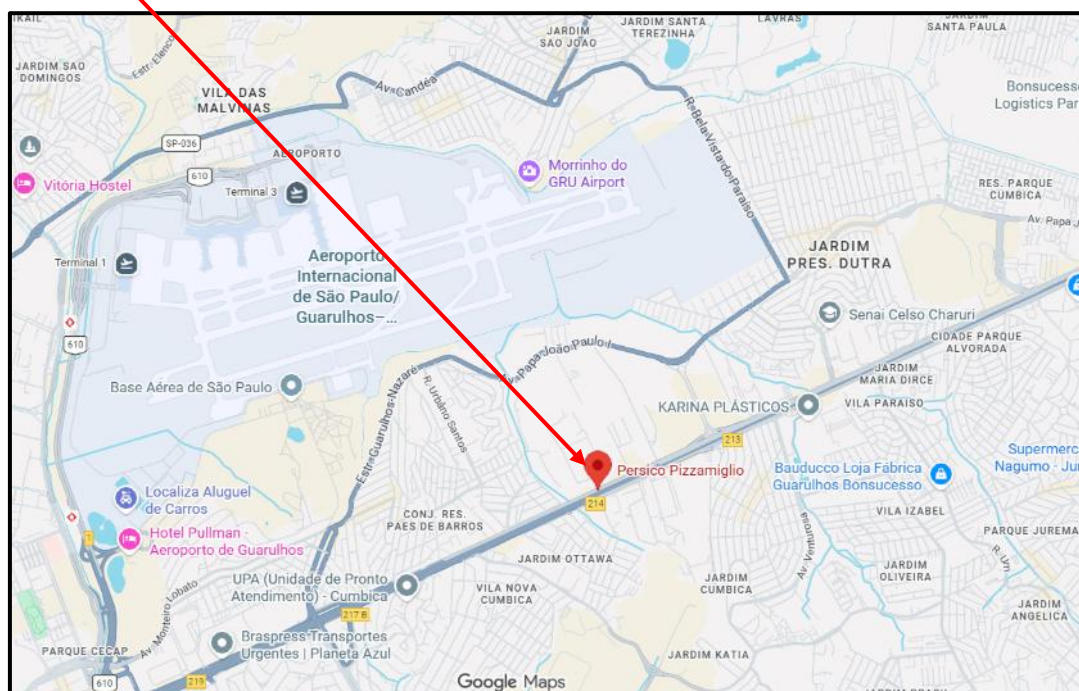
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel situa-se na Rodovia Presidente Dutra, km 214,5, e Avenida Papa João Paulo I, nº 596, Jardim Cumbica, Guarulhos/SP, CEP: 07178-580, conforme reprodução do mapa que segue:

✓ Fonte: site oficial do Google Maps.

LOCAL



LOCAL



Satélite



✓ Fonte: site oficial do Google / Satélite

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de Guarulhos/SP, o imóvel situado na Rodovia Presidente Dutra, km 214,5, e Avenida Papa João Paulo I, nº 596, Jardim Cumbica, Guarulhos/SP, CEP: 07178-580, possui a seguinte situação:

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 091.80.95.0320.00.000

MATRÍCULA: 106.097

Do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 8.401



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 1234768/2025

Certidão emitida em Guarulhos, 27 de Março de 2025 às 16:26:58.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de PERSICO PIZZAMIGLIO S/A, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na AVENIDA JOAO PAULO I, PAPA, lote(s) AREA B, Quadra: NÃO HÁ Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento JD CUMBICA-GL P/3 sob o nº S/N antigo S/N, com área de 107.231,09 m2 (cento e sete mil duzentos e trinta e um metros quadrados e nove decímetros quadrados), e fração ideal de % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Edif. Indus. Médio, e utilizado para fins Industrial, com área construída de 25.889,00 m2 (vinte e cinco mil oitocentos e oitenta e nove metros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **091.80.95.0320.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 57.674.922,04 (CINQUENTA E SETE MILHOES E SEISCENTOS E SETENTA E QUATRO MIL E NOVECENTOS E VINTE E DOIS REAIS E QUATRO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 22.148.285,46 (VINTE E DOIS MILHOES E CENTO E QUARENTA E OITO MIL E DUZENTOS E OITENTA E CINCO REAIS E QUARENTA E SEIS CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 79.823.207,50 (SETENTA E NOVE MILHOES E OITOCENTOS E VINTE E TRES MIL E DUZENTOS E SETE REAIS E CINQUENTA CENTAVOS).

As informações do Cadastro Imobiliário e Fiscal, contidas nesta Certidão, quer sejam quanto à propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto a definição fiscal do imóvel ou móveis, inclusive vias, trechos de vias e espedientes frontanços, entendem-se exclusivamente para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos e não ser os decorrentes da tributação". [Decreto Municipal nº 40.572/2023]

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2025.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico <http://financas.guarulhos.sp.gov.br> através do código abaixo:

FO69A33C8B4DECD87AD1CC9E539398A1C

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site: www.guarulhos.sp.gov.br

✓ Fonte: reprodução de fls. 1885

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO Nº 1234898/2025

Certidão emitida em Guarulhos, 27 de Março de 2025 às 16:27:52.

CERTIFICAMOS que o imóvel de inscrição 091.80.95.0320.00.000 encontra-se cadastrado da seguinte forma:

Proprietário:	PERSICO PIZZAMIGLIO S/A
Compromissário:	NÃO HÁ
Localização:	AVENIDA JOAO PAULO I,PAPA nº S/N
Complemento:	NÃO HÁ
Lote(s):	AREA B
Quadra:	NÃO HÁ
Bairro:	JD CUMBICA-GL P/3
Área do Terreno:	107231,09 m2 (cento e sete mil duzentos e trinta e um metros quadrados e nove decímetros quadrados)
Testada Única:	0,00 ()
Área(s) Construída(s):	25889 m2 (vinte e cinco mil oitocentos e oitenta e nove metros quadrados)
Tipo:	30 - Edif. Indus. Médio
Finalidade:	Industrial
Fração Ideal:	%

As informações do Cadastro Imobiliário e Fiscal, contidas nesta Certidão, quer sejam quanto à propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto à definição física do imóvel ou imóveis, inclusive vias, trechos de vias e logradouros fronteiros, entendem-se exclusivamente para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos e não ser os decorrentes da tributação".(Decreto Municipal nº 40.572/2023).

Esta certidão tem validade para todo o exercício corrente 2025.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico <http://financas.guarulhos.sp.gov.br> através do código abaixo:

FO16F44DAE42C570BFCD5BD702977E3514

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.guarulhos.sp.gov.br

✓ Fonte: reprodução de fls. 1886

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

fls. 1887



PREFEITURA DE GUARULHOS

SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO DE NUMERAÇÃO OFICIAL

CERTIDÃO Nº 3623/2025

A Prefeitura Municipal de Guarulhos, de acordo com a lei nº 5833 de 25 de junho de 2002, regulamentado pelo decreto 22575 de 15 de abril de 2004, expede a presente certidão:

Inscrição Cadastral	: 091.80.95.0320.00.000
Bairro	: JD CUMBICA-GL P/3
Logradouro	: AVENI JOAO PAULO I,PAPA CEP: 07170-350
Número Atual Oficial	: NÃO HÁ
Número Cadastro	: S/N
Número Antigo	: NÃO HÁ
Número Porta	: NÃO HÁ

Esta Certidão refere-se à numeração oficial do imóvel, não implicando no reconhecimento por parte da Prefeitura Municipal de Guarulhos, da regularização do referido imóvel.

GUARULHOS 27 de Março de 2025 às 16:28:49

As informações do Cadastro Imobiliário e Fiscal, contidas nesta Certidão, quer sejam quanto à propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto a definição física do imóvel ou imóveis, inclusive vias, trechos de vias e logradouros fronteiriços, entendem-se exclusivamente para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos a não ser os decorrentes da tributação".(Decreto Municipal nº: 40.572/2023).

