

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE – SP nº817

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL CENTRAL DA CIDADE E COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

Processo nº1077755-11.2022.8.26.0100

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA 0601664002, nomeado por Vossa Excelência nos autos do **processo nº1077755-11.2022.8.26.0100 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**: requerida por **DEBORA PESSOTO DE ALMEIDA** contra **MASSIMILIANO TOLOMEIO E TRANSFREEZER S.A.** depois de analisar aos Autos, vem mui respeitosamente, perante Vossa Excelência, conforme r. determinação:

1. **Apresentar** laudo de avaliação do imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - **Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9**, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B),, no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo.
2. **Reiterar o pedido** de que seja expedido **MLE de 50%** dos honorários com **prioridade**, em nome deste conforme já determinado às Fls. 2188, com os dados do Formulário de Fls. 2186. E após **homologado** o laudo, que seja expedido MLE do restante, com o formulário de Fls. 2186;

Termos em que, P. Deferimento.

São Paulo, 16 de abril de 2025

Luiz Antonio Rocha Rosalem

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPE-SP – nº817

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE – SP nº817

1. PRELIMINARES

2. VISTORIA

3. AVALIAÇÃO

4. CONCLUSÃO

5. QUESITOS

6. ENCERRAMENTO

ANEXOS:

01. Pesquisa de Valores Imobiliários, cálculo do valor do imóvel (VI) – 29 Fls.;
02. Dados cadastrais do imóvel avaliando – 1 Fls.;
03. Cópia da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade de São Paulo – 6 Fls.;

Total: 36 Fls. anexas;

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE – SP nº817

1. PRELIMINARES:

- 1.1. Este trabalho tem por finalidade realizar a AVALIAÇÃO, do imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B),, no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo. Am função da Penhora, será determinado o valor da penhora, que no caso em pauta, corresponde ao valor do imóvel avaliando.
- 1.2. Não foram consultados os órgãos públicos, no que tange a situação fiscal e legal do mesmo (imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B),, no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo).



Foto nº01: Vista da área avalianda, (imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B),, no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo). Fotografia do dia 16 de abril de 2025, data da vistoria.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE – SP nº817

2. VISTORIA:

2.1. Da data da vistoria:

A vistoria ao imóvel que pretende avaliar (imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B)), no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo) foi realizada no dia 16/04/25 a partir das 11:30h.

A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Daniel A. Marin (interessado), o Sr. Clovyslei F Carvalho e a Sra. Maria (Advogados). Atualmente, no local funciona um estacionamento (Thomas Edison Estacionamento – Rua B nº30 – Av. Nicolas Boer, 120).



Foto nº02: Vista parcial área avalianda, (imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B)), no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo). Fotografia do dia 16 de abril de 2025, data da vistoria.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE – SP nº817

2.1. Da Região onde se localiza o imóvel avaliando¹:

A região onde se localiza o imóvel objeto deste trabalho, (imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B)), no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo), é servida pelos os melhoramentos públicos que a região oferece, tais como: guias, sarjetas, asfalto, coleta de lixo, rede de água potável e servida, iluminação pública, transporte coletivo, etc., se caracterizando por ser um bairro industrial, entre as Av. Antártica, Pompeia, Marques de São Vicente e Francisco Matarazzo, com alguns prédios verticais; a proximidade da Marginal Tietê a o estádio de futebol Allians Parque, distando em linha reta da Praça da Catedral da Sé, marco Zero da Cidade de São Paulo, aproximadamente 5.000 (três mil) metros.

2.2. Da localização, características e confrontações do terreno avaliado neste trabalho que estamos apresentando:

2.2.1. Da Localização:

Como foi relatado anteriormente, temos como objetivo apresentar laudo de avaliação do imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B)), no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo.

Sobre o terreno, se observou temos o funcionamento de um estacionamento, (Thomas Edison Estacionamento – Rua B nº30 – Av. Nicolas Boef, 120 – CNPJ 45.875.040/0001-15 – Telefone: 11-3392-2422). Pelo cadastro do município (site:geosampa) a área em tela, (Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9), não possui frente para via pública regularizada. Vejamos:

¹ imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B)), no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE – SP nº817

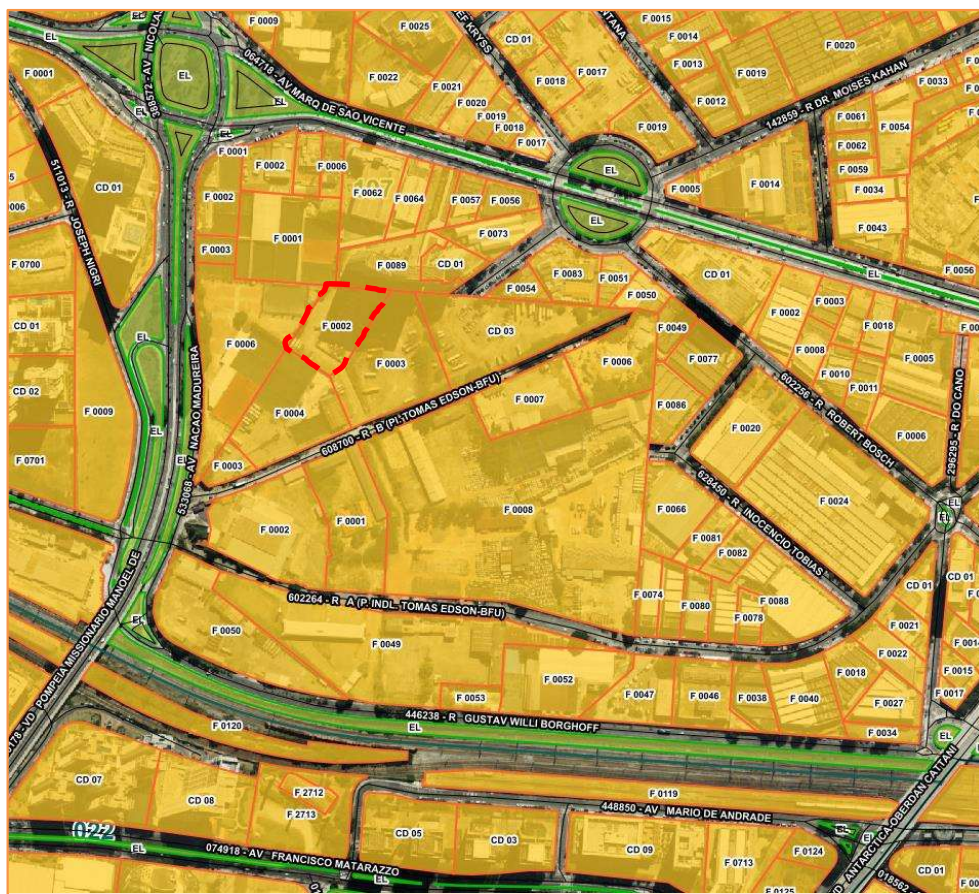


Foto nº03: Vista parcial do mapa da cidade de São Paulo, onde podemos observar a localização do imóvel avaliando, (imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B),), no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo). Imagem do sítio; geosampa - cadastro.

De benfeitorias, na área avalianda (imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B),), no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo), como podemos ver nas fotografias que ilustram este trabalho, que estamos apresentando, temo os portões e os muros divisórios, que em função da dimensão do imóvel, não possuem valor comercial pode não poder serem negociados em separado. O piso em função elevado número de veículos que trafega, é em alguns trechos, com matéria betuminoso, reaproveitado (raspa de asfalto).

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: 0XX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº6

Exec - 1077755-11 2022 8 26 0100 - Debora P de Almeida x Massimiliano Tolomeo e Outro - 8vcjmjr
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM – RG 12.798.017

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE – SP nº817



Foto nº04/05: Vista parcial interna do imóvel avaliando, (imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B)), no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo). Fotografia do dia 16 de abril de 2025, data da vistoria.



Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: 0XX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº7

Exec - 1077755-11 2022 8 26 0100 - Debora P de Almeida x Massimiliano Tolomeo e Outro - 8vcjmjr
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM – RG 12.798.017

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE – SP nº817



Foto nº06/07: Vista parcial interna do imóvel avaliando, (imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B),), no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo). Fotografia do dia 16 de abril de 2025, data da vistoria.



Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: 0XX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº8

Exec - 1077755-11 2022 8 26 0100 - Debora P de Almeida x Massimiliano Tolomeo e Outro - 8vcjmjr
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM – RG 12.798.017

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE – SP nº817



Foto nº08/09: Vista parcial interna do imóvel avaliando, (imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B),), no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo). Fotografia do dia 16 de abril de 2025, data da vistoria.



Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: 0XX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº9

Exec - 1077755-11 2022 8 26 0100 - Debora P de Almeida x Massimiliano Tolomeo e Outro - 8vcjmjr
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM – RG 12.798.017

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE – SP nº817

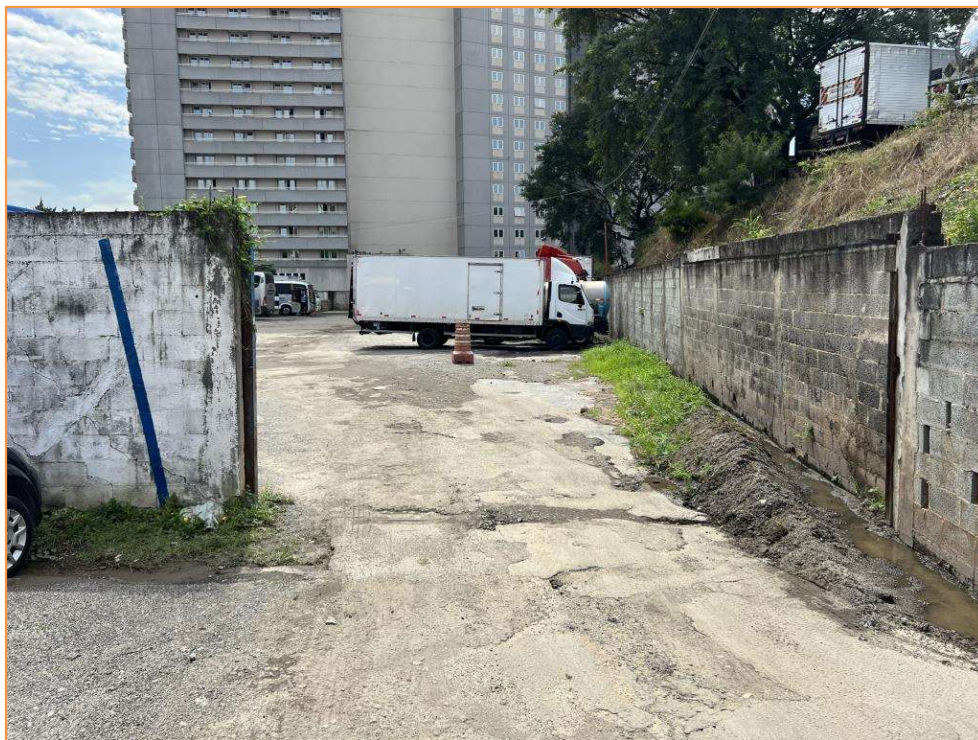


Foto nº10/11: Vista parcial interna do imóvel avaliando, (imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B),), no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo). Fotografia do dia 16 de abril de 2025, data da vistoria.



Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: 0XX - 19 - 3575.1342
e-mail:larr@linkway.com.br

Página nº10

Exec - 1077755-11 2022 8 26 0100 - Debora P de Almeida x Massimiliano Tolomeo e Outro - 8vcjmjr
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM – RG 12.798.017

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE – SP nº817



Foto nº12: Vista parcial aérea da cidade de São Paulo, onde podemos observar a localização do imóvel avaliando, (imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B),), no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo). Imagem google-earth.

2.2.2. Das Divisas, limites e confrontações:



Foto nº13: Vista parcial interna do imóvel avaliando, (imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B),), no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo). Fotografia do dia 16 de abril de 2025, data da vistoria. Nesta fotografia vemos o acesso ao imóvel avaliando.

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: 0XX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº11

Exec - 1077755-11 2022 8 26 0100 - Debora P de Almeida x Massimiliano Tolomeo e Outro - 8vcjmjr
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE – SP nº817

A área a ser avaliada, (imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B),), no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo), como se observa acima, apresenta descrição, que diverge um pouco da Titularidade, que se justifica, uma vez que é antiga e deve ser adequada. Para efeito, deste trabalho, adotamos as medidas constantes do cadastro municipal, que pela vistoria, refletem a realidade física constatada, conforme a titularidade.

3. AVALIAÇÃO:

3.1. INTRODUÇÃO/FUNDAMENTAÇÃO:

3.1.1. INTRODUÇÃO:

Antes de apresentarmos o valor do imóvel objeto deste trabalho, (imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B),), no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo), faremos uma breve explanação do que vem a ser a definição de valor no campo da Engenharia de Avaliações e as metodologias que podem ser adotadas nos processos avaliatórios.

3.1.2. DA DEFINIÇÃO DE "VALOR":

Inicialmente; é indispensável que sejam fixados os conceitos do que seja avaliar ou determinar o valor, bem como as definições e classificações de imóveis urbanos.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE – SP nº817

De acordo com a antiga Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - NBR5676 da ABNT - o conceito de valor é assim formulado:

" O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

- a) Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- b) Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado.
- c) Inexistência de influências externas.
- d) Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.
- e) Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado".

"Avaliação; é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel".

" Valor é a expressão monetária do bem, á data de referência da avaliação, numa situação em que as partes conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação não estejam compelidas á negociação. "

O valor de um bem decorre sempre de sua utilidade, de sua capacidade de produzir renda ou de ser capaz de atender a uma necessidade ou um desejo. Mas não é uma tarefa fácil a de se definir com exatidão o real significado do termo "valor". Ao contrário, é tão difícil que ensejou o surgimento de duas escolas ou correntes:

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE – SP nº817

- a) a univalente, para a qual o valor de um determinado bem é único, num dado momento, qualquer que seja a finalidade da avaliação;
- b) a plurivalente, para a qual a conceituação de valor pode mudar de acordo com a finalidade de sua determinação, conferindo-lhe caráter subjetivo.

Esta segunda corrente, principalmente, merece um estudo mais aprofundado, para o que se recomenda a leitura de bibliografia específica face às controvérsias que gera. Diferente do valor, é preço, assim definido:

“Preço é a quantidade de dinheiro pela qual se efetua uma operação imobiliária”.

3.1.3. DAS METODOLOGIAS:

Classificação geral:

Os métodos utilizados para a avaliação de imóveis urbanos classificam-se em diretos e indiretos, podendo ser conjugados, em alguns casos. Classificados como métodos diretos estão o método comparativo de dados de mercado e o método comparativo de custo de reprodução de benfeitorias. Como métodos indiretos, figuram o método da renda, o método involutivo e o método residual.

De um modo geral, os métodos podem ser assim caracterizados:

- 1) Método Comparativo de Dados do Mercado - é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas;

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE – SP nº817

- 2) Método Comparativo do Custo de Reprodução de Benfeitorias - é aquele que apropria o valor de benfeitorias através da reprodução dos custos de seus componentes, ao qual deve ser somado o valor calculado do terreno e do custo de comercialização, quando houver;
- 3) Método da Renda - é aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista;

3.2. METODOLOGIAS/FUNDAMENTAÇÃO:

3.2.1. Valor do terreno:

A avaliação do terreno, (imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B),), no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo), , foi realizada como determinado, na NBR 14.653-2 utilizando-se do tratamento de fatores (item **8.2.1.4.2 Tratamento por fatores** - *O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando* - **NBR 14.653-2 - Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos**). Determina a NBR 14.653-2, que *os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. E devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário.*

Assim, temos, para a área avalianda, (imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B),), no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE – SP nº817

Cidade de São Paulo), realizamos uma pesquisa de valores imobiliários que consta do ANEXO 01 que acompanha este, onde o valor do respectivo terreno, na presente data é de:

V Matrícula 73.917 do 15º CRI = **R\$14.800.000,00**

(Quatorze milhões e oitocentos mil reais)

Obs.: Os cálculos e respectiva pesquisa, constam do ANEXO 01 que acompanha este laudo.

3.2.2. Valor da benfeitoria:

Como relação à benfeitoria, como já relatamos, e não tem valor comercial, comparada com a venda do terreno e assim, nada temos a acrescentar. Se por ventura fosse avaliada o seu valor seria determinado, nos moldes da NBR 14.653-2, utilizando-se do custo de reprodução², (com base no **Estudo Edificações Valores e Venda – 2002** e a **atualização dos coeficientes**, (Atualização dos Coeficientes - Novembro/2006) e a **Conversão dos Coeficientes H82N para R8N**, (O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H82N para R8N.).

Determina a NBR 14.653-2 que os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, (NBR 14.653-2) justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário.

² NBR 14.653-2

8.2.4 Método evolutivo

A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE – SP nº817

3.1.1. Valor do Imóvel ($V_{\text{Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9}}$):

O valor do imóvel avaliando, (imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B)), no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo), no caso em pauta em face do constatado, será o valor do terreno, ($V_{\text{Terreno}} = R\$14.800.000,00$). Assim, **temos, arredondando, que na presente data, o Valor do imóvel (VI), é:**

$$V_{\text{Matrícula nº73.917 do 15ºCRI - C.M.039-0002-9}} = R\$14.800.000,00$$

(Quatorze milhões e oitocentos mil reais)

4. CONCLUSÃO:

Em função do objetivo deste trabalho, que é determinar o valor da penhora, que corresponde ao valor do terreno avaliando (imóvel objeto da Matrícula nº73.917 do 15ºCRI da Cidade e Comarca de São Paulo - Contribuinte Municipal nº197.039-0002-9, localizado na Rua B, (PI Tomas Edson – BFU s/n FDS R B)), no cruzamento da Av. Nação Madureira (continuação da Av. Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Subdistrito de Barra Funda, na Cidade de São Paulo), temos que a mesma, (valor da penhora) é na presente data de:

$$V_{\text{Valor do Imóvel - VI}} = R\$14.800.000,00$$

(Quatorze milhões e oitocentos mil reais)

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE – SP nº817

5. QUESITOS:

Não se observou nos Autos, depois da nomeação para a realização deste trabalho (Fls. 2111), quesitos a serem respondidos. No entanto, caso este MM. Juízo julgue por necessário, nos colocamos a sua inteira disposição a estamos no aguardo das determinações.

6. ENCERRAMENTO:

Acreditamos que o presente laudo **elucida o suficiente, no tocante ao objetivo.** No entanto, caso Vossa Excelência entender por necessário quaisquer outros esclarecimentos, bem como algumas elucidações os aspectos aqui abordados nos colocamos a sua inteira disposição, e estamos no aguardo das determinações.

O presente **laudo expedido** consta de **18** (dezoito) folhas e **36** (trinta e seis) anexas; impressas de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada por este perito.

