Antonio Cesar Occhiucci Bassetti
ARQUITETO
CAU A5406-2

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPIUTAL - SP.

REFERÊNCIA	***: LAUDO DE ASSISTENTE TÉCNICO***
PROCESSO Nº	***: 0049662-21.2023.8.26.0100***
AÇÃO	***: CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE DECISÃO***
AUTOR	***: MARQUES ROSADO, TOLEDO CESAR & CARMONA ADVOGADOS***
RÉU	***: ALM – ADMINISTR., PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.***

ANTONIO CESAR OCCHIUCCI BASSETTI, Assistente técnico, indicado pelo Réu nos autos em referência, posterior à análise do Laudo Judicial, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO DIVERGENTE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

Antonio Cesar Occhiucci Bassetti
ARQUITETO
CAU A5406-2

ANÁLISE DO LAUDO

Trata o presente de uma Ação de Cumprimento Provisório de Sentença, requerida por **MARQUES ROSADO, TOLEDO CESAR & CARMONA ADVOGADOS** contra **ALM – ADMINISTRAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.**, em curso perante esta 277ª Vara Cível do Foro Central da Capital - SP, tendo como objetivo a determinação do valor do imóvel situado à Rua Canadá, 345, Bairro de Jardim América, São Paulo, Estado de São Paulo.



Foto nº 01 Vista geral do imóvel objeto da avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.



Foto nº 02 Vista da Rua Canadá no trecho do imóvel.

Tendo em vista o esclarecimento de alguns pontos indispensáveis para a questão, foi determinada à realização de avaliação do imóvel e o Autor juntou quatro laudos, sendo um elaborado pelo Perito Judicial na Ação de Dissolução de Sociedade (1034842-24.2016.8.26.0100), Sr. JUBRAY SACCHI, que apurou o valor de **R$ 28.110.704,77** (vinte e oito milhões, cento e dez mil reais, setecentos e quatro reais e setenta e sete centavos), como segue:

JUBRAY SACCHI
Contador e Economista

5. De acordo com o laudo de engenharia juntado às fls. 1081-1141, o valor do imóvel avaliando foi obtido a partir da locação com mobília, correspondente a **R$ 125.988,30/mês** (fl. 1137), ainda que tivesse sido apurado o valor da locação sem mobília, da ordem de **R$ 96.914,08/mês** (fl. 1136), que afinal foi acolhido pelo v. acórdão em questão.

6. Na sequência daquele trabalho foi calculado o ***fair value*** do imóvel com base no fluxo de caixa descontado exposto a fl. 1138, apurando-se então o montante de **R$ 36.370.822,46**.

7. Substituída a receita mensal na forma indicada acima (**§ 5**), bem como mantidas as demais premissas aplicadas no laudo de engenharia, foi calculado novo valor para o imóvel avaliando, importando na quantia de **R$ 28.110.704,77**, conforme quadro que acompanha esta manifestação como **Apêndice 01**, cujo resumo segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

O segundo pela empresa CGUEDES Engenharia & Consultoria, que avaliou em **R$ 29.500.000,00** (vinte e nove milhões e quinhentos mil reais), como segue:



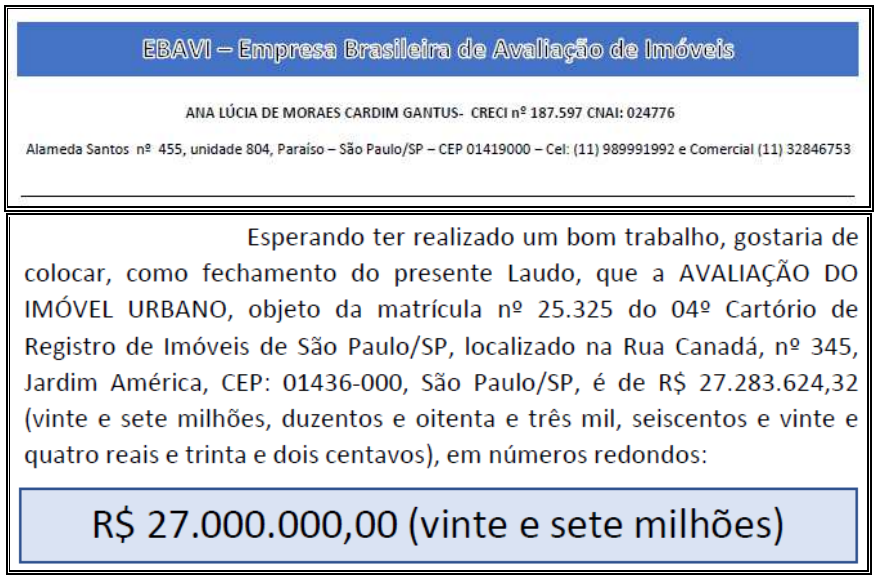
cguedes
engenharia & consultoria

V_I = R$ 29.500.000,00 (fev/24)

(em números redondos)

VALOR DO IMÓVEL: Vinte e nove milhões e quinhentos mil reais. Valor calculado para pagamento à vista. Data base: fevereiro de 2024.