Código de Autenticidade



Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/guarulho/f?p=628:9>
através do código baixo:

NOFB1BB0CEF7D8F517DB5210829B967F52F

✓ Fonte: reprodução de fls. 1887

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como: drenagem, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica e articulada, passeios, água potável, esgoto, telefone, fibra ótica, correios, energia elétrica, iluminação pública, transporte público e escolar, cptm, coleta de lixo, etc.

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local está posicionado na região leste, distante, aproximadamente, 30,0 (trinta) quilômetros do marco zero da Capital.

A região é de fácil acesso e está servida por diversas linhas regulares de ônibus, em especial nas próprias vias: Rodovia Presidente Dutra e Avenida Papa João Paulo I.

O sistema viário local apresenta condições normais de tráfego, destacando a fácil ligação da região com a Rodovia Presidente Dutra - *principal via da região*.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, cabeleireiros, rede bancária, centros

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

automotivos, estacionamento, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, veterinários, lojas varejistas, clínicas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados dos logradouros adjacentes a Rodovia Presidente Dutra e Avenida Papa João Paulo I.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas individuais e/ou geminadas, térreas e assobradadas, cujos padrões construtivos predominantes são econômicos, simples e médios.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos predominantes são simples e médios.

A ocupação industrial predominante nas proximidades da região em estudo, são de galpões e armazéns de padrões construtivos econômicos, simples e médios.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de Guarulhos, a Lei do Zoneamento nº 7.888/2021, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona “ZUD-4 - Zona de Uso Diversificado 4”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno possui formato irregular e topografia plana, de quem olha da Rodovia Presidente Dutra para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas. Suas medidas e confrontações principais são:

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL			REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
matrícula 106.097	ficha 01		Guarulhos, 30 de julho de 2013
IMÓVEL: O terreno designado "área B", situado no Jardim Cumbica, perímetro urbano deste município, que assim se descreve: "Inicia-se no ponto MC-IA, denominado em planta na divisa com o imóvel da matrícula n. 106.096 (ÁREA A). Deste ponto segue por uma distância de 227,59m, até encontrar o ponto MC-IB, deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo NE-65°11'25", por uma distância de 505,75m, até encontrar o ponto M-I; confrontando do ponto MC-IB ao ponto M-I com os imóveis das matrículas n.s 106.098 (ÁREA C), e 106.099 (ÁREA D). Do ponto M-I deflete à esquerda e segue no rumo NW-28°38'24" por uma distância de 225,34m, até encontrar o ponto M-J; confrontando do ponto M-I ao ponto M-J com o imóvel da matrícula n. 106.099 (ÁREA D). Do ponto M-J deflete à esquerda e segue no rumo SW-60°18'17", por uma distância de 241,26m, até encontrar o ponto M-D; confrontando do ponto M-J ao ponto M-D com os imóveis das matrículas n.s 106.100 (ÁREA E) e 106.096 (ÁREA A). Do ponto M-D deflete à direita e segue no rumo NW-29°31'09" por uma distância de 23,60m, até encontrar o ponto M-C; deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo SW-65°00'31" por uma distância de 222,76m, até encontrar o ponto MC-IA, onde teve início essa descrição, confrontando do ponto M-D ao ponto MC-IA com o imóvel objeto da matrícula 106.096 (ÁREA A), encerrando a área de 107.231,09m². Sobre o referido terreno encontra-se edificado um prédio industrial com 25.889,00m² de área construída.			
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 091.80.95.0320.00.000.			
PROPRIETÁRIA: PERSICO PIZZAMIGLIO S.A., inscrita no CNPJ/MF 61.091.013/0001-08, com sede na Avenida Paulista, n.1009, conjunto 2102, São Paulo / SP.			
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.8.401 (aberta em 24/01/1977) e desmembramento registrado sob n.32 na referida matrícula.			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

O imóvel, objeto da lide, cuja matrícula nº 106.097 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, está inserido numa área maior onde se encontra o complexo fabril da empresa ré (Persico Pizzamiglio S/A.), compreendida de 5 (cinco) glebas, conforme demonstrações que seguem:



Gleba "A" - M. 106.096

Gleba "B" - M. 106.097, ora avalianda

Gleba "C" - M. 106.098

Gleba "D" - M. 106.099

Gleba "E" - M. 106.100

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

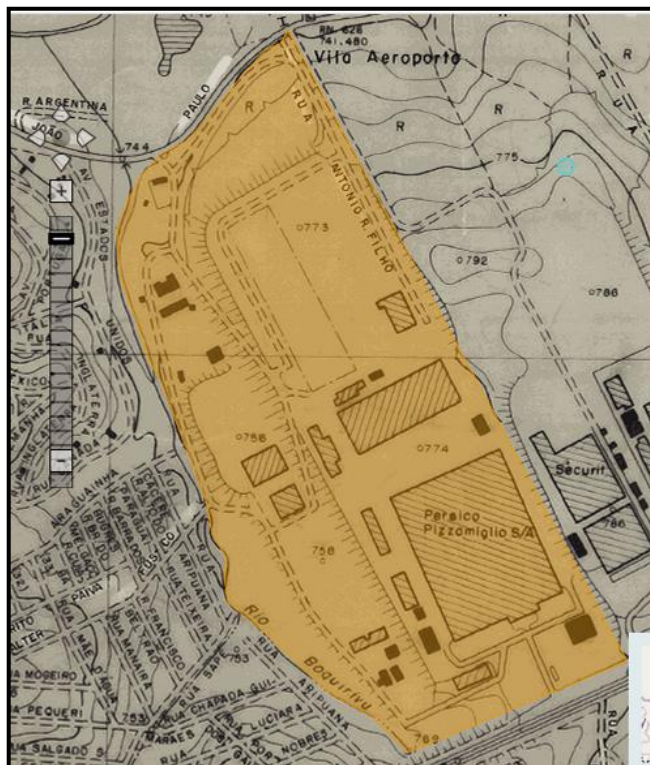
Gleba "B" - M. 106.097, ora avalianda



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA/SP: 0600590772



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Na vistoria, o perito observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um galpão industrial, o qual faz parte de um complexo industrial formado por 5 (cinco) glebas, conforme já demonstrado anteriormente.

O complexo industrial faz frente tanto pela Rodovia Presidente Dutra como para Avenida Papa João Paulo I, além do antigo acesso de funcionários pela Rua Sebastião Walter Fusco.

De acordo com os lançamentos municipais, o imóvel possui a área construída de 25.889,00 m² (vinte e cinco mil, oitocentos e oitenta e nove metros quadrados), conforme reprodução abaixo e certidão em anexo II.



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 1110149/2026

Certidão emitida em Guarulhos, 27 de Abril de 2026 às 14:34:33.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de PERSICO PIZZAMIGLIO S/A, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na AVENIDA JOAO PAULO I, Nº Antigo S/N, lote(s) AREA B, quadra NÃO HÁ Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento JD DAS NAGÕES, com área de 107.231,09 m² (CENTO E SETE MIL E DUZENTOS E TRINTA E UM METROS QUADRADOS E NOVE DECÍMETROS LINEARES), e fração Ideal de 0,00 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Edif. Indus. Médio, e utilizado para fins Industrial, com área construída de 25.889,00 m² (VINTE E CINCO MIL E OITOCENTOS E OITENTA E NOVE METROS QUADRADOS), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **091.80.95.0320.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2026 (DOIS MIL E VINTE E SEIS), de R\$ 60.375.437,17 (SESSENTA MILHÕES E TREZENTOS E SETENTA E CINCO MIL E QUATROCENTOS E TRINTA E SETE REAIS E DEZESSETE CENTAVOS), possui valor venal predial, referente ao exercício de 2026 (DOIS MIL E VINTE E SEIS), de R\$ 23.185.335,50 (VINTE E TRES MILHÕES E CENTO E OITENTA E CINCO MIL E TREZENTOS E TRINTA E CINCO REAIS E CINQUENTA CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 83.560.772,67 (OITENTA E TRES MILHÕES E QUINHENTOS E SESSENTA MIL E SETECENTOS E SETENTA E DOIS REAIS E SESSENTA E SETE CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2026

Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/sirfpmg/f?p=2628:9>
através do código baixo:

CVV30BA01215B19425D70C9A389F6D28B0C

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Ainda, pela planta apresentada em anexo III, verifica-se que o galpão avaliando se encontra denominado como Fábrica Inox, onde funcionava a produção da linha inox.

