

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA
CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL/SP**

Processo Digital: 1027716-78.2020.8.26.0100

LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA,

engenheiro, CREA 104.841/D, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos da ação **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** promovida por **BANCO DO BRASIL S/A** contra **ACEZ NEGÓCIOS E SERVIÇOS DE COBRANÇA LTDA**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 13º Ofício, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias, respeitosamente, vem presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

VALOR DE MERCADO DE VENDA ESTABELECIDO PARA OS IMÓVEIS

- Para a sala nº 1603, localizado no 16º andar do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, matrícula 28.657, sito à Avenida Paulista, nº 509, Paraíso, São Paulo/SP.

$V_{\text{sala}} = \text{R\$ } 214.000,00$

(Duzentos e Quatorze Mil Reais)

*** Agosto / 2025 ***

- Para a vaga de garagem indeterminada, localizada no EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, matrícula 12.747, sito à Avenida Paulista, nº 509, Paraíso, São Paulo/SP.

$V_{\text{VG1}} = \text{R\$ } 118.000,00$

(Cento e Dezoito Mil Reais)

*** Agosto / 2025 ***

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

- Para a vaga de garagem indeterminada, localizada no EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, matrícula 20.076, sito à Avenida Paulista, nº 509, Paraíso, São Paulo/SP.

$V_{VG2} = R\$ 118.000,00$

(Cento e Dezoito Mil Reais)

*** Agosto / 2025 ***

- Para a vaga de garagem indeterminada, localizada no EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, matrícula 28.662, sito à Avenida Paulista, nº 509, Paraíso, São Paulo/SP.

$V_{VG3} = R\$ 118.000,00$

(Cento e Dezoito Mil Reais)

*** Agosto / 2025 ***

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade determinar o valor de mercado dos imóveis abaixo relacionados:

- Sala nº 1603, localizado no 16º andar do Edifício Patrimônio, sito à Rua Av. Paulista, nº 509, esquina com a Rua Manoel da Nobrega, Paraíso, São Paulo/SP;
- Matrícula sob nº 28.657 do 1º C.R.I. de São Paulo/SP;
- Vaga Indeterminada, localizada no Edifício Patrimônio, sito à Rua Av. Paulista, nº 509, esquina com a Rua Manoel da Nobrega, Paraíso, São Paulo/SP;
- Matrícula sob nº 12.747 do 1º C.R.I. de São Paulo/SP;
- Vaga Indeterminada, localizada no Edifício Patrimônio, sito à Rua Av. Paulista, nº 509, esquina com a Rua Manoel da Nobrega, Paraíso, São Paulo/SP;
- Matrícula sob nº 20.076 do 1º C.R.I. de São Paulo/SP;
- Vaga Indeterminada, localizada no Edifício Patrimônio, sito à Rua Av. Paulista, nº 509, esquina com a Rua Manoel da Nobrega, Paraíso, São Paulo/SP;
- Matrícula sob nº 28.662 do 1º C.R.I. de São Paulo/SP;

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

1.1 – SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza: Laudo de Avaliação de Valor de Mercado.

Solicitante: MM. Juízo da 13ª Vara Cível da Comarca da Capital.

Objeto: Imóveis Urbanos.

Vocação do Imóvel: Comercial.

Finalidade: Determinação de Valor de Mercado de Venda dos Imóveis

2 - VISTORIA

Devidamente nomeado e compromissado por V. Exa., dirigiu-se o Perito ao local determinado, onde em minuciosa vistoria realizada “*in loco*”, pôde observar seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente questão.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

3 – DO LOCAL

3.1 – LOCALIZAÇÃO

Os imóveis objetos em questão tratam-se da sala nº 1603, localizada no 16º andar do Edifício Patrimônio, e 03 (três) vagas de garagem indeterminadas localizadas no subsolo do mesmo empreendimento, que se situa à Avenida Paulista, 509, esquina com a Rua Manoel da Nobrega, Paraíso, nesta Capital, conforme pode se observar, através da ilustração fotográfica aérea disponibilizada no site “Google Maps”, exposta a seguir:



Indica a exata localização do Edifício Patrimônio, destacado na ilustração aérea retro através do retângulo na cor vermelha.