O terceiro laudo foi da empresa EBAVI – Empresa Brasileira de Avaliação de Imóveis que avaliou em **R$ 27.000.000,00** (vinte e sete milhões de reais), como segue:



EBAVI – Empresa Brasileira de Avaliação de Imóveis

ANA LÚCIA DE MORAES CARDIM GANTUS- CRECI nº 187.597 CNAI: 024776

Alameda Santos nº 455, unidade 804, Paraíso – São Paulo/SP – CEP 01419000 – Cel: (11) 989991992 e Comercial (11) 32846753

Esperando ter realizado um bom trabalho, gostaria de colocar, como fechamento do presente Laudo, que a AVALIAÇÃO DO IMÓVEL URBANO, objeto da matrícula nº 25.325 do 04º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Rua Canadá, nº 345, Jardim América, CEP: 01436-000, São Paulo/SP, é de R$ 27.283.624,32 (vinte e sete milhões, duzentos e oitenta e três mil, seiscentos e vinte e quatro reais e trinta e dois centavos), em números redondos:

R$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões)

E, o quarto laudo que foi realizado pelo Engenheiro NELSON ROBERTO PEREIRA ALONSO que avaliou em **R$ 27.600.000,00** (vinte e sete milhões e seiscentos mil reais), como segue, e conforme laudos juntados na petição de fls. 297/524 dos autos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

NELSON ROBERTO PEREIRA ALONSO **ENGENHEIRO CIVIL**

São Paulo, 16 de fevereiro de 2024.

A
MARQUES ROSADO, TOLEDO CESAR & CARMONA ADVOGADOS
A/C DRA. MARIA DO CÉU MARQUES ROSADO
Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1478, 19º andar, Conjunto 1901
Jardim Paulistano - São Paulo - SP

REF.: Rua Canadá Nº 345 – Jardim América - São Paulo – SP
ASS.: Avaliação Imobiliária – Valor de Venda

IMÓVEL: RUA CANADÁ, 345	
VALOR PROVÁVEL	R$ 27.600.000,00/fevereiro 2024
(Vinte e sete milhões e seiscentos mil reais)	
VARIAÇÃO ADMITIDA (± 15%)	R$ 23.460.000,00 a R$ 31.740.000,00
(Vinte e três milhões, quatrocentos e sessenta mil reais a Trinta e um milhões, setecentos e quarenta mil reais)	

Ainda, em sua petição, requer o Autor a adoção da Avaliação de maior valor, (R$ 29.500.000,00), realizada pela C Guedes Engenharia, visando abreviar o rito e dando-lhe celeridade e efetividade.

Entretanto, nossa principal divergência nos laudos anteriormente citados encontra-se no fato de que tais avaliações não levaram em consideração um fator de suma importância, que é o fator de comercialização, que de fato existe neste tipo de negócio, e que para o presente caso, em se tratando de imóvel de alto padrão, ele é calculado em torno de 15% (Quinze por cento).

Assim, se adotarmos para efeito dos cálculos a média das avaliações apresentadas, teremos:

R$ 28.110.000,00 - Jubray Sacchi
R$ 29.500.000,00 - C Guedes Engenharia
R$ 27.000.000,00 - EBAVI
R$ 27.600.000,00 - Nelson Pereira Alonso

112.210.000,00/4 = R$ 28. 052.500,00

em números redondos:

R$ 28.000.000,00
(Vinte e oito milhões de reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

Aplicando-se o deságio de 15% sobre o valor acima encontraremos para o imóvel o valor arredondado de:

VI = R$ 28.000.000,00 x 0,85

VI = R$ 23.935.000,00
==========
(Vinte e três milhões novecentos e trinta e cinco mil reais)

Deste modo, para aferição do real valor do imóvel, foi realizada a avaliação que juntamos em anexo, onde o valor auferido para Fevereiro de 2024 foi de:

Valliun Engenharia e Avaliações Ltda.