São Paulo, 16 de abril de 2025

Luiz Antonio Rocha Rosalem

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPE-SP – nº817

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0016

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Avenida Santa Marina, 780 - esquina

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 197

Zona: ZM

Quadra : 027

I.F.: 3.675,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 58.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 6.438,00

Situação : Esquina

Testada : 61,02

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial

Padrão : GMe

Idade : 50 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 7.946,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Local Imóveis

Endereço - Avenida Pedroso de Moraes, 2646

Contato - Sra. Sueli Pereira

Fone: 3094-0555

OBSERVAÇÕES

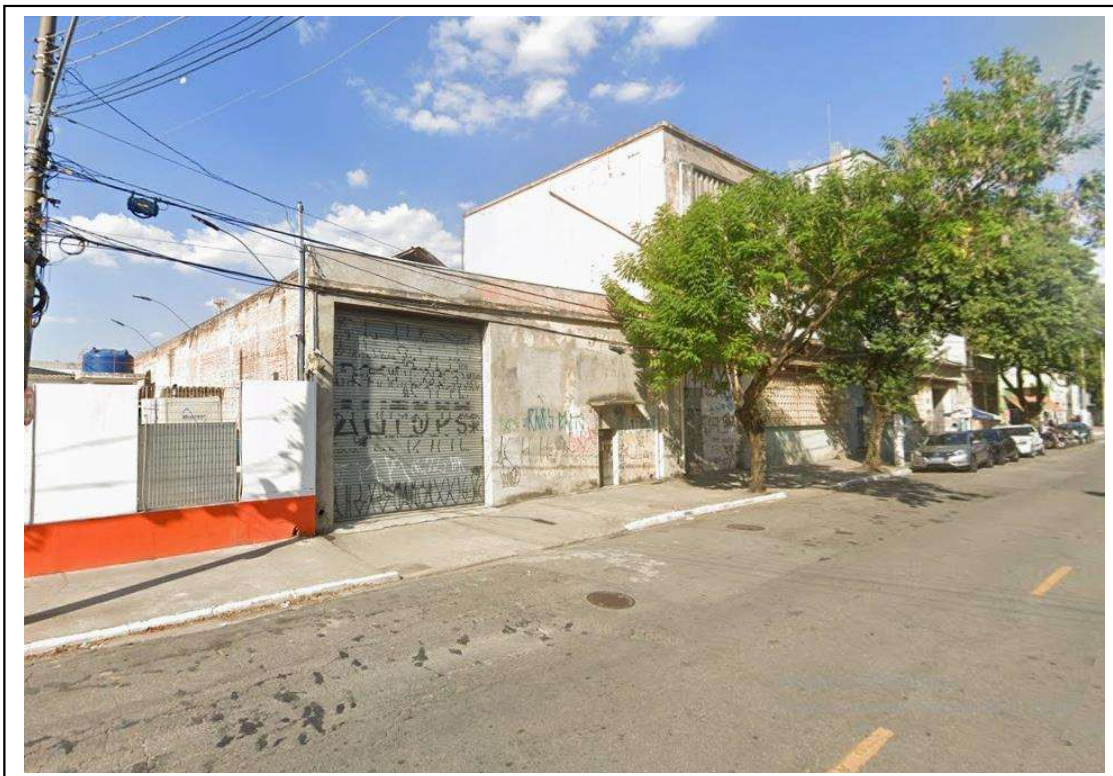
1 - Galpão comercial - Padrão Médio - 50 anos

2 - (térreo + 01 pavimento)

3 - Imóvel necessitando de reparos simples

4 - (esquina c/ Rua Bonifácio de Andrada - I.F.: 1.179,00 / 25)

5 - (Valor de locação = R\$ 320.000,00 / mês)



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0017

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Padre Penteado de Oliveira, 94

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 197 Zona: ZM

Quadra : 004 I.F.: 3.885,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 24.900.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 3.391,00 Situação : Meio de Quadra

Testada : 82,25 Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial

Padrão : GMe Idade : 50 anos

Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00 Área Total : 3.197,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - F M I Prime Imóveis

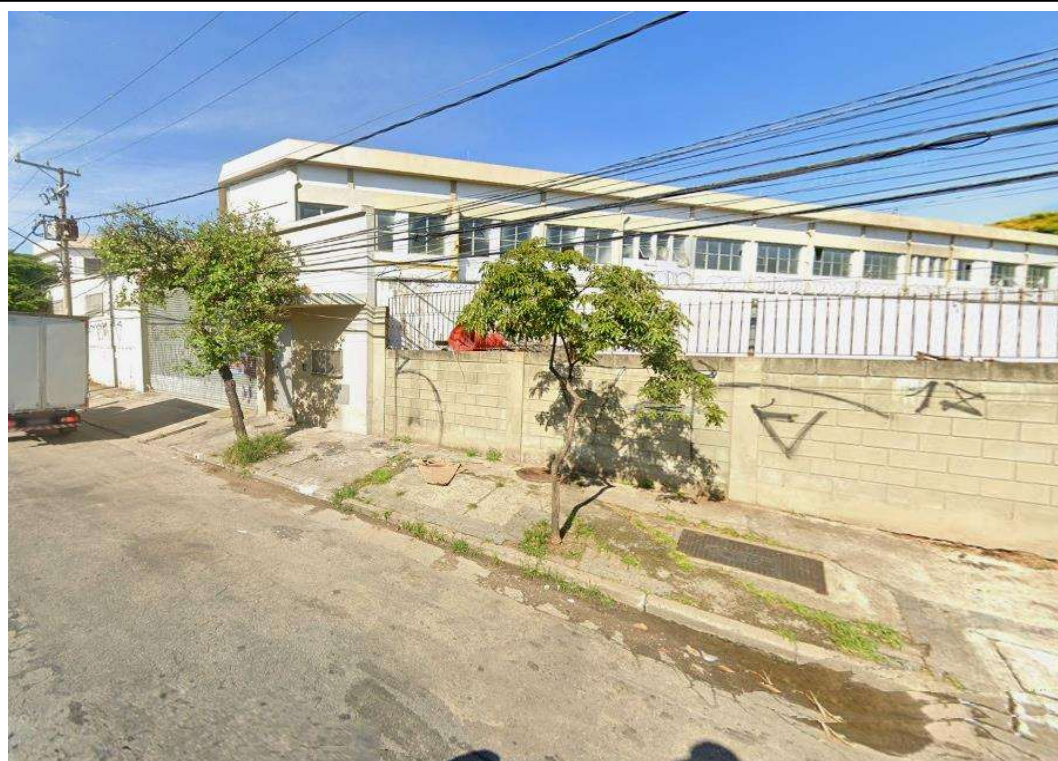
Endereço - Rua Raul Pompéia, 430

Contato - Sr. Almir

Fone: 97421-1299

OBSERVAÇÕES

- 1 - Galpão comercial - Padrão Médio - 50 anos
- 2 - (térreo + 01 pavimento)
- 3 - Imóvel com estado de conservação regular
- 4 - (Valor de locação = R\$ 70.000,00 / mês)



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0018

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Albertina de Souza, 242 - esquina

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 197

Zona: ZEM

Quadra : 026

I.F.: 2.982,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 10.600.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 1.819,00

Situação : Esquina

Testada : 45,00

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial

Padrão : GSi

Idade : 47 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 2.722,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma

Endereço - No local

Contato - Sra. Rose Lopes

Fone: 99755-0016

OBSERVAÇÕES

1 - Galpão comercial - Padrão Simples - 47 anos

2 - (térreo + 01 pavimento)

3 - Imóvel necessitando de reparos simples

4 - (esquina c/ Rua Sara de Souza - I.F.: 3.186,00 / 25)



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0019

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Henrique Ongari, 59

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 197

Zona: ZEM

Quadra : 001

I.F.: 1.745,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 23.320.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 3.752,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 59,00

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial

Padrão : GEC

Idade : 30 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 3.290,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - M F Imóveis

Endereço - Rua Doutor Alfredo Ellis, 213

Contato - Sra. Maria de Fátima Fone: 3562-4514

OBSERVAÇÕES

1 - Galpão comercial - Padrão Econômico - 30 anos

2 - (térreo + 01 pavimento)

3 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0020

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Avenida Marquês de São Vicente, 2853

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 197

Zona: ZM

Quadra : 026

I.F.: 4.369,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 20.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 1.580,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 54,50

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial

Padrão : EME

Idade : 41 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 3.562,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Prime Imóveis

Endereço - Rua Estados Unidos, 1976

Contato - Sra. Márcia

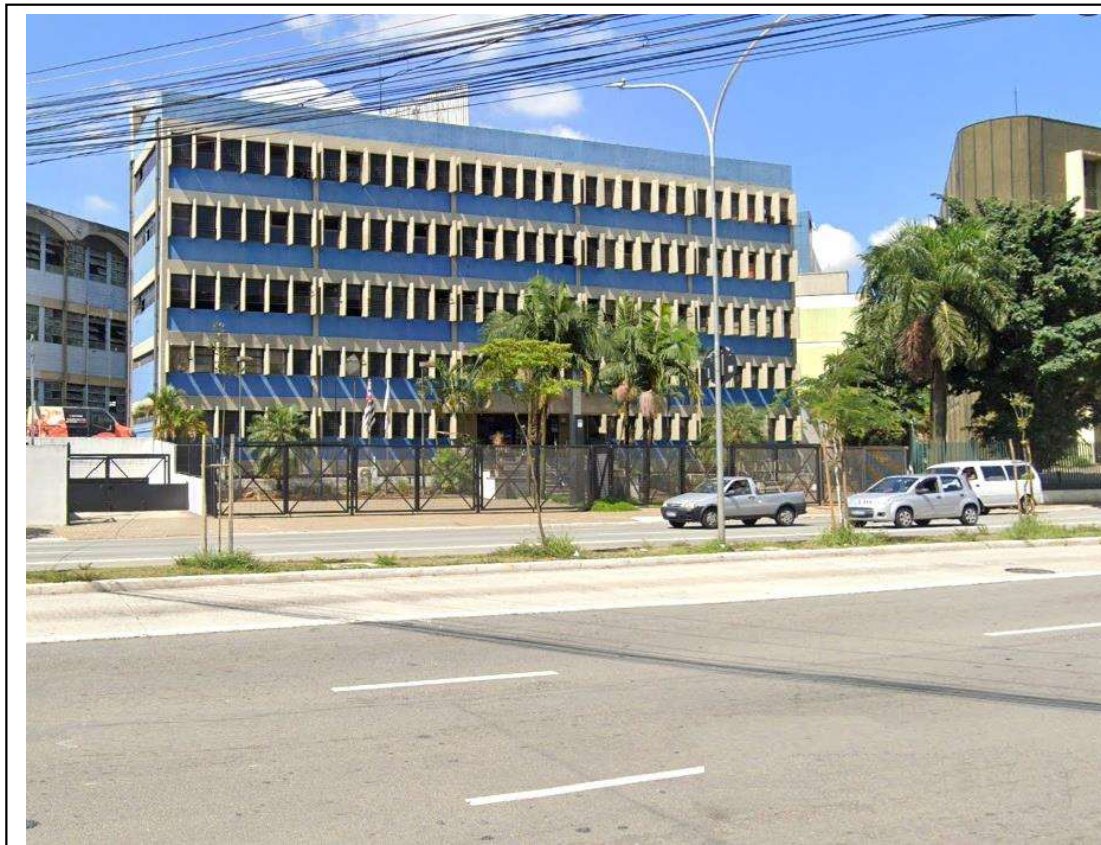
Fone: 3894-1000

OBSERVAÇÕES

1 - Construção comercial - Padrão Médio - 41 anos

2 - (térreo + 04 pavimentos)