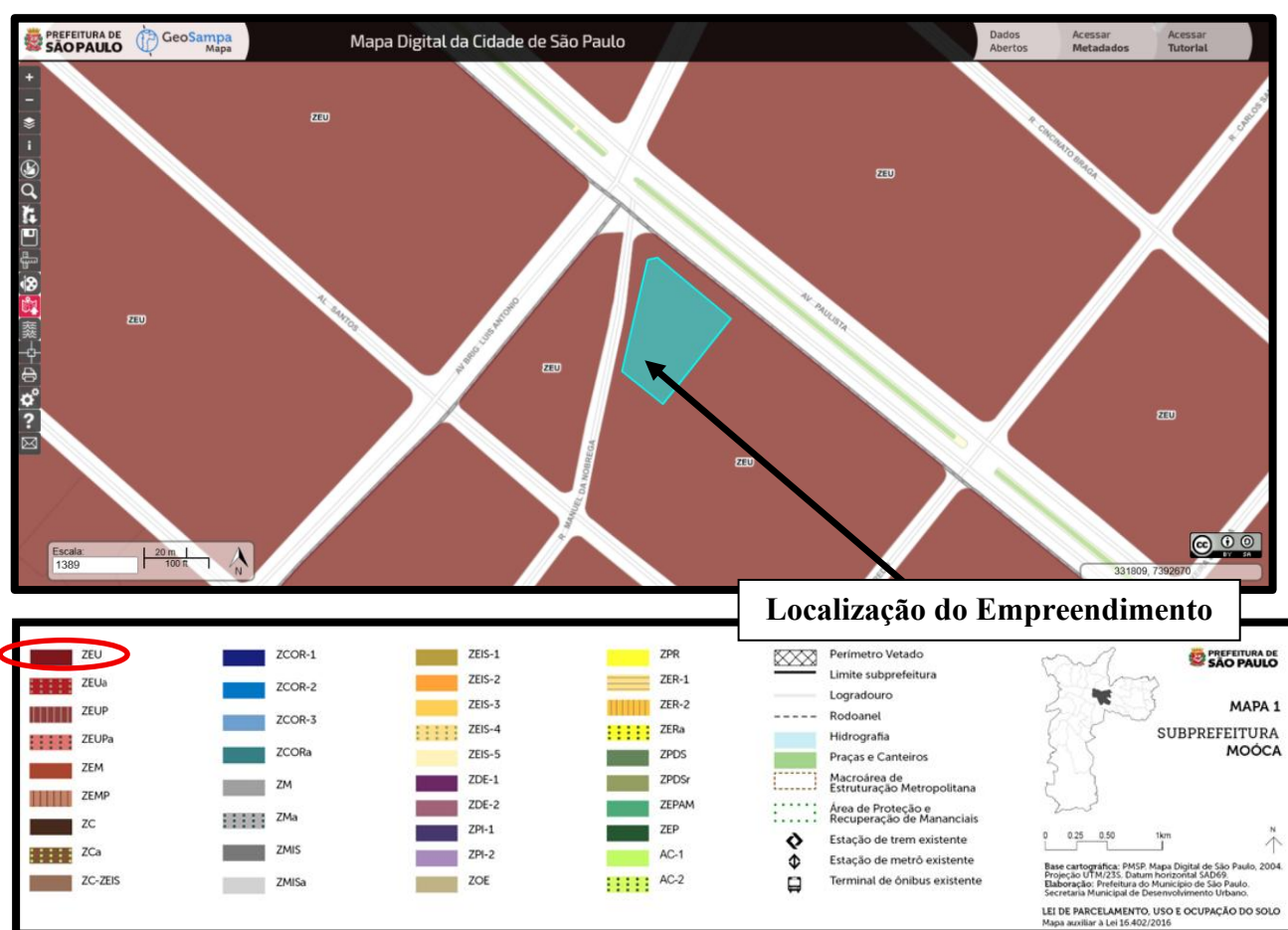
Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

3.3 – ZONEAMENTO

A seguir, apresentaremos o mapa de zoneamento fornecido pela Prefeitura da cidade de São Paulo, obtido através do site “geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx”, como se demonstra:



Tendo-se localizado o imóvel no mapa de zoneamento Municipal retro exposto, verifica-se seu posicionamento na zona denominada “ZONA EIXO DA TRANSFORMAÇÃO DA ESTRUTURAÇÃO URBANA”, a qual, conforme a Lei de Zoneamento nº 18.177/24 do Estado de São Paulo, assim se descreve e caracteriza:

CAPÍTULO I

DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO

Art. 7º As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, subdivididas em:

I - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU): zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

II - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental (ZEUa): zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

III - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP): zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo;

IV - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto Ambiental (ZEUPa): zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Quadro 2A – Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
Transformação	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
ZEMP						
Qualificação	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
Preservação	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Notas:

NA = Não se aplica

a. Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

b. Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Quadro 3 – Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	 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)	TO para lotes até 500 metros²	TO para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (j)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
Transformação	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,35	0,7	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,35	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,35	0,7	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,35	0,7	28	NA	NA	3 (j)	40
Qualificação	ZC	ZC	0,5	1	2	0,35	0,7	40	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,7	0,7	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEN	0,5	1	2	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZCZS-1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOB	ZCOB-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOB-3	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOBa	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,5	1	2	0,35	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,5	1	2	0,35	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEES	ZEES-1	0,5	1	2,5 (f)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEES-2	0,5	1	4 (f)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEES-3	0,5	1	4 (g)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEES-4	NA	1	2 (h)	0,7	0,5	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZEES-5	0,5	1	4 (f)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-1	0,5	1	2	0,7	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,7	0,5	28	5	5	3	NA
		ZDE-3	0,5	1	1,5	0,7	0,7	28	5	5	1	NA
	ZFI	ZFI-1	0,5	1	1,5	0,7	0,7	28	5	5	3	NA
		ZFI-2	NA	1	1,5	0,5	0,3	28	5	5	3	NA
Preservação	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
		ZPR-1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
		ZPR-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
		ZPRa	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
	ZPDG	ZPDG	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDGr	NA	0,2	0,2	0,2	0,15	10	5	NA	3	NA
	ZEFAM	ZEFAM	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	10	5	NA	3	NA
	Áreas públicas e privadas (i)	VERDES	AVP-1	NA	(b)	(b)	(b)	(b)	28	NA	NA	3 (j)
AVP-2			NA	1	1	0,5	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
INSTITUCIONAIS		AI	NA	1	4	0,35	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
CLUBES		AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,4	20	5	5	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	5	3	NA

Notas:

NA = Não se aplica

a. Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

b. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

c. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, a zona ZEUa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUs.

d. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

e. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §2º do artigo 8º desta lei.

f. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

g. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

h. O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

i. O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

j. Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

k. Ver artigo 30 desta lei.

l. Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

m. Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupeô, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

3.4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde se localizam os imóveis, situados à Avenida Paulista, caracteriza-se por ocupação predominantemente comercial e de serviços, sendo reconhecida como um dos principais eixos econômicos e financeiros da cidade de São Paulo.