48650224.LC - Pág. 19

VI.4 – VALOR DO IMÓVEL - VI

O valor total do imóvel avaliando será dado pela soma do valor do terreno ao valor das construções anteriormente calculados em números de:

VT ..... R$ 16.131.540,00

VC ..... R$ 7.746.672,00

VI = R$ 23.878.212,00
==========

(VINTE E TRÊS MILHÕES OITOCENTOS E SETENTA E OITO MIL DUZENTOS E DOZE REAIS)

em números redondos:

VI – IMÓVEL = R$ 23.878.000,00
==========
(Vinte e três milhões oitocentos e setenta e oito mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

Importante destacar, que esses valores que apuramos, é semelhante ao valor do imóvel lançado no Balanço Patrimonial e Demonstrativos Financeiros de Janeiro de 2022 (fls. 3745 dos autos) que é de R$ 21.236.489,26 atualizado pelo IPCA-IBGE para Fevereiro de 2024, resultando em R$ 23.797.726,67, como segue:

Resultado da Correção pelo IPCA (IBGE)

Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)		
Dados informados		
Data inicial		01/2022
Data final		02/2024
Valor nominal	R$ 21.236.489,26	(REAL)
Dados calculados		
Índice de correção no período		1,12060550
Valor percentual correspondente		12,060550 %
Valor corrigido na data final	R$ 23.797.726,67	(REAL)

Ou em números redondos:

VI = R$ 23.798.000,00
==========
(Vinte e três milhões setecentos e noventa e oito mil reais)

CONCLUSÃO

De todo o exposto anteriormente, concluímos que o justo valor do imóvel da Rua Canadá, 345 – Jardim América – São Paulo – SP, para a data de Fevereiro de 2024, é o calculado em nosso Parecer Divergente, e corresponde à média de:

VI = R$ 23.800.000,00
==========
(Vinte e três milhões e oitocentos mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo Divergente, impresso em 8 (Oito) folhas de um só lado, sendo esta última datada e assinada, ficando o signatário à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 21 de Março de 2024.

Cesar Bassetti
Valliun
www.valliun.com.br

Valliun Engenharia e Avaliações Ltda.
R. Nova Jerusalém, 1088 - Conjs. 2/3 - Tatuapé
03410-000 - São Paulo - SP
Tels.: (11) 2936-4333 / 3083-6011 / 99983-1983
bassetti@valliun.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

Antonio Cesar Occhiucci Bassetti
ARQUITETO
CAU A5406-2

ANEXO 1
LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua Nova Jerusalém 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

Vallun Engenharia e Avaliações Ltda.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Proprietário:	*ALM ADMINISTRAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.*
Localização do imóvel:	*Rua Canadá 345 – Bairro Jardim América* *Município de São Paulo – SP*
Finalidade:	*Determinação do valor de mercado*
Área de Terreno:	*1.905,00 m ²*
Área Construída:	*872,00 m²*
Tipo do Imóvel:	*Residência Padrão Fino*
Valor de Mercado:	*R$ 23.878.212,00*
Data Base:	*Fevereiro de 2024*
Número do Laudo:	*48650224.LC*
Grau de Fundamentação:	*Grau II.*
Nivel de precisão:	*Grau III.*

Rua Nova Jerusalém 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

Vallun Engenharia e Avaliações Ltda.

São Paulo, Fevereiro de 2024

Prezados Senhores:

É com satisfação que procedemos à entrega do Laudo de Avaliação do ativo submetido à nossa análise.

Antes que V.s.as. Passem à apreciação do seu conteúdo, julgamos importante esclarecer que os valores aqui expressos foram apurados em absoluta observância às Normas Técnicas e Publicações elaboradas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, órgãos que regulamentam e fixam as diretrizes para a avaliação de bens, seus rendimentos e direitos.

Esses valores, como não poderiam deixar de ser, estão condicionados às condições do mercado específico de cada ativo e ou dos insumos utilizados em sua construção, sendo, portanto, válidos enquanto perdurarem as condições existentes à época da avaliação ou de referência dos valores, a qual está devidamente expressa no corpo deste Laudo Técnico.

Informamos ainda, que sendo este um trabalho técnico, a perfeita compreensão e utilização de seus resultados supõe a leitura de toda a metodologia, ressalvas e observações nele contidas as quais foram adotadas levando-se em conta a finalidade da avaliação.

Finalmente agradecemos a oportunidade de ter executado o presente trabalho e esperando poder atendê-los novamente.

Atenciosamente

VALLIUN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA. 34 ANOS

Rua Nova Jerusalém 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

DESENVOLVIMENTO

I - INTRODUÇÃO

II - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

III - CRITÉRIOS ADOTADOS

IV- METODOLOGIA

V - VISTORIA

V.1 - SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS
V.2 - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO
V.3 - DESCRIÇÃO DO TERRENO

VI - AVALIAÇÃO

VI.1 - ANÁLISE DA PESQUISA E VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
VI.2 - VALOR DO TERRENO - VT
VI.3 - VALOR DA CONSTRUÇÃO - VC
VI.4 - VALOR DO IMÓVEL - VI

VII - ENCERRAMENTO

São elementos constantes deste laudo os seguintes anexos:

ANEXO Nº 01: Pesquisa de valores para a determinação do valor unitário de terreno.
ANEXO Nº 02: Documentação do imóvel
ANEXO Nº 03: Perfil da Valliun Engenharia.