O imóvel possui padrão construtivo assimilável ao tipo “Galpão Padrão Médio”, classificação que está contida no “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, apresentando-se com estado regular de conservação e uso, enquadrando-se na referência (f) necessidade de reparos simples a importantes.

Durante os trabalhos de vistoria ficou constatado que tal como o galpão avaliando, assim como as demais construções se encontram com suas atividades inativas, conforme ficará demonstrado pelo relatório fotográfico adiante.

Basicamente, o galpão possui piso cimentado, paredes em blocos de concreto aparente, cobertura com telhas e estrutura metálicas, algumas telhas translúcidas para iluminação natural e portões de ferro pintados. Além de construções como ferramentaria, manutenção, depósitos e banheiros com características construtivas e de acabamentos que acompanham o mesmo padrão do galpão principal.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

As fotografias que seguem ilustram a Rodovia Presidente Dutra e Avenida Papa João Paulo I, no trecho onde está situado o imóvel e seus aspectos gerais:

Foto nº 1: Vista da Rodovia Presidente Dutra, no trecho onde está situado o imóvel avaliando.



Foto nº 2: Vista do sentido contrário, no trecho em estudo.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 3 e 4: Vistas do bolsão na recepção e da portaria com controle de acesso.



Fotos nº 5 e 6: Outra vista da portaria, e vista da via interna de circulação do imóvel em área maior.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 7 e 8: Vistas da via de circulação interna do imóvel em área maior.



Fotos nº 9 e 10: Vistas da fachada do galpão sobre o imóvel avaliando.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 11 e 12: Outras vistas da fachada do galpão sobre o imóvel avaliando.



Fotos nº 13 e 14: Outras vistas da fachada do galpão sobre o imóvel avaliando, observando a via de circulação interna do imóvel em área maior.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 15 e 16: Outras vistas da fachada do galpão sobre o imóvel avaliando.



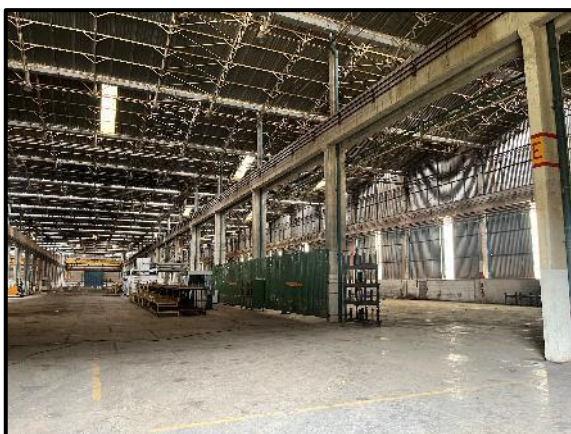
Fotos nº 17 e 18: Outras vistas da fachada do galpão sobre o imóvel avaliando.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 19 e 20: Vistas internas do galpão, observando suas características construtivas e de acabamentos.



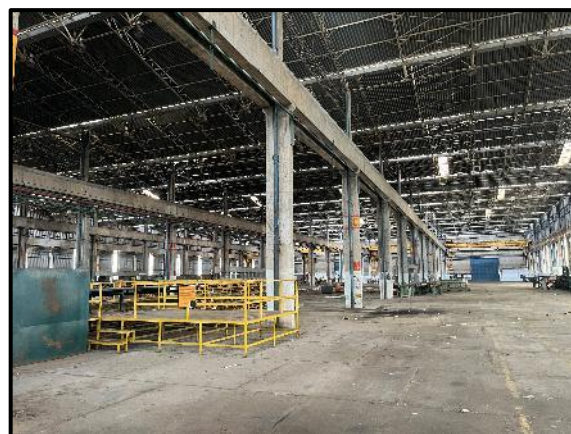
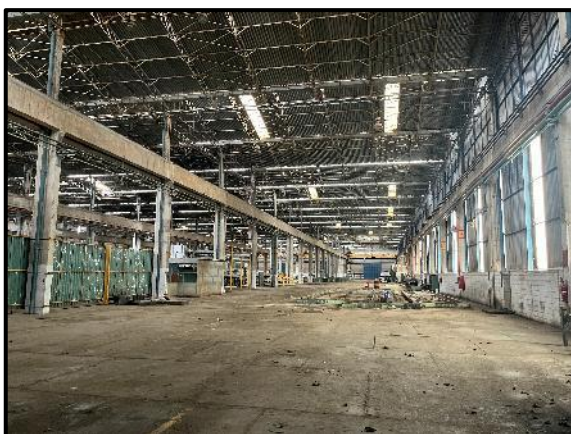
Fotos nº 21 e 22: Outras vistas internas do galpão, observando suas características construtivas e de acabamentos.



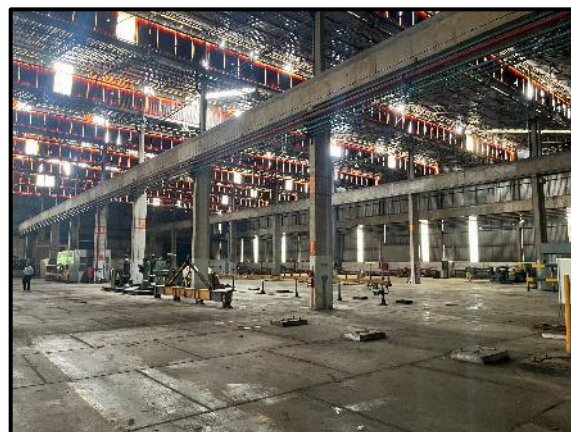
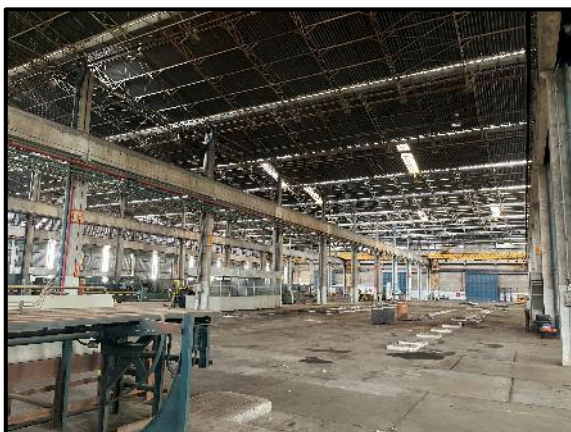
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 23 e 24: Outras vistas internas do galpão, observando suas características construtivas e de acabamentos.



Fotos nº 25 e 26: Outras vistas internas do galpão, observando suas características construtivas e de acabamentos.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 27 e 28: Outras vistas internas do galpão, observando suas características construtivas e de acabamentos, além do setor de produção.



Fotos nº 29 e 30: Vista da via de circulação interna, de quem segue em direção ao acesso pela Avenida Papa João Paulo I, e pequena construção perto desta portaria.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 31 e 32: Vistas do portão de acesso pela Avenida Papa João Paulo I, observando pelo lado interno e depois pelo externo.



Fotos nº 33 e 34: Vistas da Avenida Papa João Paulo I, observando ambos os sentidos da via e no trecho onde está situado o imóvel.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 35 e 36: Vistas do imóvel, observando a via interna de circulação em direção ao portão de acesso pela Rua Sebastião Walter Fusco, antigo acesso de funcionários.