Ao longo de sua extensão e em suas vias adjacentes, encontram-se edifícios corporativos, sedes de instituições financeiras, agências bancárias, escritórios de empresas nacionais e multinacionais, centros culturais, clínicas, hospitais e estabelecimentos voltados ao comércio e à prestação de serviços especializados.

Embora o uso comercial e institucional seja predominante, também se observa a presença de edifícios residenciais, em menor escala, geralmente integrados ao contexto urbano verticalizado da região. Trata-se, portanto, de área com grande fluxo de pessoas e veículos, beneficiada por ampla infraestrutura urbana e variada oferta de transporte público, incluindo estações de metrô e linhas de ônibus.

3.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local, onde se situa o bem em questão, é dotado dos principais melhoramentos urbanos, a seguir elencados:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede pública de água;
- Rede pública de esgotos;
- Rede telefônica;
- Rede de internet;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Correios;
- Transporte público;
- Gás encanado.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

4 – DO IMÓVEL

4.1 – MATRÍCULA

DA SALA COMERCIAL

Conforme matrícula nº 28.657, a sala nº 1603, o imóvel é assim descrito e caracterizado:



14326 04/06/2024 11:59:50 1/7

fls. 1085

CNM: 111450.2.0028657-51

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

28.657

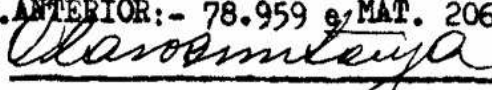
ficha

-1-

São Paulo, 13 de agosto de 1.980.

A SALA Nº 1603 no 16º andar do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, sob nº 509 da Av. Paulista, esquina da rua Manoel da Nóbrega, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, contribuinte 036.002.0423-8, com a área útil de 23,20m², área comum de 12,62m², área total de 35,82m² e a fração ideal no terreno de 0,153.852%.--

PROPRIETÁRIA:- DEBRASA COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A, com sede - n/Capital, na rua Líbero Badaró, nº 425, 10º andar, CGC nº 43.712.926/0001-12.- TR.ANTERIOR:- 78.959 e MAT. 2061.-----

O ESCRIVENTE AUTORIZADO 

mente

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

DAS VAGAS DE GARAGEM

Conforme matrícula nº 12.747, a vaga de garagem é assim descrita e caracterizada:



14326 04/06/2024 11:57:54 1/4

fls. 107

CNM: 111450.2.0012747-57

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

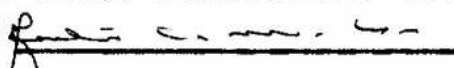
matrícula

12.747

ficha

1

São Paulo, 14 de setembro de 1977.

UMA VAGA INDETERMINADA na garagem do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, -
na Avenida Paulista, nº 509, no 9º subdistrito-VILA MARIANA,
contribuinte nº 036.002.0623-9, tem a área útil e total de
28,78m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de -
0,049.559%. PROPRIETÁRIA: GOMES DE ALMEIDA FERNANDES EM-
PREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., com sede nesta Capital, na
Avenida Paulista, nº 2001, 2º andar, CPF 34.177.279/ 009-52.
TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 78.959 e MATRÍCULA nº 2.061.
O OFICIAL SUBSTITUTO 

mente

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Conforme matrícula nº 20.076, a vaga de garagem é assim descrita e caracterizada:



14326 04/06/2024 11:59:01 1/8

CNM: 111450.2.0020076-89

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
20.076

ficha
nº 1.

São Paulo, 30 de novembro de 1.978.

UMA VAGA INDETERMINADA na garagem localizada nos sub-solos do edifício PATRIMÔNIO, na Avenida Paulista, nº 509, no 9º subdistrito-Vila Mariana, contribuinte nº 036.002.0138, com a área útil e total de 28,78m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,049.559%. PROPRIETÁRIA:- DEBRASA COMÉRCIO INDÚSTRIA S/A, com sede nesta Capital, na rua Libero Badaró, nº 425, 9º andar, CGC nº 43.712.926/0001-12. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR Nº 78.959. MATRÍCULA Nº 2.061.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO Claro Montoya

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Conforme matrícula nº 28.662, a vaga de garagem é assim descrita e caracterizada:



14326 04/06/2024 12:00:18 1/6

CNM: 111450.2.0028662-36

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

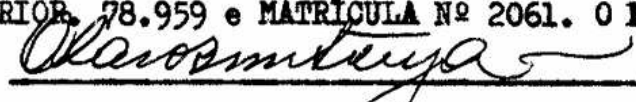
matrícula

28.662

ficha

-1-

São Paulo, **13 de agosto de 1980.**

UMA VAGA INDETERMINADA na garagem coletiva do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, sob o nº 509 da Av. Paulista, esquina da Rua Manoel da Nóbrega, no 9º subdistrito-VILA MARIANA, contribuindo com a fração ideal de 0,049.559%. PROPRIETÁRIA: DEBRASA COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A., com sede nesta Capital, na Rua Líbero Badaró nº 425, 10º andar, CGC nº 43.712.926/0001-12. - TRANSCRIÇÃO ANTERIOR 78.959 e MATRÍCULA Nº 2061. O ESCRIVÃO AUTORIZADO 

4.2 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Considerando-se a determinação do MM. Juiz de Direito, nos dirigimos ao local e efetuamos a respectiva “VISTORIA”.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Trata o presente caso de imóvel comercial, identificado pelo numerário 1603, localizado no 16º andar do Edifício Patrimônio, bem como de 3 (três) vagas de garagem indeterminadas e com matrículas próprias localizadas no subsolo do mesmo empreendimento, sito à Avenida Paulista, nº 509, esquina com a Rua Manoel da Nobrega, Paraíso, nesta Capital.

Mencionado edifício é acessado através de duas entradas distintas, tanto para pedestres, quanto para veículos, ambos localizados na Avenida Paulista e na Rua Manoel da Nóbrega.

O empreendimento é composto por uma torre, formada por 02 (dois) subsolos destinados às garagens, pavimento térreo e 21 (vinte e um) pavimentos superiores.

Os subsolos, conforme já informado, é destinado ao estacionamento dos veículos que acessam o empreendimento.

O pavimento térreo é formado pelo hall de entrada do edifício, bem como por diversos pontos comerciais com finalidades distintas.

Já os pavimentos superiores são formados cada um deles por hall de circulação e 14 (quatorze) salas comerciais, totalizando a existência de 294 (duzentos e noventa e quatro) salas comerciais no interior do empreendimento.

O Edifício Patrimônio, encontra-se implantado em terreno de formato irregular, apresentando topografia plana, solo seco e firme para receber

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

O edifício possui as seguintes características de estruturas, vedações, acabamentos, esquadrias, coberturas e cercamento:

ESTRUTURA: concreto armado e fechamentos em alvenaria;

FACHADAS: revestimento cerâmico e fachada de vidro;

CAIXILHOS: Ferro e Alumínio;

COBERTURA: Laje em concreto sem cobertura de telhas;

ENTRADA SOCIAL:

Piso: porcelanato.

Forro: Fibra mineral com pintura a látex.

HALL SOCIAL:

Piso: cerâmico.

Parede: massa fina e pintura a látex.

Forro: de gesso

HALL DE ENTRADA DA UNIDADE:

Piso: cerâmico.

Parede: massa fina e pintura a látex.

Forro: de gesso

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Na ocasião da vistoria, fomos recebidos no empreendimento pelo Sr. Marcus Guidetti, que se apresentou como responsável pela administração do Condomínio. Informou-nos que o imóvel em questão encontrava-se ocupado por outra empresa, por meio de contrato de locação comercial, cujo locador é empresa distinta da Requerida.

Vale esclarecer, que apesar de o agendamento da vistoria ter sido realizado com a devida antecedência, as partes envolvidas não compareceram à diligência previamente marcada.

Outrossim, em razão de a unidade encontrar-se locada a terceiros, não foi possível adentrar ao seu interior para a realização da vistoria, impossibilitando a verificação de suas características de acabamento e construção.

Sendo assim, em face da impossibilidade de se realizar a vistoria dos imóveis avaliando, as avaliações serão realizadas de forma indireta, com base em observações externas e em dados obtidos por meio de pesquisa em fontes públicas e especializada, bem como pelas informações fornecidas pelo Sr. Marcus.

Com base em pesquisas realizadas em sites especializados na comercialização de imóveis na região, verificou-se que, originalmente, as salas comerciais do edifício são compostas por sala e banheiro, estando esses cômodos distribuídos em uma área útil de 23,20 m², em consonância com os dados da matrícula da sala avaliada.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Conforme a classificação recomendada pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) sobre os “Índice de Unidades Padronizadas – versão 2019”, o imóvel em questão corresponde a “Classe 2 – Comercial, no grupo 2.1 – Escritório, item 2.1.3 – Padrão médio máximo, com elevador”.

ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

2.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinados. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.
- **Revestimento de forros:** pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.
- **Instalações elétricas:** distribuição básica, com pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilidade no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.






Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
	Com elevador	4,745	5,273	5,767

24

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Para uma melhor elucidação do caso, na sequência, apresentaremos relatório fotográfico, contendo ilustrações colhidas “*in loco*”.