Rua Nova Jerusalém 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

I- INTRODUÇÃO

O presente laudo tem por finalidade a avaliação do imóvel de propriedade de "*ALM – ADMINISTRAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.*", situado à *Rua Canadá, nº 345 – Bairro Jardim América - Município de São Paulo – SP.*

II - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do presente laudo é a determinação do "*VALOR DE MERCADO*", em atendimento às determinações contidas na Lei nº 11.638/07, relativa ao CPC 01 – Resolução CFC 1.110/07 e ao CPC 27- Resolução CFC 1.177/09.

III - CRITÉRIOS ADOTADOS

Os critérios gerais empregados em **ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**, baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE**, e da **Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT**- Avaliação de Imóveis Urbanos, NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais e NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos.

IV - METODOLOGIA

Para a avaliação do imóvel será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por (m², alqueire, hectare). No caso de imóveis comerciais esta pesquisa será homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, testada e profundidade, frentes múltiplas, entre outros, encontrando-se assim o valor unitário médio da região, que multiplicado pela área ponderada do imóvel encontraremos o Valor de Mercado, cuja definição é:

> *"o preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessária a uma venda justa, na qual, comprador e vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos"*

Rua Nova Jerusalém 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

Os imóveis terão seu valor de mercado avaliados pelo método comparativo direto de dados de mercado, e quando da falta de elementos comparativos de imóveis semelhantes na região, ou comparados com valores ou preços do mercado de imóveis pelas características, e o cálculo da depreciação será feito pelo método combinado de Ross-Heidecke que combina as considerações da idade do bem com as de estado de conservação, que tem as seguintes formulações.

$$\text{ROSS: } A = 1 - \frac{1}{2}\left(\frac{X}{n} + \frac{X}{n}\right)$$

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

ONDE:

X = Idade da edificação no momento da avaliação
n = vida útil
C = Coeficiente de depreciação, dados pelas colunas "a" até "i", definidos segundo a tabela abaixo:

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

O coeficiente de depreciação "**d**" a aplicar no cálculo do valor das construções ou benfeitorias resulta da transformação dos fatores "**K**" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

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

Os unitários obtidos através do presente Laudo correspondem aos valores de venda, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo a título de vantagem da coisa feita, quer a pretexto de fator de comercialização, por já estarem estes componentes neles contidos.

Rua Nova Jerusalêm 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel avaliando atingimos o **"GRAU II"** de Fundamentação e **"GRAU III"** de Precisão, segundo a Norma NBR 14.653-2/2011,

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	III	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
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 analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,0	0,40 a 2,50*	2
Total de pontos = 9					

*a 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.

Enquadramento dos laudos 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
Grau adotado = II			

Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	III
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Grau adotado = III			

Rua Nova Jerusalém 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

V - VISTORIA

V.1 - SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel avaliando, constituído de terreno e benfeitorias, com utilização predominante através de um escritório comercial, com frente principal à Rua Canadá, n° 345 – Bairro Jardim América - Município de São Paulo - SP. No anexo nº 03 deste laudo mostramos o mapa da região com as principais vias e acessos locais.

O imóvel encontra-se devidamente registrado no 4° Registro de Imóveis do Município de São Paulo – SP., através da Matrícula de n° 25.325. Também devidamente cadastrado junto a Municipalidade através da inscrição de nº 014.053.0006-1. Devidamente incluso dentro do Zoneamento Municipal na Zona ZCOR-1 que são zonas ou corredores e os lotes lindeiros às ZER ou à ZPR, que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, , em que se pretende promover usos não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas. A ZCOR-1 abrange trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial. Os Parâmetros de parcelamento de solo mínimo e máximo, preconizam a dimensão mínima de frente em 10,00 metros e máxima de 100,00 metros, enquanto, que a área total do lote mínima seja de 250,00 metros e a máxima de 10.000,00 metros, enquanto, que os parâmetros de ocupação exigem o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo de 0,05 e Básico/Máximo na cota de 1,00



Vista da Rua Canadá.

Rua Nova Jerusalém 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

V.2 - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Sobre o terreno descrito anteriormente encontra-se edificado uma Residência assobradada padrão Fino, distribuídas em blocos de garagens, construção principal, piscina e construção secundária, com as seguintes características construtivas:

CONSTRUÇÃO – RESIDÊNCIA PADRÃO LUXO.