Fotos nº 37 e 38: Outra vista do acesso pela Rua Sebastião Walter Fusco, observando o portão do antigo acesso de funcionários.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Foto nº 39: Vista do antigo portão de acesso de funcionários, de quem olha da Rua Sebastião Walter Fusco.



✓ Fonte: <https://www.google.com.br/maps/> Street View

Fotos nº 40 e 41: Outras vistas internas do imóvel avaliando, de quem olha do portão do antigo acesso de funcionários pela Rua Sebastião Walter Fusco.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 42 e 43: Outras vistas da via de circulação interna do imóvel, observando o galpão de manutenção e ferramentaria.



Fotos nº 44 e 45: Outras vistas do galpão de manutenção e ferramentaria.



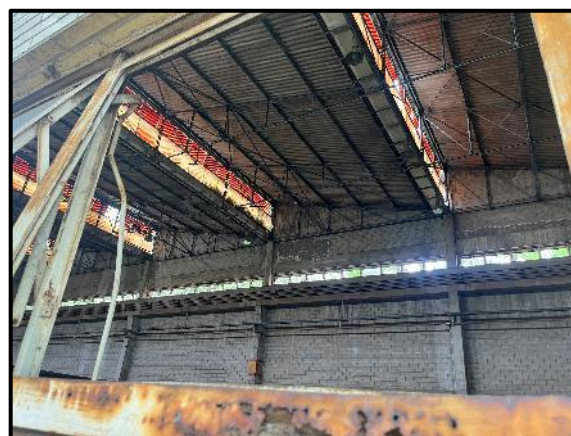
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 46 e 47: Outras vistas do galpão de manutenção e ferramentaria, observando sua fachada lateral.



Fotos nº 48 e 49: Vistas internas do galpão de manutenção e ferramentaria, observando suas características construtivas e de acabamentos.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 50 e 51: Outra vista interna do galpão de manutenção e ferramentaria, observando suas características construtivas e de acabamentos, e os banheiros anexo ao galpão.



Fotos nº 52 e 53: Outra vista interna do galpão de manutenção e ferramentaria, observando suas características construtivas e de acabamentos, e o canil anexo ao galpão.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 54 e 55: Outras vistas do galpão de manutenção e ferramentaria.



Fotos nº 56 e 57: Outras vistas da área avalianda, observando as vias de circulação interna.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011”.

Cumprе informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao **Método Evolutivo**, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico será dada através da seguinte expressão:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.- TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo **Método Comparativo de Dados de Mercado**, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na “**Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/SP**”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIARPRO”, desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultantes da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

- *Os preços homogeneizados resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*
- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.*

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maiores que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- ✓ - Elasticidade de preços
- ✓ - Localização
- ✓ - Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes)
- ✓ - Fatores padrão construtivo e depreciação

III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Através das referidas “Normas”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário

Ms = Média saneada

Cf = Coeficiente de frente / testada

Cp = Coef. de profundidade

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) OFERTA - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) ZONA DE AVALIAÇÃO - A região do imóvel classifica-se na 11ª Zona - Galpões, enquadrando no Grupo IV: Zonas industriais ou galpões, de acordo com o item 9.1 - Zonas de características homogêneas, das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

- Frente de referência: não se aplica
- Profundidade mínima para a região: não se aplica
- Profundidade máxima para a região: não se aplica

C) FATORES DE FRENTE E PROFUNDIDADE -

Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (F_r = não se aplica), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

- Cálculo do coeficiente de frente:

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente “f” será igual a “0,00”.

- Cálculo do coeficiente de profundidade:

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (0,5)^p$

$$C_p = 1 / [(P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}], \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade “p” será igual a “0,00”.

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a “1,0”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

D) ATUALIZAÇÃO - A atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”, sendo que índice para a data contemporânea do laudo é de **741,7954**;

E) TRANSPORTE - Para o transporte dos elementos comparativos para a avaliação serão empregados os índices fiscais através da publicação da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de Guarulhos/SP. No caso, tendo em vista a necessidade de acesso através de outros imóveis e ter acesso secundário, adotou-se o valor equivalente a 70% da via principal;

F) DEMAIS FATORES - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico será aplicada conforme classificação do item 10.5.2, com fatores relativos à topografia, da referida “Norma”.

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida “Norma”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE/SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP (NO ÂMBITO DA CÂMARA DE AVALIAÇÕES GESTÃO 2016/2017) - Versão 2019.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas aos profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP), sendo que para a data contemporânea do laudo o valor é de R\$ 2.133,91/m² (dois mil, cento e trinta e três reais e noventa e um centavos).

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 “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”.

- TABELA DE COEFICIENTES: -

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.1.2 - Simples	0,178	0,203	0,234
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - Luxo	Acima de 3,490		
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5 - Fino	2,523	3,066	3,600
		2.1.6 - Luxo	Acima de 3,610		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 - Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 - Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 - Superior	Acima de 1,872		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 - Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 - Superior	0,333	0,486	0,639

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

III.2.2.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o **Método combinado de “Ross / Heidecke”**, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento “Foc”, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K x (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da **Tabela 1**.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na **Tabela 2**.

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.

Onde:

ROSS:
$$A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

HEIDECKE =
$$A + (1 - A) \cdot C$$

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e Valor Residual (R):

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec:

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times Vu - Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

Vu = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, fatores de correção e do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

Na avaliação:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e,

Na homogeneização:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 107.231,09 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 699,33/\text{m}^2$$

$$Vu = R\$ 699,33/\text{m}^2$$

$$Fp = 0,00 \text{ metros (não se aplica)}$$

$$Fr = 0,00 \text{ metros (não se aplica)}$$

$$Pe = 0,00 \text{ metros (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 0,00 \text{ metros (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 0,00 \text{ metros (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,00$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,00$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

Não aplicado, portanto, $C_f = 1,00$.

Cálculo do Fator de Profundidade:

Não aplicado, portanto, $C_p = 1,00$.

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 699,33/m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\} \times 107.231,09m^2$$

$$VT = R\$ 74.989.918,17$$

(Setenta e Quatro Milhões, Novecentos e Oitenta e Nove Mil, Novecentos e Dezoito Reais e Dezessete Centavos)

Para abril / 2026

Observação: Para o cálculo do valor unitário na média saneada igual a **R\$ 699,33/m² (seiscentos e noventa e nove reais e trinta e três centavos)**, reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo I do presente Laudo, composta de 12 (doze) elementos.

Para estabelecer um nível de precisão mais rigoroso foram selecionadas amostras localizadas em áreas como Zonas de Uso Diversificado (ZUD), assim como o avaliando, de acordo com a legislação vigente que define o uso, aproveitamento e ocupação do solo do Município de Guarulhos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

IV.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, procedido pelo IBAPE/SP, no item “2.2.3.- Galpão Padrão MÉDIO”, para intervalo médio, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,659 \times R_8N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

R_8N = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - Sinduscon, divulgada na revista “Construção Mercado”, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$Vu = 1,659 \times R\$ 2.133,91/m^2$$

$$Vu = R\$ 3.540,16/m^2$$

(três mil, quinhentos e quarenta reais e dezesseis centavos) - Para abril / 2026

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 25.889,00m^2$$

$$Vu = R\$ 3.540,16/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 25.889,00 m^2 \times R\$ 3.540,16/m^2$$

$$Vn = R\$ 91.651.202,24$$

(Noventa e Um Milhões, Seiscentos e Cinquenta e Um Mil, Duzentos e Dois Reais e Vinte e Quatro Centavos)

Para abril / 2026

- CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE: -

O critério a ser adotado é uma adequação do método “Ross / Heidecke”, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mentionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Foc, para levar em conta a depreciação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K x (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na **Tabela 1** do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP”, resulta em 0,20 (20%);

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na **Tabela 2** do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP”.