3 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0021

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Avenida Marquês de São Vicente, 2907

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 197 Zona: ZM

Quadra : 026 I.F.: 4.369,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 17.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 1.429,00 Situação : Meio de Quadra

Testada : 66,70 Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial

Padrão : EMe Idade : 34 anos

Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00 Área Total : 2.356,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Prime Imóveis

Endereço - Rua Estados Unidos, 1976

Contato - Sra. Márcia Fone: 3894-1000

OBSERVAÇÕES

1 - Construção comercial - Padrão Médio - 34 anos

2 - (térreo + 04 pavimentos)

3 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0022

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Moisés Kauffmann, 291

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 197 Zona: ZM

Quadra : 013 I.F.: 2.773,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 8.900.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 1.489,00 Situação : Meio de Quadra

Testada : 33,56 Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial

Padrão : GSi Idade : 36 anos

Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00 Área Total : 1.679,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Prime Imóveis

Endereço - Rua Estados Unidos, 1976

Contato - Sr. Fernando Fone: 3894-1000

OBSERVAÇÕES

1 - Galpão comercial - Padrão Simples - 36 anos

2 - (térreo + 02 pavimentos)

3 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0001

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua William Speers, 182 / 202 - esquina

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 099

Zona: ZM

Quadra : 053

I.F.: 1.880,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 40.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 10.798,00

Situação : Esquina

Testada : 60,70

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial

Padrão : GSi

Idade : 47 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 11.979,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - M G P Imóveis

Endereço - Praça Santo Eduardo, 159

Contato - Sra. Isabelle Barbarini Fone: 2632-2000

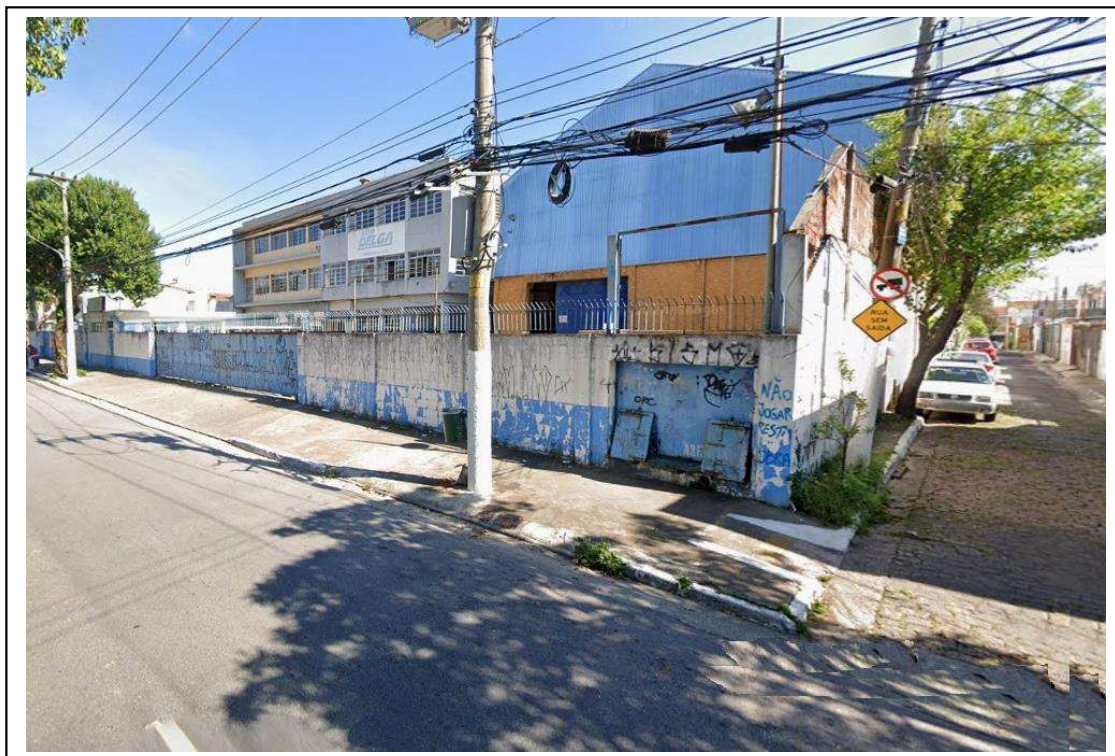
OBSERVAÇÕES

1 - Galpão comercial - Padrão Simples - 47 anos

2 - (térreo + 02 pavimentos)

3 - Imóvel necessitando de reparos simples

4 - (esquina c/ Travessa Emília Alba - I.F.: 1.898,00 / 25)

5 - (**Valor de locação = R\$ 220.000,00 / mês**)

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0002

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Belchior Carneiro, 110 / 116

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 099

Zona: ZM

Quadra : 034

I.F.: 2.403,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 3.400.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 1.145,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 22,00

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial

Padrão :

Idade : 0 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Zimmermann Imóveis

Endereço - Rua Campevas, 341

Contato - Sr. Herman Maurício

Fone: 3868-0255

OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0003

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Ricardo Cavatton, 251

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 099

Zona: ZM

Quadra : 003

I.F.: 1.962,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 14.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 1.980,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 27,03

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial

Padrão : GMe

Idade : 37 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 2.008,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Local Imóveis

Endereço - Avenida Pedroso de Moraes, 2646

Contato - Sra. Madalena

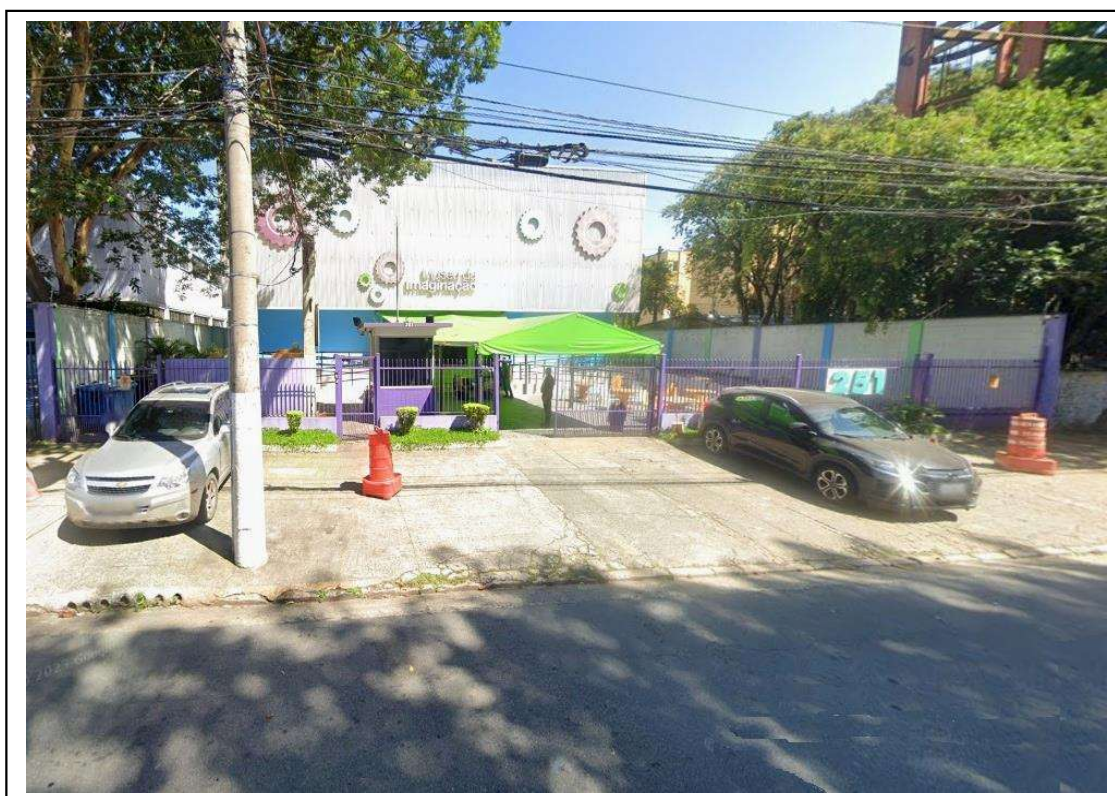
Fone: 3094-0555

OBSERVAÇÕES

1 - Galpão comercial - Padrão Médio - 37 anos

2 - (térreo + 01 pavimento)

3 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cpto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0004

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Avenida Embaixador Macedo Soares, 6800 - esquina

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 099

Zona: ZM

Quadra : 011

I.F.: 1.985,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 50.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 9.666,00

Situação : Esquina

Testada : 65,00

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial

Padrão :