Construção em 02 (dois) pavimentos, com características construtivas similares ao de uma construção tipo **"Residência Padrão Luxo"**, com área total construída de **"872,00 m²"**, com estado de conservação **"C – Regular"**, com idade aparente de **"20 anos"**, vida útil de **"70 anos"**, construído com fundações em vigas baldrame em concreto armado, estrutura de vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria, cobertura com telhas de cerâmica, sobre estrutura de madeira, com acabamentos internos das paredes em argamassa fina com pintura em látex, pisos em mármore travertino rustico e acarpetados, portas em madeira maciça estilo colonial e aço envidraçado, caixilhos em madeira, forros em gesso rebaixado com luminárias embutidas, espelho d'agua, portaria de controle e de acesso e abrigos de veículos cobertos.



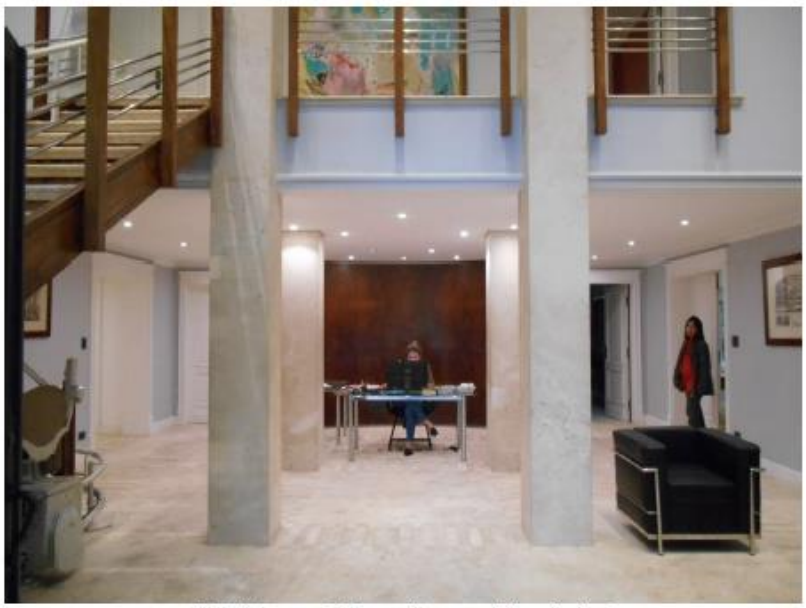
Vista externa dos fundos do prédio principal.

Rua Nova Jerusalêm 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.



Vista interna da lateral do prédio principal.



Vista interna da Recepção no prédio principal.

Rua Nova Jerusalêm 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.



Vista interna da Copa no prédio principal.



Vista interna de um dos Banheiros no prédio principal.

Rua Nova Jerusalêm 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.



Vista interna da sala de Reunião no prédio principal.



Vista interna de sala Operacional no prédio principal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.



Vista interna de uma das salas de Diretoria no prédio principal.



Outra vista interna de uma das salas de Diretoria no prédio principal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.



Vista externa do prédio Secundário com detalhe do espelho d'agua.



Vista interna de uma das Salas no prédio Secundário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.



Vista interna de um dos Banheiros no prédio Secundário.



Vista interna da Copa/Cozinha no prédio Secundário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.



Vista da área externa com uma das garagens.



Vista externa da outra garagem.

Rua Nova Jerusalêm 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

V.3 - DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno do Imóvel Avaliando pode ser classificado como uma área ou lote em zona urbana de elevado padrão sócio econômico, com características compatíveis com essa finalidade.

A topografia do imóvel avaliando apresenta-se plana, em nível com a rua, tendo solo aparentemente seco e firme, o que comporta edificações em todo seu perímetro.

Informamos também que o imóvel avaliando não faz parte de nenhum condomínio urbano, comercial, familiar ou multifamiliar.

O terreno do imóvel avaliando possui formato irregular, assim descrito segundo seu título aquisitivo:

Matrícula 25.325

"Uma casa e seu respectivo terreno, na Rua Canadá, sob número 345, Bairro do Jardim América, 28° Subdistrito Jardim Paulista, medindo o terreno 25,00 metros de frente para a citada Rua Canadá; 81,09 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, tendo do lado esquerdo a linha divisória quebrada, com os seguintes característicos: 48,00 metros por uma linha reta perpendicular à referida Rua Canadá; daí se dirige à direita numa extensão de 3,67 metros., quando quebra à esquerda numa extensão de 32,95 metros, seguindo novamente em direção aos fundos, até encontrar a linha deste, tendo o mesmo terreno no fundo a largura de 21,95 metros, encerrando a área de 1.904,50 m², e confrontando o dito imóvel, do lado direito com propriedade do Dr. Francisco Matarazzo Neto, do lado esquerdo com Zuleika Campos Mata e Dr. Paulo Corrêa Galvão e nos fundos com Américo Corazza e Vale, Bueno & Cia."