5 - ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do entorno, da distribuição dos compartimentos e acabamentos do edifício, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:



Foto nº 01 – Aspecto parcial do local, com o Edifício localizado à esquerda da via.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 02 – Idem, idem, no sentido oposto, com o Edifício localizado à direita da via.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 03 – Vista da fachada frontal do edifício.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 04 – Vista do acesso ao pavimento térreo do edifício, observando-se, também, o numerário de identificação do empreendimento no logradouro de situação.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 05 – Vista parical do pavimento térreo, obserbando-se alguns pontos comerciais. À esquerda, recepção do empreendimento.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 06 – Vista da sala do etor administrativo do Condomínio.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 07 – Ilustra botoeira de comando de um dos elevadores que servem o edifício, denotando-se os pavimentos.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 08 – Ilustra o interior de um dos elevadores, de quem do hall olha.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 09 – Ilustra o Hall de entrada da sala comercial.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 10 – Ilustra a porta de entrada da sala comercial nº 1603.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 11 – Ilustra o numerário de identificação da unidade no empreendimento.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 12 – Vista do hall de entrada do Edifício Patrimônio, a partir do pavimento subsolo.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

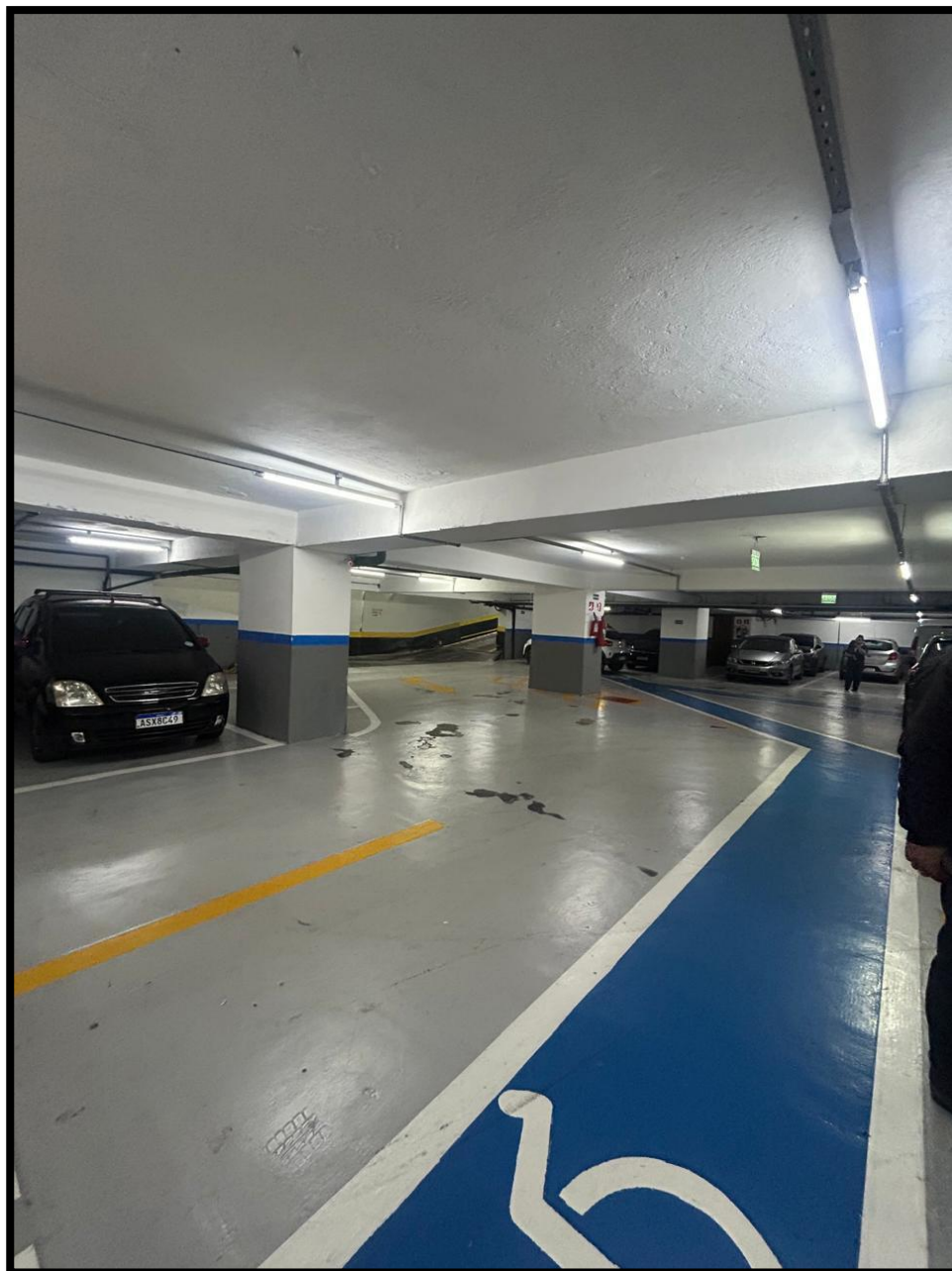


Foto nº 13 – Ilustra o ambiente geral do pavimento subsolo.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 - CRITÉRIOS ADOTADOS NA PRESENTE AVALIAÇÃO.

A avaliação do imóvel se dará com base nas “Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, através da aplicação do método comparativo direto.

6.2 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes àquele objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, padrão, forma e época.

No presente caso, os elementos comparativos sofrerão as seguintes considerações:

1) OFERTA: As ofertas de venda sofrerão um deságio de 10% para cobrir uma eventual superestimativa por parte do ofertante.

2) TRANSPOSIÇÃO DE LOCAIS: mediante as proporções obtidas com índices fiscais publicados na Planta Genérica de Valores do Município.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

3) PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA: O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características do que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.