Idade : 0 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Local Imóveis

Endereço - Avenida Pedroso de Moraes, 2646

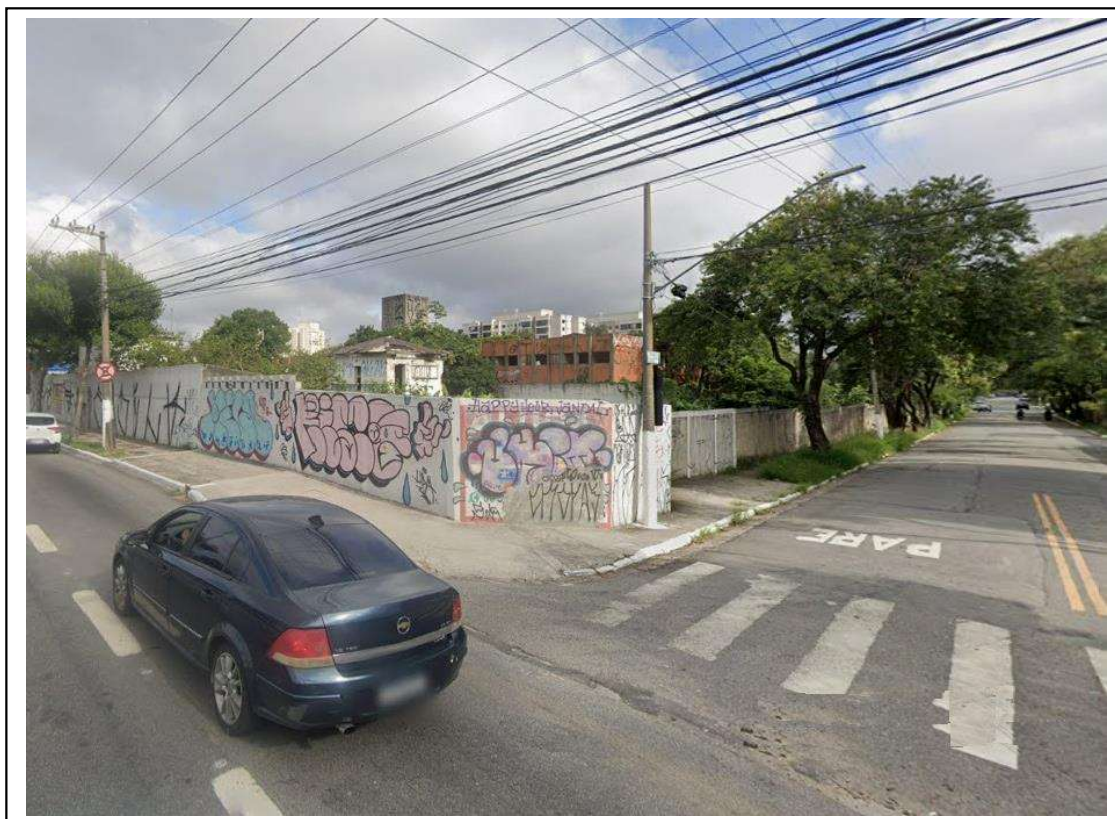
Contato - Sra. Madalena

Fone: 3094-0555

OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL

2 - (esquina c/ Rua Luiz Gatti - I.F.: 1.898,00 / 25)



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0005

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Antônio Nagib Ibrahim, 314 - frente 02

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 099

Zona: ZM

Quadra : 011

I.F.: 2.003,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 30.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 4.674,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 100,63

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial

Padrão : GEc

Idade : 45 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 4.799,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Escodelar Imóveis

Endereço - Rua Voluntários da Pátria, 45

Contato - Sr. Denis

Fone: 2476-1887

OBSERVAÇÕES

1 - Galpão comercial - Padrão Econômico - 45 anos

2 - (térreo + 01 pavimento)

3 - Imóvel necessitando de reparos importantes

4 - (frente 02: Avenida Embaixador Macedo Soares - I.F.: 1.985,00 / 25)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2025 às 16:50, sob o número WJMJ25408923827. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1077755-11.2022.8.26.0100 e código UM4a9U15.

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0006

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua William Speers, 1256 / 1268

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 099 Zona: ZM

Quadra : 028 I.F.: 2.929,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 7.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 1.907,00 Situação : Meio de Quadra

Testada : 36,63 Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial

Padrão : GEc Idade : 53 anos

Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00 Área Total : 1.460,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Prime Imóveis

Endereço - Rua Estados Unidos, 1976

Contato - Sr. Marcelo Fone: 3894-1000

OBSERVAÇÕES

1 - Galpão comercial - Padrão Econômico - 53 anos

2 - (térreo + 01 pavimento)

3 - Imóvel necessitando de reparos importantes

4 - (**Valor de locação = R\$ 30.000,00 / mês**)

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0007

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Avenida José Maria da Faria, 104

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 099 Zona: ZEM

Quadra : 009 I.F.: 2.048,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 6.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 1.129,00 Situação : Meio de Quadra

Testada : 20,00 Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial

Padrão : GSi Idade : 17 anos

Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00 Área Total : 1.428,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Scheid Imóveis

Endereço - Rua Jaime do Espírito Santo, 22

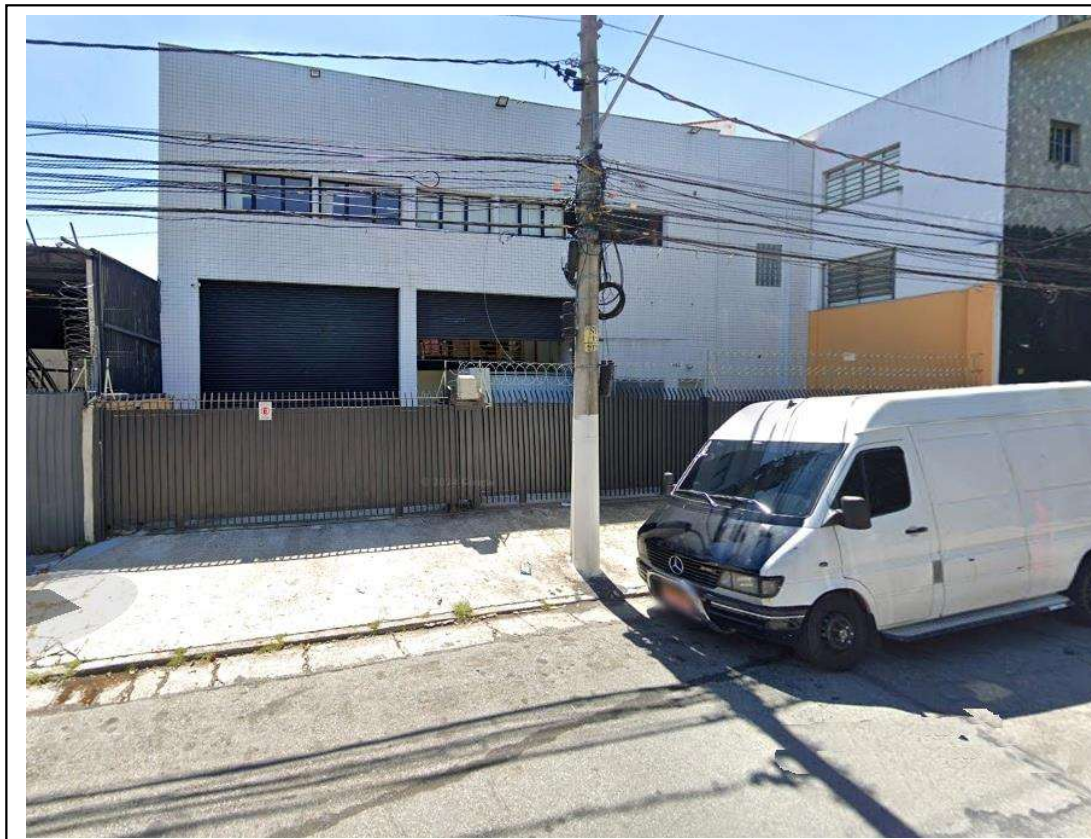
Contato - Sra. Alessandra Fone: 5523-0177

OBSERVAÇÕES

1 - Galpão comercial - Padrão Simples - 17 anos

2 - (térreo + 01 pavimento)

3 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0008

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Marina Ciufuli Zanfelize, 351 / 371

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 099 Zona: ZEM

Quadra : 002 I.F.: 2.670,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 45.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 4.130,00 Situação : Meio de Quadra

Testada : 40,00 Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial

Padrão : GSu Idade : 27 anos

Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00 Área Total : 6.365,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Carlos Ferrari Imóveis

Endereço - Rua Augusto Tolle, 159

Contato - Sr. Mário Fone: 2287-6666

OBSERVAÇÕES

1 - Galpão comercial - Padrão Superior - 27 anos

2 - (térreo + 02 pavimentos)

3 - Imóvel com estado de conservação regular

4 - (**Valor de locação = R\$ 260.000,00 / mês**)

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cpto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0009

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Félix Guilhem, 1046

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 099

Zona: ZEM

Quadra : 002

I.F.: 2.941,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 10.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 1.180,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 22,14

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial

Padrão : GSi

Idade : 38 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 1.245,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Hai Imóveis