Encerrando a área total de 1.904,50 m² (um mil novecentos e quatro metros e cinquenta decímetros quadrados).

Nota: As dimensões foram extraídas da Certidão de Registro do Imóvel, cuja cópia encontra-se juntada em anexo do presente Laudo.

Rua Nova Jerusalém 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

VI - AVALIAÇÃO

VI.1 - ANÁLISE DA PESQUISA E VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Para a determinação do valor unitário de terreno, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os terrenos em oferta para venda, pesquisados no local ou opiniões fornecidas pôr corretores especializados, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 01. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) **VALOR À VISTA:** Quando necessária conversão do valor a prazo em valor à vista, aplicam-se ao saldo devedor os coeficientes de matemática financeira.

b) **CONSTRUÇÃO:** Será feito um desconto para compensar o eventual valor residual da construção existente.

c) **ÍNDICES DE HOMOGENEIZAÇÃO:** Devido às diferenças de localização, padrão construtivo, tipo de logradouros, e a ausência de elementos comparativos (terrenos sem benfeitorias) nas imediações do avaliando, estamos compondo uma tabela com índices que resultam numa melhor equivalência entre os elementos pesquisados em relação ao avaliando, tabela está a qual juntamos no (anexo nº 02 deste laudo).

d) **ATUALIZAÇÃO:** Os valores serão atualizados para a data atual (Fevereiro de 2024), através dos índices fornecidos pelo FIPE – FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS.

e) **REDUÇÃO DE OFERTA:** Será feita a redução de 10% para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes

Depois de analisados os elementos comparativos, excluídos aqueles situados fora do intervalo de variação de 30% em torno da média aritmética inicial, o valor unitário final resultou em **R$ 8.468,00/m²** de terreno.

Rua Nova Jerusalém 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

VI.2 – VALOR DO TERRENO – VT

O valor do terreno tem seu valor dado pela multiplicação direta do valor unitário de pesquisa pela área avalianda, desconsiderando-se fatores corretivos, pois o que importa é a grandeza da área que permita o "layout" desejado, assim o valor do terreno do imóvel avaliando será dado pela expressão:

VT = S x q

ONDE:

VT = Valor do terreno

S = Área do terreno = 1.905,00 m²

q = Valor unitário = R$ 8.468,00/m²

Substituindo-se na Equação Principal vem:

Descrição	(Área m²)	q (Valor unitário R$)	Valor de mercado R$
Terreno	1.905,00	8.468,00	16.131.540,00
Total	**1.905,00**		**16.131.540,00**

VT = R$ 16.131.540,00
==========

(DEZESSEIS MILHÕES CENTO E TRINTA E UM MIL QUINHENTOS E QUARENTA REAIS)

Rua Nova Jerusalém 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

VI.3 – VALOR DAS CONSTRUÇÕES – V

Conforme o mencionado anteriormente no item **V.3 – DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES**, o valor das construções será dado pelo cálculo conforme reprodução na tabela abaixo:

Constr.	Descrição	Área	Tipo Construção	Intervalo de valor	Idade Aparente	Estado de Conservação	Fator Deprec.	Valor Unit. R8n	R$ / M²	Valor Constr.
1	Residência	872,00	Casa padrão luxo	5,500	20 anos	c - Regular	0,700	2.307,48	8.883,80	7.746.671,86
TOTAL		872,00								7.746.671,86

Assim, o valor total das construções edificadas sobre o terreno do imóvel avaliando é de:

VC = R$ 7.746.672,00
==========

(SETE MILHÕES SETECENTOS E QUARENTA E SEIS MIL SEISCENTOS E SETENTA E DOIS REAIS)

VI.4 – VALOR DO IMÓVEL - VI

O valor total do imóvel avaliando será dado pela soma do valor do terreno ao valor das construções anteriormente calculados em números de:

VT ..... R$ 16.131.540,00

VC ..... R$ 7.746.672,00

VI = R$ 23.878.212,00
==========

(VINTE E TRÊS MILHÕES OITOCENTOS E SETENTA E OITO MIL DUZENTOS E DOZE REAIS)

Rua Nova Jerusalém 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

Vallun Engenharia e Avaliações Ltda.