4) VAGA DE GARAGEM: Considerar-se-á para efeito de cálculo o valor da vaga de garagem o equivalente à 55% do valor total estabelecido para a unidade de apartamento, conforme pesquisa realizada de vagas de garagens, com matrículas individualizadas, comercializa-se em venda individual com valores elevados.

Para efeito de estabelecimento dos Padrões Construtivos será considerado o Trabalho Específico do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) que estabelece os diversos unitários específicos em função das características de construção e acabamento.

O fator de depreciação será calculado em função do obsoletismo, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

O fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo					
Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

No presente caso, imóvel comercial, tipo escritório, padrão médio com elevador, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

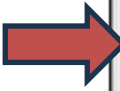
A vida útil da edificação, no caso, corresponde a 60 anos, adotando para o imóvel a idade estimada de 50 anos, com base na aparência de unidades similares ao avaliando, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,833 ou 83%.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro B, a seguir:



Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso, o estado de conservação da unidade em questão se enquadra no item “C – Regular”

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

O coeficiente “K” será obtido na tabela seguinte, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	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

7 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

7.1 – PESQUISA DE VALORES

Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa de mercado, abrangendo elementos no próprio condomínio em questão com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Bco do Brasil x ACEZ NEGÓCIOS E SERVIÇOS DE COBRANÇA **DATA :** 15/08/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	26.529,00
☒ Obsolescência	Idade 50 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	escritório médio c/ elev. (+)
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2025
 SETOR : 036 QUADRA : 002 ÍNDICE DO LOCAL : 26.529,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Paulista NÚMERO : 509
 COMP.: BARRO : Paraíso 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: 2.345,00 TESTADA - (cf) m: 45,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 52,11
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,384 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 23,20 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 23,20

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : V I A Br Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-30444445
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.862,07
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.862,07
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2025
 SETOR : 036 QUADRA : 002 ÍNDICE DO LOCAL : 26.529,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Paulista NÚMERO : 509
 COMP.: BARRO : Paraíso 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: 2.345,00 TESTADA - (cf) m: 45,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 52,11
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,384 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 23,20 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 23,20

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 225.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : SOUSA LEMOS ADM DE BENS
 CONTATO : TELEFONE : (11)-32663051
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 8.728,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 8.728,45
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2025

SETOR : 036

QUADRA : 002

ÍNDICE DO LOCAL : 26.529,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Paulista

NÚMERO : 509

COMP.:

BARRO : Paraíso

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: 2.345,00 TESTADA - (cf) m: 45,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 52,11

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,384 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 23,20 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 23,20

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 215.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ROBOTON IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-55614142

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.340,52
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.340,52
		VARIAÇÃO : 1,0000

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2025
 SETOR : 036 QUADRA : 002 ÍNDICE DO LOCAL : 26.529,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Paulista NÚMERO : 509
 COMP.: BARRO : Paraíso 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: 2.345,00 TESTADA - (cf) m: 45,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 52,11
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,384 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 23,20 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 23,20

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ANAUA TE ASSESSORIA

CONTATO :

TELEFONE : (11)-38892400

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 9.698,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 9.698,28
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2025
 SETOR : 036 QUADRA : 002 ÍNDICE DO LOCAL : 26.529,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Paulista NÚMERO : 509
 COMP.: BARRO : Paraíso 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: 2.345,00 TESTADA - (cf) m: 45,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 52,11
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,384 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 23,20 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 23,20

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : OMA NETIMOVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-990172629

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.534,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.534,48
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Paulista ,509	10.862,07	10.862,07	1,0000
☒ 2	Avenida Paulista ,509	8.728,45	8.728,45	1,0000
☒ 3	Avenida Paulista ,509	8.340,52	8.340,52	1,0000
☒ 4	Avenida Paulista ,509	9.698,28	9.698,28	1,0000
☒ 5	Avenida Paulista ,509	8.534,48	8.534,48	1,0000

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.232,76
 Desvio Padrão : 1.049,93
 - 30% : 6.462,93
 + 30% : 12.002,59
 Coeficiente de Variação : 11,3700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.232,76
 Desvio Padrão : 1.049,93
 - 30% : 6.462,93
 + 30% : 12.002,59
 Coeficiente de Variação : 11,3700

Na pesquisa apresentada não há valores homogeneizados discrepantes por esse critério, resultando no seguinte valor unitário médio:

Valor Unitário / m² = R\$ 9.232,76 / m²

Luiz Augusto Leite de Souza

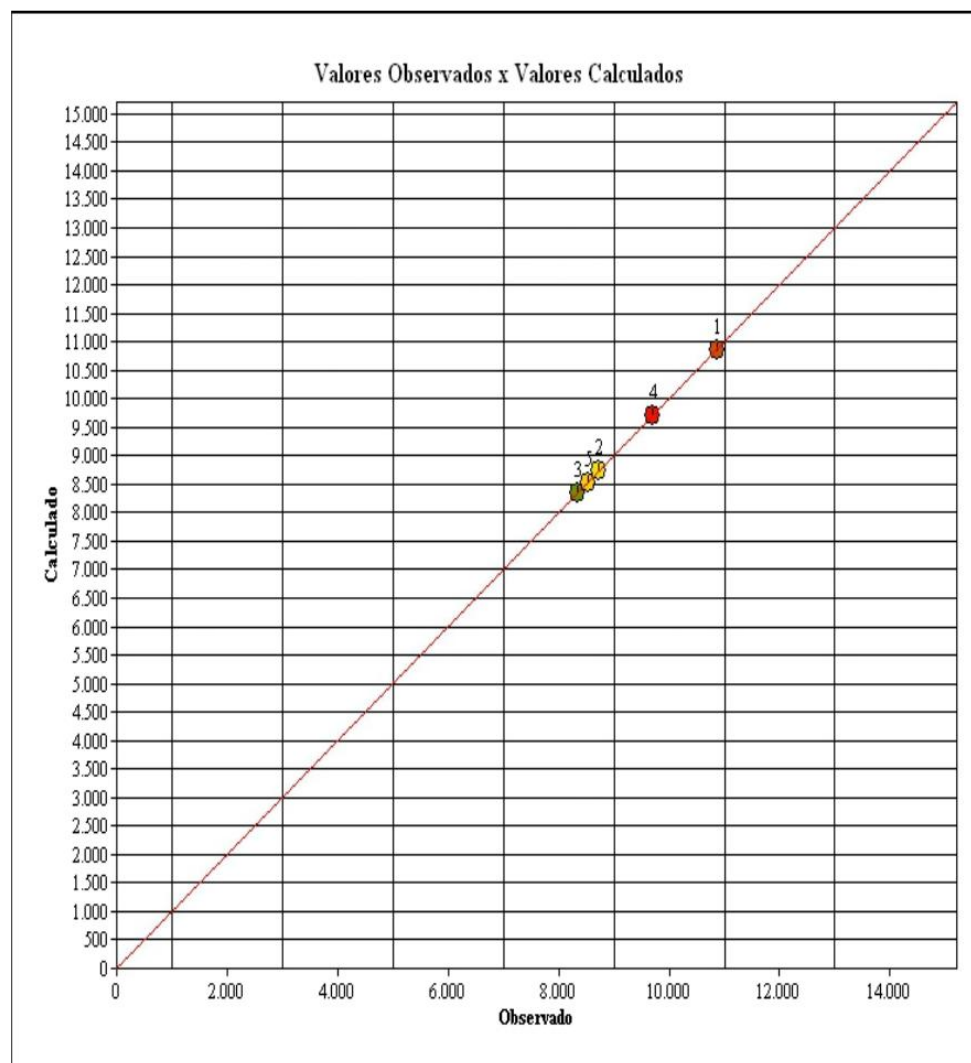
Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10.862,07	10.862,07
2	8.728,45	8.728,45
3	8.340,52	8.340,52
4	9.698,28	9.698,28
5	8.534,48	8.534,48

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

De acordo com a norma NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, as avaliações devem ser enquadradas em função de sua fundamentação e precisão.

Deste modo, apresentamos a seguir o enquadramento da presente avaliação, conforme tabelas relacionadas nos tópicos seguintes:

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
PONTUAÇÃO ATINGIDA		9	2	0
TOTAL ATINGIDA		11 PONTOS		
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento

Laudo	Pontos	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor Locativo	11	Grau II	Grau II

Assim sendo, a avaliação do imóvel em questão atingiu 11 pontos e enquadra-se no Grau de Fundamentação II.

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%	< 40%	< 50%
Grau de PRECISÃO	Grau III		
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

Deste modo, em virtude de a amplitude do intervalo de confiança não ter ultrapassado 30%, a avaliação do imóvel em questão classifica-se como Grau de Precisão III.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

7.2 – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DE VENDA DA UNIDADE Nº 1603, MATRÍCULA Nº 28.657

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$V_{\text{sala}} = V_u \times A$$

Onde:

V_{sala} = Valor da Sala

V_u = Valor Unitário

A = área útil

Substituindo, teríamos:

$$V_{\text{sala}} = \text{R\$ } 9.232,76/\text{m}^2 \times 23,20\text{m}^2$$

$$V_{\text{sala}} = \text{R\$ } 214.200,03$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_{\text{sala}} = \text{R\$ } 214.000,00}$$

(Duzentos e Quatorze Mil Reais)

*** Agosto / 2025 ***

7.3 – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DE VENDA DA VAGA DE GARAGEM DE MATRÍCULA Nº 12.747

De acordo com pesquisas realizadas na região, bem como através de informações passadas por imobiliárias que comercializam imóveis no local, as vagas de garagem, atualmente, estão sendo comercializadas por uma quantia correspondente à 55% do valor que foi calculado para a sala comercial, sendo assim, tendo como parâmetro o valor de venda da sala comercial de matrícula nº 28.657, o valor correspondente à vaga de garagem resulta em:

$$V_{VG1} = V_{sala} \times 0,55$$

Onde:

V_{VG1} = Valor da Vaga de Garagem

V_{sala} = Valor de Mercado estabelecido para a Sala

0,55 = Coeficiente de comercialização da vaga de garagem

Substituindo, teríamos:

$$V_{VG1} = R\$ 214.200,03 \times 0,55$$

$$V_{VG1} = R\$ 117.810,01$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_{VG1} = R\$ 118.000,00}$$

(Cento e Dezoito Mil Reais)

***** Agosto / 2025 *****

[51]

7.4 – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DE VENDA DA VAGA DE GARAGEM DE MATRÍCULA Nº 20.076