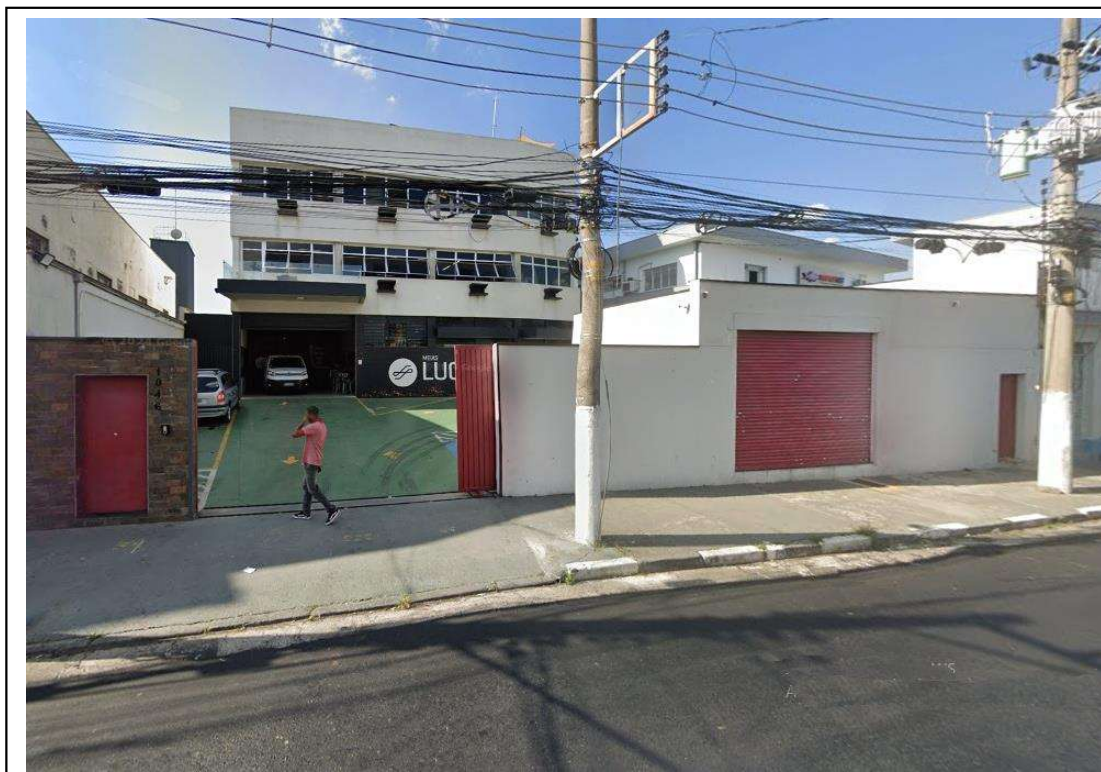
Endereço - Rua da Graça, 98

Contato - Sra. Josiane

Fone: 3362-1818

OBSERVAÇÕES

- 1 - Galpão comercial - Padrão Simples - 38 anos
- 2 - (térreo + 02 pavimentos)
- 3 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 4 - (**Valor de locação = R\$ 90.000,00 / mês**)



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0010

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Avenida Santa Marina, 1549 - esquina

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 099 Zona: ZM

Quadra : 018 I.F.: 1.752,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 10.520.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 1.021,00

Situação : Esquina

Testada : 22,00

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial

Padrão : GSi

Idade : 45 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 1.229,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Rebeca Imóveis

Endereço - Rua Lubavitch, 243

Contato - Sr. Caio

Fone: 3358-1500

OBSERVAÇÕES

1 - Galpão comercial - Padrão Simples - 45 anos

2 - (térreo + 01 pavimento)

3 - Imóvel necessitando de reparos importantes

4 - (esquina c/ Rua Atanásio da Mota - I.F.: 1.752,00 / 25)

5 - (**Valor de locação = R\$ 24.920,00 / mês**)

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0011

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Avenida Santa Marina, 1293 / 1299

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 099

Zona: ZEM

Quadra : 022

I.F.: 1.815,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 40.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 2.176,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 46,00

Formato : Irregular

Topografia : Declive

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial

Padrão : EMe

Idade : 15 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 5.785,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Prime Imóveis

Endereço - Rua Estados Unidos, 1976

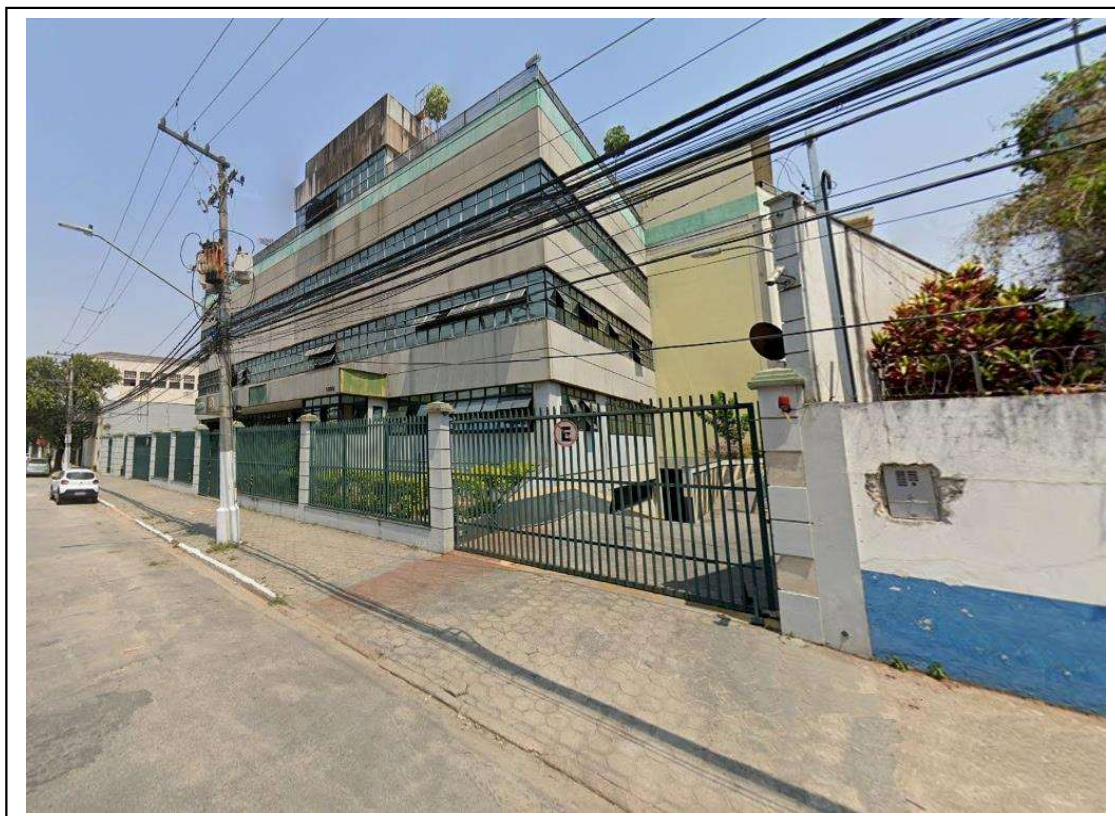
Contato - Sr. Fernando Bartolo Fone: 3894-1000

OBSERVAÇÕES

1 - Construção comercial - Padrão Médio - 15 anos

2 - (subsolo + térreo + 03 pavimentos)

3 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0012

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Avenida Ermano Marchetti, 1917

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 099 Zona: ZEM

Quadra : 002 I.F.: 4.209,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 13.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 1.707,00 Situação : Meio de Quadra

Testada : 22,49 Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial

Padrão : EEc Idade : 42 anos

Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00 Área Total : 2.463,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - G P S Imóveis

Endereço - No local

Contato - Sr. Sérgio Fone: 2537-1045

OBSERVAÇÕES

1 - Construção comercial - Padrão Econômico - 42 anos

2 - (térreo + 02 pavimentos)

3 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0013

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Cenno Sbrighi, 170 - esquina

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 099

Zona: ZEM

Quadra : 021

I.F.: 1.799,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 80.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 4.393,00

Situação : Esquina

Testada : 71,36

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial

Padrão : EFi

Idade : 34 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 15.072,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Innova Realty Imóveis

Endereço - Rua Gerivatiba, 207 - 10º andar

Contato - Sr. Marcelo

Fone: 3755-3030

OBSERVAÇÕES

1 - Construção comercial - Padrão Fino - 34 anos

2 - Imóvel com estado de conservação regular

3 - (esquina c/ Rua Vladimir Herzog - I.F.: 1.709,00 / 25)



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cpto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0014

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Luiz Gatti, 261 / 281 - esquina

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 099

Zona: ZEM

Quadra : 010

I.F.: 1.974,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 12.000.000,00

Natureza : **Transação****DADOS DO TERRENO**

Área : 1.685,00

Situação : Esquina

Testada : 42,70

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial

Padrão : GEc

Idade : 37 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 2.423,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Bamberg Imóveis

Endereço - Rua Marechal Deodoro, 543

Contato - Sra. Neide Ferraz

Fone: 5522-8000

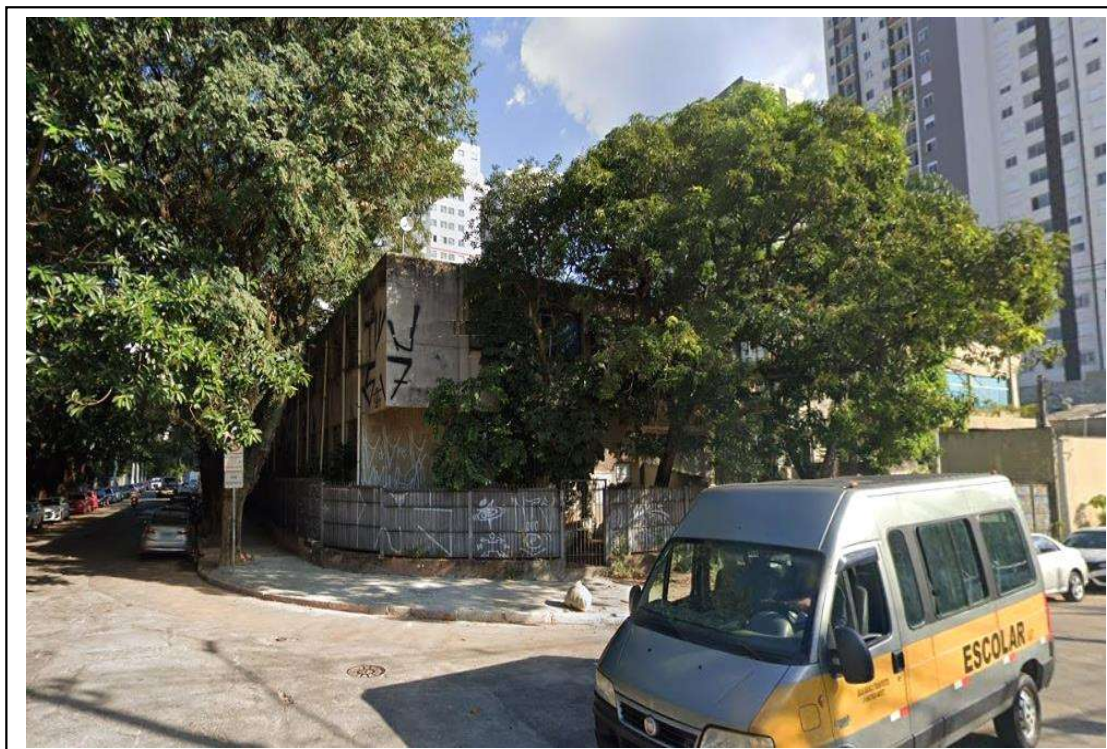
OBSERVAÇÕES

1 - Galpão comercial - Padrão Econômico - 37 anos

2 - (térreo + 01 pavimento)