VII - ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação impresso em 20 (vinte) folhas, todas timbradas sendo esta última datada e assinada, ficando a **VALLIUN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.** à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 30 de Fevereiro de 2024

VALLIUN - ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA
CREA nº 36.673

CREA-SP

Antônio Cesar OcchiucciBassetti
CAU nº A5406-2

CAU/SP Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo

Rua Nova Jerusalém 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

ANEXO Nº 01:

PESQUISA DE VALORES PARA A DETERMINAÇÃO

DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

Vallun Engenharia e Avaliações Ltda.

48650224.LC - Pág. 22

ELEMENTO COMPARATIVO - OFERTA Nº 01		DADOS DO IMÓVEL	
Endereço:	Rua Veneza, 239	Tipo:	Terreno
Bairro:	Jardim Paulista	Área	945,00
Cidade:	São Paulo -SP	Valor à vista (R$):	8.499.730,00
Data:	Dezembro de 2023	Fator Oferta	0,90
Fonte:	Usuário New Core	Índice homogeneização avaliando:	1,00
Contato:	Vendas	Índice homogeneização Oferta:	1,00
Telefone:	(11) 4580-4274 / (11) 95619-6257	Valor unitário - R$/m²	8.094,98
Link Anúncio	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-945m2-venda-		

ELEMENTO COMPARATIVO - OFERTA Nº 02		DADOS DO IMÓVEL	
Endereço:	Rua Madre Teodora, 281	Tipo:	Terreno
Bairro:	Jardim Paulista	Área	786,00
Cidade:	São Paulo -SP	Valor à vista (R$):	7.800.000,00
Data:	Dezembro de 2023	Fator Oferta	0,90
Fonte:	Oliveira Corretores	Índice homogeneização avaliando:	1,00
Contato:	Vendas	Índice homogeneização Oferta:	1,00
Telefone:	(11) 94087-0003	Valor unitário - R$/m²	8.931,30
Link Anúncio	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-786m2-venda-R$7800000-id-2599355[illegible]		

ELEMENTO COMPARATIVO - OFERTA Nº 03		DADOS DO IMÓVEL	
Endereço:	Rua Primavera, 273	Tipo:	Terreno
Bairro:	Jardim Paulista	Área	320,00
Cidade:	São Paulo -SP	Valor à vista (R$):	3.180.000,00
Data:	Dezembro de 2023	Fator Oferta	0,90
Fonte:	Lichtenthal Imoveis	Índice homogeneização avaliando:	1,00
Contato:	Vendas	Índice homogeneização Oferta:	1,00
Telefone:	(11) 99873-9620 / (11) 98767-7388	Valor unitário - R$/m²	8.943,75
Link Anúncio	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-		

ELEMENTO COMPARATIVO - OFERTA Nº 04		DADOS DO IMÓVEL	
Endereço:	Rua General Teles Fonseca, 74	Tipo:	Terreno
Bairro:	Jardim Paulista	Área	484,00
Cidade:	São Paulo -SP	Valor à vista (R$):	4.850.000,00
Data:	Dezembro de 2023	Fator Oferta	0,90
Fonte:	Plus Imóveis	Índice homogeneização avaliando:	1,00
Contato:	Vendas	Índice homogeneização Oferta:	1,10
Telefone:	(11) 3050-8800 / (11) 99901-2314	Valor unitário - R$/m²	8.198,72
Link Anúncio	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-484m2-venda-R$4850000-id-2603904759/		

ELEMENTO COMPARATIVO - OFERTA Nº 05		DADOS DO IMÓVEL	
Endereço:	Rua Conselheiro Zacarias, 371	Tipo:	Terreno
Bairro:	Jardim Paulista	Área	945,00
Cidade:	São Paulo -SP	Valor à vista (R$):	7.720.000,00
Data:	Dezembro de 2023	Fator Oferta	0,90
Fonte:	Lef Properties	Índice homogeneização avaliando:	1,00
Contato:	Vendas	Índice homogeneização Oferta:	0,90
Telefone:	(11) 4550-4000 / (11) 96396-3684	Valor unitário - R$/m²	8.169,31
Link Anúncio	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-945m2-venda-R$7720000-id-2598824680/		

Rua Nova Jerusalém 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

Vallun Engenharia e Avaliações Ltda.