Obtém-se o coeficiente “K”, com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (**Ie**) e a vida referencial (**Ir**) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$Ie / Ir = 35 / 80 = 0,44 (44\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na **REFERÊNCIA (f) Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes**, resulta em uma depreciação de **K = 0,4564**, então vem:

$$Foc = 0,20 + [0,4564 x (1 - 0,20)]$$

$$Foc = 0,5651$$

$$VB = R\$ 91.651.202,24 x 0,5651$$

$$VB = R\$ 51.792.094,39$$

(Cinquenta e Um Milhões, Setecentos e Noventa e Dois Mil, Noventa e Quatro Reais e Trinta e Nove Centavos)

Para abril / 2026

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

IV.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim temos que o valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 74.989.918,17$$

$$VB = R\$ 51.792.094,39$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 74.989.918,17 + R\$ 51.792.094,39$$

$$VI = R\$ 126.782.012,56$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 127.000.000,00$$

**(CENTO E VINTE E SETE MILHÕES DE REAIS)
PARA ABRIL / 2026**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

- IMÓVEL: -

Rodovia Presidente Dutra, km 214,5, e Avenida Papa João Paulo I, nº 596, Jardim Cumbica, Guarulhos/SP, CEP: 07178-580. Matrícula: 106.097 - 1º CRI de Guarulhos.

- VALOR AVALIATÓRIO: -

R\$ 127.000.000,00
(CENTO E VINTE E SETE MILHÕES DE REAIS)
DATA BASE: ABRIL / 2026

- Informações complementares: -

- No presente trabalho, a perícia admitiu como correta as dimensões constantes da documentação oferecida e que foram de boa fé, e por isso são confiáveis, portanto, não serão assumidas responsabilidades sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

- Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne os defeitos em títulos, invasões, hipotecas, sobreposições de divisas, regularização, débitos e outros que não são objetos desta avaliação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 54 (cinquenta e quatro) folhas digitalizadas, sendo a primeira e essa última, datada e *assinada digitalmente* pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laudo**, os seguintes anexos:

ANEXO I: PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II: DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

ANEXO III: PLANTA DO IMÓVEL

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

São Paulo, 28 de abril de 2026.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA/SP: 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

---X---

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Rodovia Presidente Dutra, km 214,5
Jardim Cumbica
Guarulhos/SP

M O D E L O D E E S T A T Í S T I C A D E S C R I T I V A

DESCR IÇÃO : G a l p ã o P e r s i c o

DATA : 28/04/2026

FA T O R O F E R T A / T R A N S A Ç Ã O : 0,9

E D I F I C A Ç Ã O V A L O R E S D E V E N D A : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

O B S E R V A Ç Ã O :

Ár e a c o m f r e n t e t a m b é m p e l a A v e n i d a P a p a J o ã o P a u l o I. n º 596, e R u a S e b a s t i ã o W a l t e r F u s c o

M a t r í c u l a n º 106.097 - 1 º C R I d e G u a r u l h o s / S P

Z O N A D E A V A L I A Ç Ã O

D e s c r i ç ã o d a Z o n a d e A v a l i a ç ã o : I N D U S T R I A

Fr	f	C e	P m i	P m a	p	A r	F a	A M i n
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FA T O R E S

FA T O R Í N D I C E

☒ Localização	70,00
☐ Testada	100,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Nã o
☐ Área	
☒ Topografia	p l a n o
☒ Consistência	se c o

FA T O R E S A D I C I O N A I S

FA T O R Í N D I C E Í N C I D Ê N C I A

☒ DATA	741,80	Te r r e n o
--	--------	--------------

Eventual atualização da oferta IPC / Fipe

M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

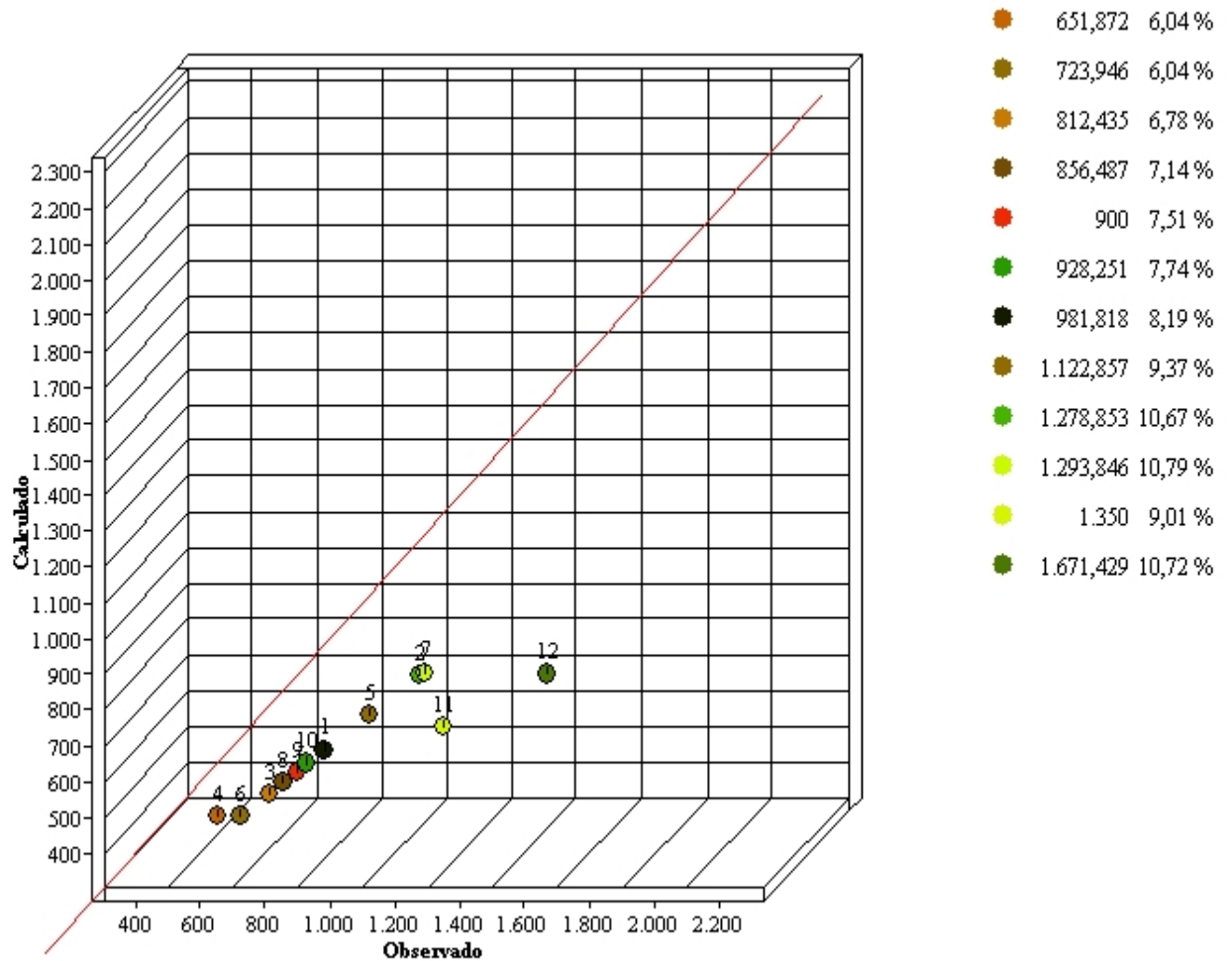
Núm .	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Avenida José Miguel Acel,0	981,82	687,27	0,7000	0,9997
☒	2 Avenida Papa João Paulo I,0	1.278,85	895,20	0,7000	0,9997
☒	3 Avenida Papa João Paulo I,781	812,43	568,70	0,7000	0,9997
☒	4 Estrada Água Chata ,0	651,87	507,01	0,7778	0,9997
☒	5 Estrada Velha Guarulhos São Miguel,0	1.122,86	786,00	0,7000	0,9997
☒	6 Rodovia Presidente Dutra ,0	723,95	506,76	0,7000	0,9997
☒	7 Rodovia Presidente Dutra ,0	1.293,85	905,69	0,7000	0,9997
☒	8 Rodovia Presidente Dutra ,0	856,49	599,54	0,7000	0,9997
☒	9 Rua Bela Vista do Paraíso ,1930	900,00	630,00	0,7000	0,9997
☒	10 Rua Bela Vista do Paraíso ,1930	928,25	649,78	0,7000	0,9997
☒	11 Rua Bela Vista do Paraíso ,2193	1.350,00	756,00	0,5600	0,9997
☒	12 Rua Maria Paula Mota ,849	1.671,43	900,00	0,5385	0,9997

A DERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	981,82	687,27
2	1.278,85	895,20
3	812,43	568,70
4	651,87	507,01
5	1.122,86	786,00
6	723,95	506,76
7	1.293,85	905,69
8	856,49	599,54
9	900,00	630,00
10	928,25	649,78
11	1.350,00	756,00
12	1.671,43	900,00

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Valores Observados x Valores Calculados



A P R E S E N T A Ç Ã O D O S R E S U L T A D O S

D A D O S D O A V A L I A N D O

Tipo : Terreno **Local :** Rodovia Presidente Dutra 214,5 km Jardim Cumbica GUARULHOS - SP **Data :** 28/04/2026
Cliente : Proc: 0026404-16.2022.8.26.0100
Área m² : 107.231,09 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

V A L O R E S U N I T Á R I O S

Média Unitários : 1.047,65
Desvio Padrão : 300,59
 - 30% : 733,35
 + 30% : 1.361,94

Coefficiente de Variação : 28,6900

V A L O R E S H O M O G E N E I Z A D O S

Média Unitários : 699,33
Desvio Padrão : 147,84
 - 30% : 489,53
 + 30% : 909,13

Coefficiente de Variação : 21,1400

G R A U D E F U N D A M E N T A Ç Ã O

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação inform refa todos as caract dos dados refa aos fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

G R A U D E F U N D A M E N T A Ç Ã O : III

F O R M A Ç Ã O D O S V A L O R E S

MÉDIA SANEADA (R\$): 699,33

TESTADA: 0,0000

FRENTE S M U L T I P L A S: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 699,33000

PROFUNDIDADE 0,0000

FAT O R Á R E A: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 74.989.885,51

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Pa r a d i g m a

INTERVALO MÍNIMO : 641,16

INTERVALO MÁXIMO : 757,50

G R A U D E P R E C I S Ã O

G R A U D E P R E C I S Ã O : II

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): A v a l i a n d o

INTERVALO MÍNIMO : 581,08

INTERVALO MÁXIMO : 817,58

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 091

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida José Miguel Ackel

NÚMERO : 0

COMP. : A frente nº 1202

BARRO : Parque Industrial Cumbica

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : 07241-090

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 : 55.000,00 TESTADA - (cf) m 150,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 366,67

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 741,80 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 60.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Olipac Imóveis - Creci: 30.402-J

CONTATO : Sr. Ornel Rodrigues - WhatsApp (11) 98858-0046

TELEFONE : (11)-20884100

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Zona: ZUD-4 - Código: TE0202-OLIQ

<https://www.olipacimoveis.com.br/imovel/terreno-guarulhos-55-000-m/TE0202-OLIQ?from=sale>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,30	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 : 981,22
		HOMOGENEIZAÇÃO : 687,77
		VARIAÇÃO : 0,70
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 091 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Papa João Paulo I

NÚMERO : 0

COMP.: BARRO : Jardim Presidente Dutra

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : 07177-025

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 5.944,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 118,88

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 5.145,00 m²

PADRÃO CONSTR.: galpão simples (+) CONSERVAÇÃO : reparos simples

COEF. PADRÃO : 1,268 DADEREAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,553 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 7.698.495,54 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 17.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Akira Imóveis - Creci: 40.035-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 97145-8797

TELEFONE : (11)-971458797

OBSERVAÇÃO :

Galpão industrial ou logístico, pé direito 9,00m, administrativo, refeitório, vestiários - Zona: ZAE-2 - Código: 2262 - Imóvel locado.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -0,30	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.278,85
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 895,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,70
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 091

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Papa João Paulo I

NÚMERO : 781

COMP.:

BARRO : Jardim Presidente Dutra

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : 07177-025

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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 : 15.011,00 TESTADA - (cf) m 80,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 187,64

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 9.800,00 m²

PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO : 1,125 DADEREAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,438 CUSTO BASE (R\$) : 2.133,91

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 10.304.544,69 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 741,80 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 : Galpões Almeida Imóveis - Creci: 33.972-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 94766-0370

TELEFONE : (11)-4191730

OBSERVAÇÃO :

Galpão com área fabril de 8000m², pé direito 9,50m, doca, administrativo, refeitório, vestiários, guarita e balança rodoviária - Zona: ZUD-4

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,30	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 : 812,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 568,00
		VARIAÇÃO : 0,70
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 091

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 90,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Água Chata

NÚMERO : 0

COMP.: Ao lado nº 2131

BARRO : Parque Piratininga

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : 07251-000

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: 104.928,56 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 524,64

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 76.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Olipac Imóveis - Creci: 30.402-J

CONTATO : Sr. Ornel Rodrigues - WhatsApp (11) 98858-0046

TELEFONE : (11)-208841

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Área formada por 3 lotes - Zona: ZUD-4 - Código: TE0226-OLIQ
<https://www.olipacimoveis.com.br/imovel/terreno-guarulhos-5-118-135-m/TE0226-OLIQ?from=sale>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,22	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 : 651,77
		HOMOGENEIZAÇÃO : 507,11
		VARIÇÃO : 0,77
		VARIÇÃO AVALIANDO : 0,99

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 091 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Velha Guarulhos São Miguel

NÚMERO : 0

COMP.: BARRO : Jardim Presidente Dutra

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : 07177-025

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: 7.500,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 150,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 5.800,00 m²

PADRÃO CONSTR.: galpão simples (+) CONSERVAÇÃO : reparos simples

COEF. PADRÃO : 1,268 DADEREAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,553 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 8.678.576,12 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 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 : Akira Imóveis - Creci: 40.035-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 97145-8797

TELEFONE : (11)-971458797

OBSERVAÇÃO :

Galpão industrial com área fabril 4.600m², área administrativa, refeitório, vestiários, docas - Zona: ZUD - Código: 2065
<https://www.akirasolucoesimobiliarias.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-cumbica-guarulhos-5800m2-code-2065>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,30	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 :	1.122,86	
HOMOGENEIZAÇÃO :	786,00	
VARIAÇÃO :	0,70	
VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,99	

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 091

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Presidente Dutra

NÚMERO : 0

COMP.: Esquina

BARRO : Jardim Presidente Dutra

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : 07034-010

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 : 59.673,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 298,37

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 741,80 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 48.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Olipac Imóveis - Creci: 30.402-J

CONTATO : Sr. Ornel Rodrigues - WhatsApp (11) 98858-0046

TELEFONE : (11)-20884100

OBSERVAÇÃO :

Terreno de uso misto vago - Esquina com Avenida Carmela Dutra - Zona: ZUD-4 - Código: TE0206-OLIQ
<https://www.olipacimoveis.com.br/imovel/terreno-guarulhos-60-000-m/TE0206-OLIQ>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,30	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 :		723,25
HOMOGENEIZAÇÃO :		506,66
VARIAÇÃO :		0,7000
VARIAÇÃO AVALIANDO :		0,9966

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 091

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Presidente Dutra

NÚMERO : 0

COMP.:

BARRO : Parque Cecap

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : 07034-010

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: 58.500,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 292,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 84.099.999,99

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Zuccaro Imóveis - Creci: 27.606-J

CONTATO : Sr. Marcondes - WhatsApp (11) 97106-2982

TELEFONE : (11)-24087888

OBSERVAÇÃO :

Área industrial com grande potencial construtivo - Código: AR0025-ZUB
<https://www.zuccaro.com.br/imovel/area-guarulhos-58-000-m/AR0025-ZUB>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,30	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 : 1.293,55
		HOMOGENEIZAÇÃO : 905,99
		VARIAÇÃO : 0,7000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9988

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 091

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Presidente Dutra

NÚMERO : 0

COMP.: Esquina

BARRO : Jardim Presidente Dutra

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : 07034-010

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: 58.378,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 291,89

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 50.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 300.000,00

MOBILIÁRIA : Metropolis Brokers Imóveis - Creci: 30.668-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 3565-3530

TELEFONE : (11)-35653530

OBSERVAÇÃO :

Terreno industrial vago em formato triangular de esquina com Avenida Carmela Dutra - Zona: ZUD-4 - Código: TE1289 FESZ

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP	FA TO RES A DIC IO NA IS	VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : -0,30	FTADICIONAL01 : 0,00	VA LO R UN ITÁ R IO : 856,89
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O : 599,44
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VA RIA Ç Ã O : 0,7000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VA RIA Ç Ã O A VA LIAN DO : 0,9966
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 091

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bela Vista do Paraíso

NÚMERO : 1930

COMP.:

BARRO : Jardim Presidente Dutra

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : 07171-000

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: 5.000,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 100,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 5.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Metrópole Imóveis - Creci: 30.161-J

CONTATO : Sr.Mohamad Dehaini - WhatsApp (11) 98906-6930

TELEFONE : (11)-24010420

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Zona: ZUD-4 - Código: AR0067

<https://www.metropoleimoveis.com/imovel/area-guarulhos-5-000-m/AR0067-BVF>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,30	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 : 900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 630,00
		VARIAÇÃO : 0,70
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,95

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 091 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bela Vista do Paraíso

NÚMERO : 1930

COMP.: BARRO : Jardim Presidente Dutra

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : 07171-000

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: 22.300,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 223,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 23.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Dantas & Almr Imóveis - Creci: 46.663-J

CONTATO : Sr.Richard Silva - WhatsApp (11) 99206-8233

TELEFONE : (11)-95743288

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago com fácil acesso à Rodovia Presidente Dutra - Zona: ZUD-4 - Galpão desmontado de 3.600m² - Código: AR0040-ALM7

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,30	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 :	928,25	
HOMOGENEIZAÇÃO :	649,88	
VARIAÇÃO :	0,7000	
VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9927	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 091 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 125,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bela Vista do Paraíso

NÚMERO : 2193

COMP.: BARRO : Jardim Presidente Dutra

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : 07171-000

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: 15.000,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 150,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 22.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MGP Imóveis - Creci: 30.678-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 97147-0777

TELEFONE : (11)-26322010

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago com fácil acesso à Rodovia Presidente Dutra - Zona: ZUD-4 - Código: TE2054
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-presidente-dutra-bairros-guarulhos-15000m2-venda-RS22500000-1>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,44	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 : 1.350,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 756,00
		VARIAÇÃO : 0,5600
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9907

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 091 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 130,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Paula Mota

NÚMERO : 849

COMP.: BARRO : Jardim Presidente Dutra

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : 07171-140

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: 7.000,00 TESTADA - (cf) m 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 116,67

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 13.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 57.000,00

MOBILIÁRIA : Akira Imóveis - Creci: 40.035-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 97145-8797

TELEFONE : (11)-971458797

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago, sendo 3 lotes de 2.000,00m² cada - Zona: ZUD-4 - Código: 24
<https://www.akirasolucoesimobiliarias.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-presidente-dutra-guarulhos-code-24>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,46	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 Fe :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.671,83
		HOMOGENEIZAÇÃO : 900,00
		VARIAÇÃO : 0,5855
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9957

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

---X---

ANEXO II

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Inscrição municipal: 091.80.95.0320.00.000

Ano: 2026



PREFEITURA DE GUARULHOS

SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 1110149/2026

Certidão emitida em Guarulhos, 27 de Abril de 2026 às 14:34:33.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de PERSICO PIZZAMIGLIO S/A, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na AVENIDA JOAO PAULO I;PAPA, Nº Antigo S/N, lote(s) AREA B, quadra NÃO HÁ Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento JD DAS NACOES, com área de 107.231,09 m2 (CENTO E SETE MIL E DUZENTOS E TRINTA E UM METROS QUADRADOS E NOVE DECÍMETROS LINEARES), e fração ideal de 0,00 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Edif. Indus. Médio , e utilizado para fins Industrial , com área construída de 25.889,00 m2 (VINTE E CINCO MIL E OITOCENTOS E OITENTA E NOVE METROS QUADRADOS) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **091.80.95.0320.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2026 (DOIS MIL E VINTE E SEIS), de R\$ 60.375.437,17 (SESSENTA MILHOES E TREZENTOS E SETENTA E CINCO MIL E QUATROCENTOS E TRINTA E SETE REAIS E DEZESSETE CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2026 (DOIS MIL E VINTE E SEIS), de R\$ 23.185.335,50 (VINTE E TRES MILHOES E CENTO E OITENTA E CINCO MIL E TREZENTOS E TRINTA E CINCO REAIS E CINQUENTA CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 83.560.772,67 (OITENTA E TRES MILHOES E QUINHENTOS E SESSENTA MIL E SETECENTOS E SETENTA E DOIS REAIS E SESSENTA E SETE CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2026

Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/sirfpmg/f?p=2628:9>
através do código baixo:

CVV30BA01215B19425D70C9A389F6D28B0C

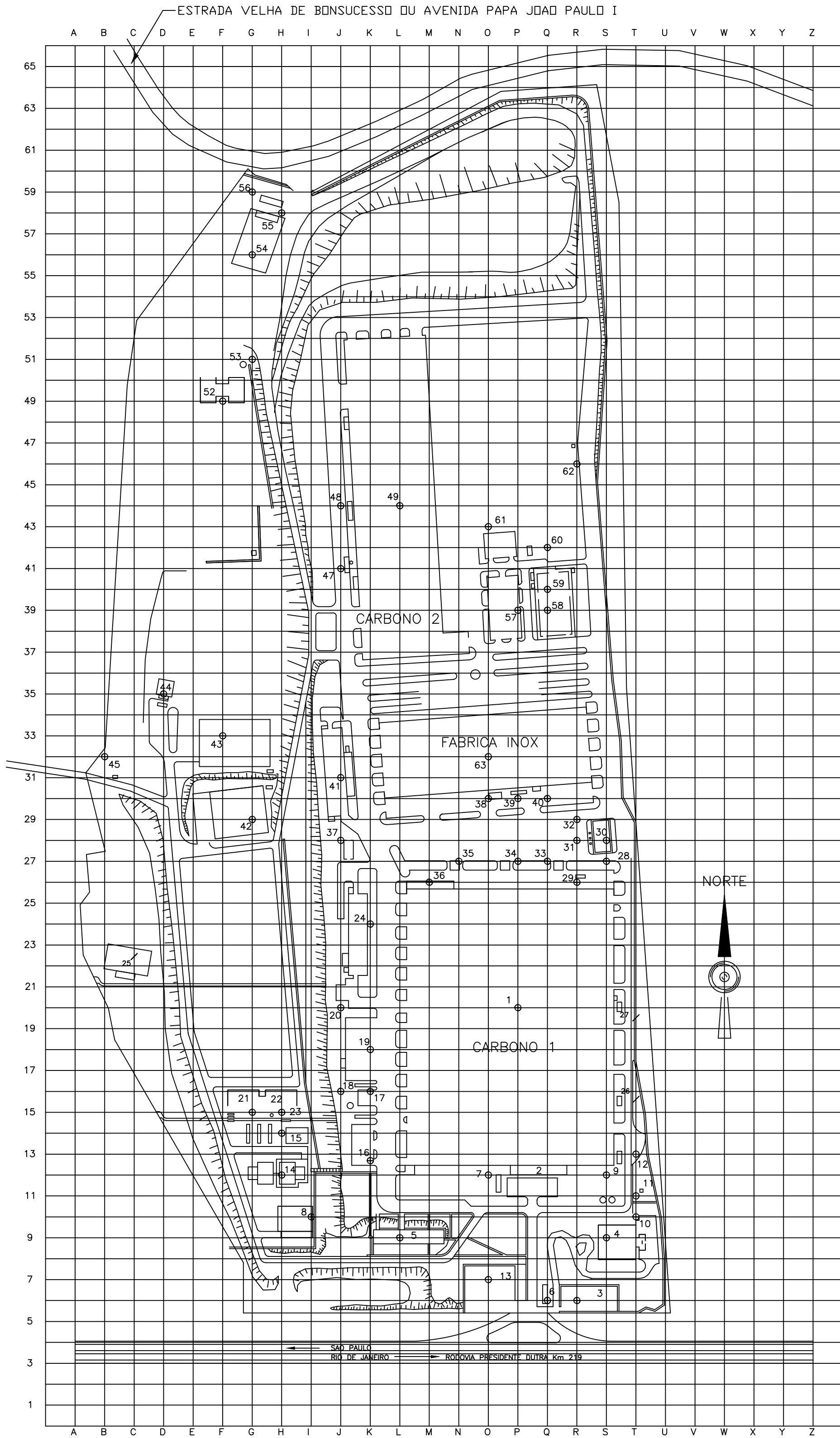
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