De acordo com pesquisas realizadas na região, bem como através de informações passadas por imobiliárias que comercializam imóveis no local, as vagas de garagem, atualmente, estão sendo comercializadas por uma quantia correspondente à 55% do valor que foi calculado para a sala comercial, sendo assim, tendo como parâmetro o valor de venda da sala comercial de matrícula nº 28.657, o valor correspondente à vaga de garagem resulta em:

$$V_{VG2} = V_{sala} \times 0,55$$

Onde:

V_{VG2} = Valor da Vaga de Garagem

V_{sala} = Valor de Mercado estabelecido para a Sala

0,55 = Coeficiente de comercialização da vaga de garagem

Substituindo, teríamos:

$$V_{VG2} = R\$ 214.200,03 \times 0,55$$

$$V_{VG2} = R\$ 117.810,01$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_{VG2} = R\$ 118.000,00}$$

(Cento e Dezoito Mil Reais)

***** Agosto / 2025 *****

[52]

7.5 – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DE VENDA DA VAGA DE GARAGEM DE MATRÍCULA Nº 28.662

De acordo com pesquisas realizadas na região, bem como através de informações passadas por imobiliárias que comercializam imóveis no local, as vagas de garagem, atualmente, estão sendo comercializadas por uma quantia correspondente à 55% do valor que foi calculado para a sala comercial, sendo assim, tendo como parâmetro o valor de venda da sala comercial de matrícula nº 28.657, o valor correspondente à vaga de garagem resulta em:

$$V_{VG3} = V_{sala} \times 0,55$$

Onde:

V_{VG3} = Valor da Vaga de Garagem

V_{sala} = Valor de Mercado estabelecido para a Sala

0,55 = Coeficiente de comercialização da vaga de garagem

Substituindo, teríamos:

$$V_{VG3} = R\$ 214.200,03 \times 0,55$$

$$V_{VG3} = R\$ 117.810,01$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_{VG3} = R\$ 118.000,00}$$

(Cento e Dezoito Mil Reais)

***** Agosto / 2025 *****

[53]

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

7.6 – VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

Tendo estabelecido os valores de mercado de venda para todos os imóveis avaliandos, o valor total dos imóveis resultou em:

$$V_{TOTAL} = V_{SALA} + V_{VG1} + V_{VG2} + V_{VG3}$$

Onde:

Vtotal = Valor total dos imóveis

Vsala = Valor da sala comercial (matrícula 28.657)

Vvg1 = Valor da vaga de garagem (matrícula 12.747)

Vvg2 = Valor da vaga de garagem (matrícula 20.076)

Vvg3 = Valor da vaga de garagem (matrícula 28.662)

Substituindo, teríamos:

$$V_{TOTAL} = R\$ 214.000,00 + R\$ 118.000,00 + R\$ 118.000,00 + R\$ 118.000,00$$

$$V_{TOTAL} = R\$ 569.000,00$$

$$\underline{V_{Total} = R\$ 568.000,00}$$

(Quinhentos e Sessenta e Oito Mil reais)

*** Agosto / 2025 ***

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

8 - CONCLUSÃO

Adotando-se os critérios de avaliação declinados no corpo do presente trabalho, o valor final do imóvel avaliado neste trabalho, resultou nos seguintes valores:

- Para a sala nº 1603, localizado no 16º andar do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, matrícula 28.657, sito à Avenida Paulista, nº 509, Bela Vista, São Paulo/SP.

$V_{\text{sala}} = \text{R\$ } 214.000,00$

(Duzentos e Quatorze Mil Reais)

*** Agosto / 2025 ***

- Para a vaga de garagem indeterminada, localizada no EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, matrícula 12.747, sito à Avenida Paulista, nº 509, Bela Vista, São Paulo/SP.

$V_{\text{VG1}} = \text{R\$ } 118.000,00$

(Cento e Dezoito Mil Reais)

*** Agosto / 2025 ***

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

- Para a vaga de garagem indeterminada, localizada no EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, matrícula 20.076, sito à Avenida Paulista, nº 509, Bela Vista, São Paulo/SP.

$$\underline{V_{VG2} = R\$ 118.000,00}$$

(Cento e Dezoito Mil Reais)

*** Agosto / 2025 ***

- Para a vaga de garagem indeterminada, localizada no EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, matrícula 28.662, sito à Avenida Paulista, nº 509, Bela Vista, São Paulo/SP.

$$\underline{V_{VG3} = R\$ 118.000,00}$$

(Cento e Dezoito Mil Reais)

*** Agosto / 2025 ***

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

$$\underline{V_{Total} = R\$ 569.000,00}$$

(Quinhentos e Sessenta e Nove Mil reais)

*** Agosto / 2025 ***

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

9 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 57 (cinquenta e sete) folhas digitadas de um só lado, vindo esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

São Paulo, 18 de Agosto de 2025.



LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA
- CREA 060.104.841-6
- Membro Titular Instituto de Engenharia 32.188
- Membro Titular do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo) – nº. 350
Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie 1981
- Registrado sob nº 29-B na ant CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo filiado à ONU
- Membro Titular Fundador dos 1os. Núcleos Regionais do IBAPE-SP da baixada Santista e ABC
- Ex Presidente da Câmara de Avaliações do IBAPE-SP (1991-1992)