48650224.LC - Pág. 23

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO E EQUIVALÊNCIA DE VALORES

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
TRAFEGABILIDADE	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
PAVIMENTAÇÃO	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
TRANSPORTE COLETIVO	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
REDE ELETRICA	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
REDE DE ÁGUA	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
ILUMINAÇÃO PUBLICA	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
LARGURA DA RUA	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
GUIAS E SARJETAS	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
REDE DE ESGOTO	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
REDE TELEFÔNICA	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
(Σ)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
FATORES DE INFLUÊNCIA						
ASSESSABILIDADE	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
APROVEITAMENTO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
LOCALIZAÇÃO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	0,90
GRANDEZA DE ÁREA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TOPOGRAFIA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
INDICE ADOTADO (x)	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,10**	**0,90**

RESUMO DE VALORES

Pesquisa 1	8.094,96 / m²
Pesquisa 2	8.931,30 / m²
Pesquisa 3	8.943,75 / m²
Pesquisa 4	8.196,72 / m²
Pesquisa 5	8.169,31 / m²

Soma	42.336,06 / m²
Média	8.467,61 / m²

Os elementos discrepantes 30% acima ou abaixo da média estarão fora do intervalo de variação de:

Média - 30%	5.927,33 / m²
Média + 30%	11.007,90 / m²

Não havendo nenhum elemento discrepante, o valor unitário resultou em:

R$ 8.468,00 / m² de terreno



Rua Nova Jerusalém 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

ANEXO Nº 02:

MATRÍCULA

Rua Nova Jerusalêm 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

Antonio Cesar Occhiucci Bassetti
ARQUITETO
CAU A5406-2

Vallíun Engenharia e Avaliações Ltda.

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	fôlha
25.325	01

São Paulo, 08 de fevereiro de 1978

IMÓVEL:- Uma casa e seu respectivo terreno, na rua Canadá-- sob número 345, Bairro do Jardim América, 28º sub-distrito- Jardim Paulista, medindo o terreno 25,00ms. de frente para- a citada rua Canadá, 81,09ms. da frente aos fundos, do la-- do direito de quem da rua olha para o imóvel, tendo do lado esquerdo a linha divisória quebrada, com os seguintes caracteristicos:- 48,00ms. por uma linha reta perpendicular à referida rua Canadá; daí se dirige à direita, numa extensão de 3,67ms., quando quebra à esquerda, numa extensão de 32,95ms, seguindo novamente em direção aos fundos, até encontrar a linha deste, tendo o mesmo terreno, no fundo a largura de -/- 21,95ms., encerrando a área de 1.904,50ms2, e confrontando- o dito imóvel, do lado direito com propriedade do Dr. Francisco Matarazzo Neto, no lado esquerdo com Zuleika Campos - Neto e Dr. Paulo Corrêa Galvão e nos fundos com América Corazza e Vale, Bueno & Cia.-

CONTRIBUINTE SOB Nº 014.053.0006-1.

PROPRIETÁRIOS:- KARAN MANSUR, industrial e sua mulher SALMA COTAIT MANSUR, do lar, brasileiros, domiciliados nesta Capital, à Av. Alberto Penteado, 127, RG. sob ns. 691.475 e - 985.882, respectivamente e do CIC em comum sob o número -// 007.393.168-34, casados no regime da comunhão de bens.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 61.458, dêste Cartório.-

Waldyr Waldez - Chefe Maior

R.01/25.325 Data: 08/fevereiro/1978

Pela escritura datada de 26 de agôsto de 1977, do 18º Cartório de Notas desta Capital, livro 765, fls. 43 vº, os proprietários acima qualificados, DERAM EM HIPOTECA ao BANCO - ITAÚ DE INVESTIMENTO S/A., atual denominação do Banco União

-continua no verso-

Rua Nova Jerusalêm 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.

Valliun Engenharia e Avaliações Ltda.

48650224.LC - Pág. 26

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 014.053.0006-1

Local do Imóvel:
R CANADA, 345
JARDIM AMERICA CEP 01436-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CANADA, 345
JARDIM AMERICA CEP 01436-000

Contribuinte(s):
CNPJ 21.738.361/0001-50 ALM ADMINISTRADORES PART E EMPREENDIMENTOS S/C

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.905	Testada (m):	25,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.905		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	872	Padrão da construção:	1-F
Área ocupada pela construção (m²):	588	Uso:	residencial
Ano da construção corrigido:	1999		

Valores de m² (R$):

- do terreno:	8.854,09
- da construção:	3.402,09

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	12.292.198,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	2.254.574,00
Base de cálculo do IPTU:	14.546.772,00

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

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 068/2004, de 29/03/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/05/2024, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 09/02/2024
Número do Documento: 3.2024.001083083-5
Solicitante: MARIO LUCIO DE SOUZA (CPF 681.858.008-00)

Rua Nova Jerusalém 1088 - conj. 2/3 - Tatuapé - SP - CEP 03410-000 - Fone: (11) 2936-4333/3083-6011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 12:25 , sob o número WJMJ24405880484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049662-21.2023.8.26.0100 e código tzWAQJJ1.