3 - Imóvel necessitando de reparos importantes

4 - (esquina c/ Rua Mateo Forte, 35 - I.F.: 1.989,00 / 25)

5 - (Imóvel vendido em Novembro / 2024)

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0015

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Félix Guilhem, 480

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 099 Zona: ZM

Quadra : 034 I.F.: 2.618,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.250.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 320,00 Situação : Meio de Quadra

Testada : 10,00 Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial

Padrão : Idade : 0 anos

Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00 Área Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Prime Moema Imóveis

Endereço - Avenida Ibirapuera, 2120 - cjto. 214

Contato - Sra. Lucian Fone: 5056-9191

OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0023

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Guaicurus, 658

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 023

Zona: ZC

Quadra : 011

I.F.: 3.565,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 8.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 1.400,70

Situação : Meio de Quadra

Testada : 22,97

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial

Padrão :

Idade : 0 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Garoni Imóveis

Endereço - Rua Passo da Pátria, 849

Contato - Sr. Ademir Passos

Fone: 3384-4574

OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0024

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Guaicurus, 720 / 736

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 023

Zona: ZC

Quadra : 011

I.F.: 3.565,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 12.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 1.080,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 20,40

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial

Padrão : ESi

Idade : 42 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 2.534,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Tânia Amorim Imóveis

Endereço - Rua Antônio de Queiróz, 474 - cjto. 10

Contato - Sra. Tânia

Fone: 3255-1230

OBSERVAÇÕES

1 - Construção comercial - Padrão Simples - 42 anos

2 - (térreo + mezanino + 01 pavimento)

3 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cpto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0025

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Faustolo, 1241 - esquina

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 023

Zona: ZEM

Quadra : 033

I.F.: 3.696,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 20.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 1.104,00

Situação : Esquina

Testada : 36,80

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial térrea

Padrão : GEC

Idade : 53 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 1.104,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Clézia Prado Imóveis

Endereço - Rua São Sebastião, 820

Contato - Sra. Clézia

Fone: 2476-4323

OBSERVAÇÕES

1 - Construção comercial térrea - Padrão Econômico - 53 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos importantes

3 - (esquina c/ Rua Aurélia - I.F.: 3.509,00 / 25)



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0026

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Guaicurus, 806 / 808 / 810

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 023

Zona: ZC

Quadra : 011

I.F.: 3.565,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 7.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 1.038,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 11,50

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial térreo

Padrão : GEC

Idade : 43 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 485,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Paulo Roberto Leardi Imóveis

Endereço - Avenida São Gualter, 570

Contato - Sra. Elisa Cortez

Fone: 3095-2000

OBSERVAÇÕES

1 - Galpão comercial térreo - Padrão Econômico - 43 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos importantes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2025 às 16:50, sob o número WJMJ25408923827. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1077755-11.2022.8.26.0100 e código UM4a9U15.

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0027

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Faustolo, 1182 - esquina

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 023

Zona: ZEM

Quadra : 021

I.F.: 3.672,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 4.500.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 800,00

Situação : Esquina

Testada : 50,00

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial

Padrão :

Idade : 0 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes MBI 2 Imóveis

Endereço - Rua do Três Irmãos, 201 - cjto. 112

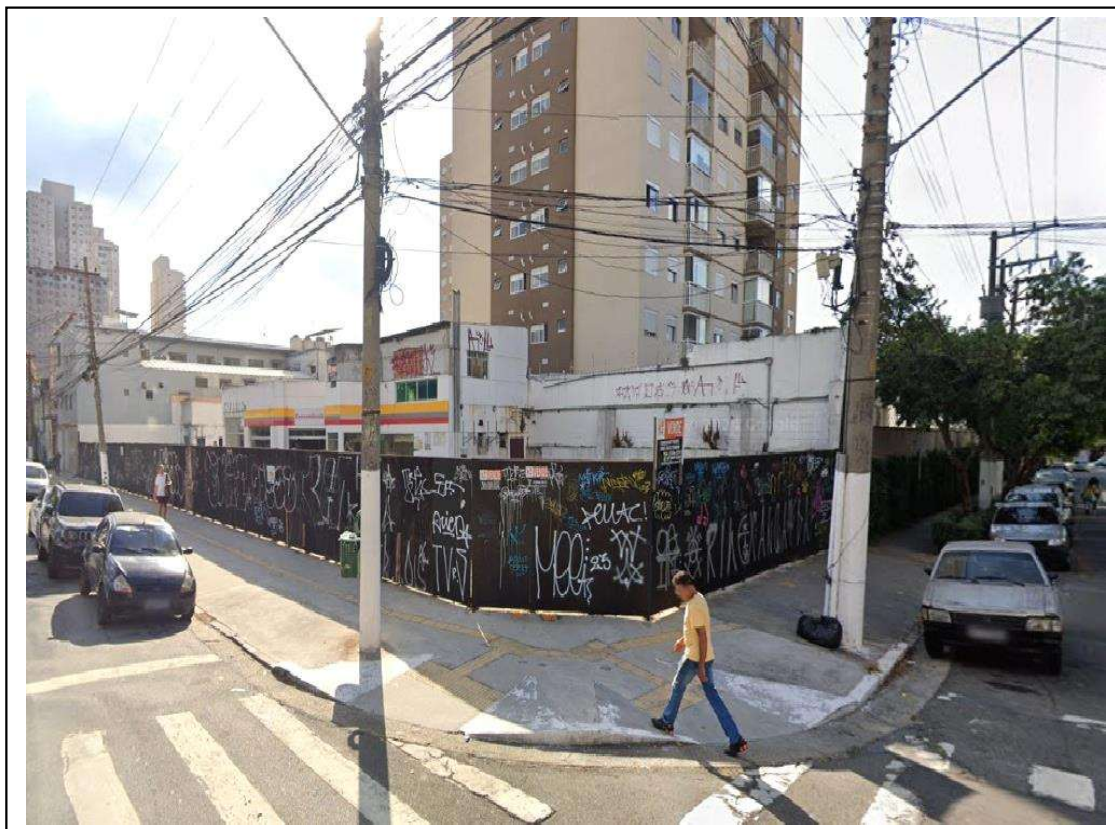
Contato - Sr. Marcelo Nunes

Fone: 9 9483-6754

OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL

2 - (esquina c/ Rua Espartaco - I.F.: 1.139,00 / 25)



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0028

Data: 28/02/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Clélia - ao lado do nº 954

Bairro : Macro Região da Lapa

Setor : 023

Zona: ZEM

Quadra : 037

I.F.: 5.118,00 / 25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 16.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 1.625,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 27,50

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago

Padrão :

Idade : 0 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes MBI 2 Imóveis

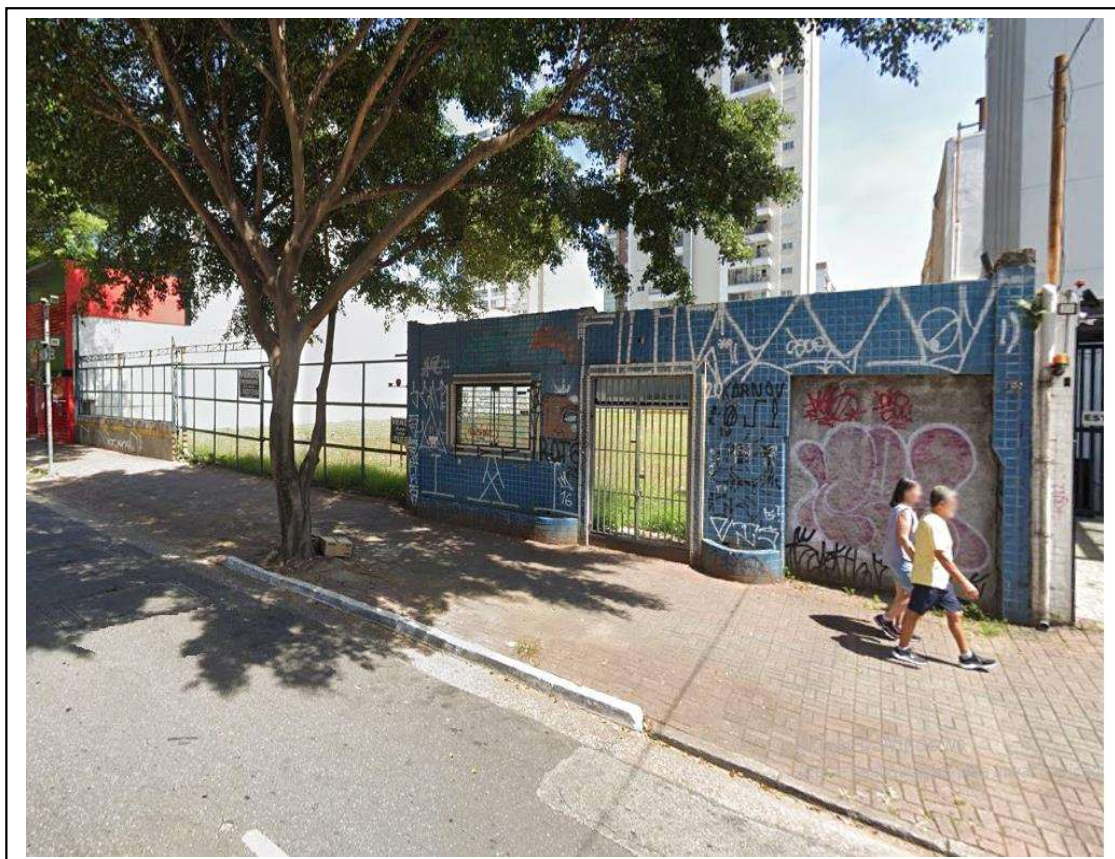
Endereço - Rua dos Três Irmãos, 201 - cjto. 112