---X---

ANEXO III

PLANTA DO IMÓVEL



N.	COORD.	AREA CONST. M2	IDENTIFICACAO -- EDIFICIOS E AREAS
01	(P,20)	52.795	PREDIO DE PRODUCAO DA LINHA CARBONO
02	(Q,12)	896	PREDIO DO ESCRITORIO TECNICO
03	(R,6)	1.234	PATIO DE ESTACIONAMENTO N. 1
04	(S,9)	6.620	PREDIO DE ADMINISTRACAO
05	(L,9)	3.258	PREDIO SOCIAL
06	(Q,6)	153	PORTARIA N. 1
07	(Q,12)	98.4	DEPOSITO DE MATERIAL ADMINISTRATIVO
08	(I,10)	972	RESERVATORIO DE GLP E PROPANO
09	(S,12)	168	RESERVATORIOS ELEVADOS N.1 E N.2
10	(T,10)	1.875	PATIO DE ESTACIONAMENTO N. 3
11	(T,11)	73	TANQUE DE COMPENSACAO DE GAS INERTE
12	(T,13)	108	CENTRO DE DISTRIBUICAO N. 5
13	(O,7)	2.027	PATIO DE ESTACIONAMENTO N. 2
14	(H,12)	897	CASA DE BOMBAS N. 1 COM 2 RESERVATORIOS
15	(H,14)	669	TRATAMENTO DE AGUAS RESIDUAIS
16	(K,13)	800	PREDIO TRATAMENTO SUPERFICIE BOBINAS
17	(K,16)	198	CASA DE CALDEIRAS
18	(J,16)	39	CAIXA D'AGUA P/ CASA DE CALDEIRA E TRATAMENTO
19	(K,18)	1.453	PREDIO TRATAMENTO SUPERFICIE DE TUBOS
20	(J,20)	169	PREDIO DA OFICINA DE REFRIGERACAO
21	(G,15)	464	PREDIO DE PRODUCAO DE LUVAS
22	(H,16)	464	PREDIO DE CONIFICACAO
23	(H,15)	39	DECANTADOR DE LAMA
24	(K,24)	1.594	PREDIO DA GALVANIZACAO N. 1
25	(C,23)	1.436	SUBESTACAO
26	(T,16)	53	GALPAO P/ RECEBIMENTO DE MAT. DO AMOLX.
27	(T,20)	56	CASA DE COMPRESSOR N. 1
28	(S,27)	4	GALPAO DO COMPRESSOR DO LABORATORIO
29	(R,26)	47	GALPAO DE ROSQUEAMENTO "D"
30	(S,28)	470	PREDIO DO LABORATORIO
31	(R,28)	9	GALPAO P/ DEPOSITO DE AGUA DESTILADA
32	(R,29)	7	GALPAO P/ BOTIJOS DE GASES DO LABORATORIO
33	(Q,27)	152	GALPAO DE ROSQUEAMENTO "C"
34	(P,27)	152	GALPAO DE ROSQUEAMENTO "B"
35	(N,27)	152	GALPAO DE ROSQUEAMENTO "A"
36	(M,26)	XXX	GALPAO DE CORTE DE TUBOS
37	(J,28)	229	PREDIO DE HIGIENE E SEGURANCA
38	(O,30)	114	PLATAFORMA ELEVADA P/ BOTIJAO DE AMONIACO
39	(P,30)	79	GALPAO DO DISSOCIADOR DE AMONIACO
40	(Q,30)	79	GALPAO DO ANEXO DO DISSOC. DE AMONIACO
41	(J,31)	1.858	PREDIO DA FERRAMENTARIA
42	(G,29)	2.270	PREDIO DA CALDERARIA
43	(F,33)	3.336	PREDIO DA MANUT. DE VEICULOS E HIDR.
44	(D,35)	333	POSTO DE ABASTECIMENTO E LUBRIFICACAO
45	(B,32)	XXX	PORTARIA N. 2
46	(F,40)		
47	(J,41)	XXX	CASA DA BALANCA
48	(J,44)	168	CENTRO DE DISTRIBUICAO N. 4
49	(L,44)	25.392	PREDIO DO DEPOSITO DE TUBOS N. 1
50	(E,42)		
51	(F,44)		
52	(F,49)	871	CASA DE BOMBAS N. 2 C/ 2 RESERVATORIOS
53	(G,51)	20	RESERVATORIO ELEVADO N. 6
54	(G,56)	1.235	PRACA DE ESPORTES
55	(H,58)	184	VESTIARIO DA PRACA DE ESPORTES
56	(G,59)	XXX	PORTARIA N. 3
57	(P,39)	1.839	PREDIO DO ALMOXARIFADO CENTRAL
58	(Q,39)	1.839	PREDIO DO REFEITORIO N. 1
59	(Q,40)	28	CENTRO DE DISTRIBUICAO -- BT N. 2
60	(Q,42)	99	PREDIO DO ALMOXARIFADO DA FERRAM.
61	(O,43)	747	PREDIO P/ DEPOSITO DE INFLAMAVEIS
62	(R,46)	18	CAMARA P/ RESIDUOS DE ALIMENTOS
63	(O,32)	16.389	PREDIO DE PRODUCAO DA LINHA INOX

16/04/96	A	DESENHO TOTALMENTE REFEITO NO CAD		MICHEL	
DATA	REV.	MODIFICACAO	ORD.	DES.	APROV.

PDS.	QTD.	DENOMINACÃO	MATERIAL		DIMENSÕES	DES. DET. N°
TRATAMENTO TÉRMICO					DUREZA	
 TOL. NÃO ESPECIF. DESENHO PROJETO APROVAÇÃO			MAX ENG.	16/04/96	SUBSTITUI	
					SUBSTITUÍDO	
					CONJUNTO	
					SUBCONJUNTO	
ESCALA	TÍTULO		PERSICO PIZZAMIGLIO PLANTA GERAL		MET - 289 - 04	
NUMERO DO DESENHO						
1:3000	ARQUIVO REF. N° 1402-03					