Contato - Sr. Marcelo Nunes

Fone: 99483-6754

OBSERVAÇÕES

1 - Terreno vago



PESQUISA DE VALORE IMOBILIARIOS:

(Fev/25)

QUADRO RESUMO:

	A terreno:	Testada (m):	Prof. (m):	A const.:	Idade (a):	Sector Urb.:	Valor Oferta (R\$):	Valor da Benefitoria:	Valor do Terreno:	Unit. Terreno:
1.	Avenida Santa Marina, 780 - esquina	6.438,00	61,02	105,51	7.946,00	50,00	58.000.000,00	15.892.000,00	42.108.000,00	6.540,54
2.	Rua Padre Penteado de Oliveira, 94	3.391,00	82,25	41,23	3.197,00	50,00	24.900.000,00	6.394.000,00	18.506.000,00	5.457,39
3.	Rua Albertina de Souza, 242 - esquina	1.819,00	45,00	40,42	2.722,00	47,00	10.600.000,00	5.307.900,00	5.292.100,00	2.909,35
4.	Rua Henrique Ongari, 59	3.752,00	59,00	63,59	3.290,00	197,00	23.320.000,00	6.909.000,00	16.411.000,00	4.373,93
5.	Avenida Marquês de São Vicente, 2853	1.580,00	54,50	28,99	3.562,00	197,00	20.000.000,00	8.548.800,00	11.451.200,00	7.247,59
6.	Avenida Marquês de São Vicente, 2907	1.429,00	66,70	21,42	2.356,00	34,00	17.000.000,00	5.890.000,00	11.110.000,00	7.774,67
7.	Rua Moisés Kauffmann, 291	1.489,00	33,56	44,37	1.679,00	197,00	8.900.000,00	3.022.200,00	5.877.800,00	3.947,48
8.	Rua William Speers, 182 / 202 - esquina	10.798,00	60,70	177,89	11.979,00	99,00	40.000.000,00	20.364.300,00	19.635.700,00	1.818,46
9.	Rua Belchior Carneiro, 110 / 116	1.145,00	22,00	52,05		99,00	3.400.000,00		2.969,43	2.969,43
10.	Rua Ricardo Cavatton, 251	1.980,00	27,03	73,25	2.008,00	99,00	14.000.000,00	3.413.600,00	10.586.400,00	5.346,67
11.	Avenida Embaixador Macedo Soares, 680f	9.666,00	65,00	148,71		99,00	50.000.000,00		5.172,77	5.172,77
12.	Rua Antônio Nagib Ibrahim, 314 – frente 02	4.674,00	100,00	46,74	4.799,00	99,00	30.000.000,00	7.678.400,00	22.321.600,00	4.775,70
13.	Rua William Speers, 1256 / 1268	1.907,00	36,63	52,06	1.460,00	53,00	7.000.000,00	2.628.000,00	4.372.000,00	2.292,61
14.	Avenida José Maria da Faria, 104	1.129,00	20,00	56,45	1.428,00	17,00	6.000.000,00	2.856.000,00	3.144.000,00	2.784,77
15.	Rua Marina Ciufui Zanfelice, 351 / 371	4.130,00	40,00	103,25	6.365,00	99,00	45.000.000,00	11.138.750,00	33.861.250,00	8.198,85
16.	Rua Félix Guilhem, 1046	1.180,00	22,14	53,30	1.245,00	99,00	10.000.000,00	2.216.100,00	7.783.900,00	6.596,53
17.	Avenida Santa Marina, 1549 - esquina	1.021,00	22,00	46,41	1.229,00	99,00	10.520.000,00	2.150.750,00	8.369.250,00	3.846,16
18.	Avenida Santa Marina, 1293 / 1299	2.176,00	46,00	47,30	5.785,00	99,00	40.000.000,00	10.991.500,00	29.008.500,00	13.331,11
19.	Avenida Ermanno Marchetti, 1917	1.707,00	22,49	75,90	2.463,00	99,00	13.000.000,00	4.187.100,00	8.812.900,00	5.162,80
20.	Rua Cenzo Sbrighi, 170 - esquina	4.393,00	71,36	61,56	15.072,00	34,00	80.000.000,00	24.868.800,00	55.131.200,00	12.549,78
21.	Rua Luiz Gatti, 261 / 281 - esquina	1.685,00	42,70	39,46	2.423,00	99,00	12.000.000,00	4.603.700,00	7.396.300,00	4.389,50
22.	Rua Félix Guilhem, 480	320,00	10,00	32,00		99,00	1.250.000,00		3.906,25	3.906,25
23.	Rua Guaicurus, 658	1.400,70	22,97	60,98		23,00	8.000.000,00		5.711,43	5.711,43
24.	Rua Guaicurus, 720 / 736	1.080,00	20,40	52,94	2.534,00	23,00	12.000.000,00	4.687.900,00	7.312.100,00	6.770,46
25.	Rua Faustolo, 1241 - esquina	1.104,00	36,80	30,00	1.104,00	23,00	20.000.000,00	1.932.000,00	18.068.000,00	16.365,94
26.	Rua Guaicurus, 806 / 808 / 810	1.038,00	11,50	90,26	485,00	23,00	7.000.000,00	800.250,00	6.199.750,00	5.972,78
27.	Rua Faustolo, 1182 - esquina	800,00	50,00	16,00		23,00	4.500.000,00		5.625,00	5.625,00
28.	Rua Clélia – ao lado do nº 954	1.625,00	27,50	59,09		23,00	16.000.000,00			9.846,15
										Média Sanada (R\$/m2):
										6.131,57
										Limite Superior (30%):
										7.971,05
										Limite Inferior (30%):
										4.292,10
										Media Saneada (R\$/m2):
										5.128,28

2. CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Localização:	Frente para a Rua Alfa - CEP:01140-062
Contribuinte Municipal:	197.039.0002-9
Titularidade:	Matricula nº73.917 do 15º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo
Área Superficial (m2):	5.000,00
Fator de acesso (largura via projetada - 18 m):	0,80
Valor Unitário (q):	5.128,28
F salubridade (umido):	0,80
Fator restrições - Qualif ambiental/Avç Tiete:	0,90
Valor do Imóvel (VI = q x fac x Ft x S):	14.769.437,99
Arredondando, temos:	2.953,89
V Valor do Imóvel - VI :	14.800.000,00
	(Quatorze milhões e oitocentos mil reais)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
8ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1077755-11.2022.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços**
Exequente: **Debora Pessoto de Almeida**
Executado: **Massimiliano Tolomeo e Transfreezer S.A.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Pedro Rebello Bortolini**

Vistos.

I - Às fls. 2.249/2.254 a executada Transfreezer S/A apresentou impugnação aos atos executivos. Arguiu a nulidade de citação sob o fundamento de que nunca foi citada para se defender. Requereu a nulidade da execução com anulação de todos os atos processuais a partir da citação bem como a suspensão das medidas executivas (penhora, bloqueios e protestos) até a realização de citação válida e abertura de prazo para manifestação da executada nos autos.

Por sua vez, o exequente aduziu que o aviso de recebimento da carta de citação juntada aos autos foi encaminhado ao mesmo endereço da executada constante na Junta Comercial de São Paulo. Pontuou que a manifestação da executada é protelatória, pois não indicou nenhum endereço diferente do que consta nos autos. Requereu o prosseguimento da execução com homologação do laudo pericial e designação de leilão.

Decido.

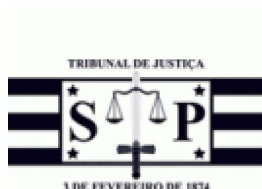
O pedido de declaração de nulidade da citação não comporta acolhimento. Compete às sociedades empresárias manter cadastro de endereço atualizado na Junta Comercial, para que seja dado conhecimento a terceiros.

Assim, considerando que a carta de citação da fl. 49 foi encaminhada ao endereço informado nos contratos celebrados entre as partes (fls. 06/18) e também constante na ficha cadastral da empresa (fl. 2.264). Ademais, carta foi recebida sem oposição. No mais, verifica-se que a executada não comprovou eventual mudança de endereço comunicada à JUCESP e nem sequer indicou qual seria seu endereço em sua peça nos autos ou na procuração.

Pelo exposto, **rejeito a impugnação** apresentada pela executada.

II - Homologo o laudo pericial.

Converto os honorários provisórios em definitivos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
8ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,
 Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Expeça-se mandado de levantamento eletrônico (MLE) do(s) depósito(s) de fls. 2.166/2.167 2.172/2.173, 2.175/2.176, 2.178/2.179 e 2.181/2.182, no(s) valor(s) de R\$ 12.500,00, com os respectivos acréscimos, em favor do(a) perito(a) **Luiz Antonio Rocha Rosalem**, observando-se os dados do formulário de fls. 2.186.

Após, tornem conclusos.

Intime-se.

São Paulo, 27 de maio de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**