

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DESTA CIDADE E
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº **1007739-03.2019.8.26.0564**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **CONDOMÍNIO PARK PLAZA RESIDENCE SERVICE** contra **CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, processo número **1007739-03.2019.8.26.0564**, vem à presença de Vossa Excelência apresentar o seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, nos seguintes termos:

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A finalidade de o presente laudo objetiva apurar atualizar o valor do mercado imobiliário das unidades autônomas de números 11, 12, 13 e 14, localizadas no Edifício Park Plaza Residence Service, situado na avenida Nações Unidas, 595, São Bernardo do Campo, São Paulo encontrado no laudo de avaliação elaborado em 03/11/2020 (fls. 289/317), bem como incorporar a este trabalho técnico as unidades constantes da ampliação da penhora realizada a fls. 408.

II- DAS UNIDADES AVALIANDAS

Conforme se verifica dos termos de penhoras de fls. 178 e 408, as unidades a serem avaliadas assim se descrevem:

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

1- Um apartamento sob o número 11, localizado no 1º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 35,10 metros quadrados, área comum de 53,494 metros quadrados, perfazendo a área total de 88,594 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,8907% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.476 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

2- Um apartamento sob o número 12, localizado no 1º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 37,58 metros quadrados, área comum de 55,276 metros quadrados, perfazendo a área total de 92,856 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,9407% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.477 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

3- Um apartamento sob o número 13, localizado no 1º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 37,58 metros quadrados, área comum de 55,276 metros quadrados, perfazendo a área total de 92,856 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,9407% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.478 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

4- Um apartamento sob o número 14, localizado no 1º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 37,58 metros quadrados, área comum de 55,276 metros quadrados, perfazendo a área total de 92,856 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,9407% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.479 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

5- Um apartamento sob o número 15, localizado no 1º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 37,58 metros quadrados, área comum de 55,276 metros quadrados, perfazendo a área total de 92,856 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,9407% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.480 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

6- Um apartamento sob o número 17, localizado no 1º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 37,58 metros quadrados, área comum de 55,276 metros quadrados, perfazendo a área total de 92,856 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,9407% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.482 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

7- Um apartamento sob o número 18, localizado no 1º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 35,10 metros quadrados, área comum de 53,494 metros quadrados, perfazendo a área total de 88,594 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,8907% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.483 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

8- Um apartamento sob o número 21, localizado no 2º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 35,10 metros quadrados, área comum de 53,494 metros quadrados, perfazendo a

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

área total de 88,594 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,8907% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.484 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

9- Um apartamento sob o número 22, localizado no 2º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 37,58 metros quadrados, área comum de 55,276 metros quadrados, perfazendo a área total de 92,856 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,9407% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.485 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

10- Um apartamento sob o número 23, localizado no 2º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 37,58 metros quadrados, área comum de 55,276 metros quadrados, perfazendo a área total de 92,856 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,9407% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.486 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

11- Um apartamento sob o número 24, localizado no 2º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 37,58 metros quadrados, área comum de 55,276 metros quadrados, perfazendo a área total de 92,856 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,9407% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

matriculado sob nº 74.487 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

12- Um apartamento sob o número 25, localizado no 2º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 37,58 metros quadrados, área comum de 55,276 metros quadrados, perfazendo a área total de 92,856 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,9407% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.488 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

13- Um apartamento sob o número 26, localizado no 2º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 37,58 metros quadrados, área comum de 55,276 metros quadrados, perfazendo a área total de 92,856 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,9407% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.489 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

14- Um apartamento sob o número 27, localizado no 2º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 37,58 metros quadrados, área comum de 55,276 metros quadrados, perfazendo a área total de 92,856 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,9407% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.490 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

15- Um apartamento sob o número 28, localizado no 2º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 35,10 metros quadrados, área comum de 53,494 metros quadrados, perfazendo a área total de 88,594 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,8907% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.491 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

16- Um apartamento sob o número 31, localizado no 3º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 35,10 metros quadrados, área comum de 53,494 metros quadrados, perfazendo a área total de 88,594 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,8907% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.492 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

17- Um apartamento sob o número 32, localizado no 3º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 37,58 metros quadrados, área comum de 55,276 metros quadrados, perfazendo a área total de 92,856 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,9407% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.493 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

18- Um apartamento sob o número 33, localizado no 3º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 37,58 metros quadrados, área comum de 55,276 metros quadrados,

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

perfazendo a área total de 92,856 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,9407% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.494 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

19- Um apartamento sob o número 34, localizado no 3º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 37,58 metros quadrados, área comum de 55,276 metros quadrados, perfazendo a área total de 92,856 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,9407% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.495 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

20- Um apartamento sob o número 35, localizado no 3º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 37,58 metros quadrados, área comum de 55,276 metros quadrados, perfazendo a área total de 92,856 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,9407% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.496 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

21- Um apartamento sob o número 77, localizado no 7º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 37,58 metros quadrados, área comum de 55,276 metros quadrados, perfazendo a área total de 92,856 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,9407% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.528 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

22- Um apartamento sob o número 88, localizado no 8º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 35,10 metros quadrados, área comum de 53,494 metros quadrados, perfazendo a área total de 88,594 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,8907% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.537 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

23- Um apartamento sob o número 98, localizado no 9º andar do Edifício Park Plaza Residence Service, com área privativa de 35,10 metros quadrados, área comum de 53,494 metros quadrados, perfazendo a área total de 88,594 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,8907% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O edifício está construído em um terreno que tem a área total de 1.062,75 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 74.545 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

III- VISTORIA DO IMÓVEL

Como já explicitado nos autos, a realização da vistoria não se fez necessária em face do que restou apurado quando da visita realizada em 23 de setembro de 2020 quando da elaboração do trabalho técnico anterior.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

1.1) MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde se situa o referido imóvel é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- guias e sarjetas;
- pavimentação;
- rede de água;
- rede de esgoto;
- rede telefônica;
- rede de energia elétrica;
- iluminação a vapor de mercúrio;
- transportes coletivos,
- coleta de lixo;
- escola pública, etc.

1.2) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local apresenta características de uso predominante residencial.

A destinação residencial é caracterizada por residências térreas, assobradadas e edifícios de apartamentos.

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se farmácias, lojas, padarias, etc, localizados nas proximidades do imóvel.

2- DO IMÓVEL

2.1- DO EDIFÍCIO

O empreendimento onde estão localizadas as unidades objeto da presente avaliação foi projetado para utilização como apart-hotel, também denominado Flat e encontra-se erigido sobre um terreno localizado no zoneamento denominado ZUD1, voltado para a avenida Nações

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Unidas, 595, São Bernardo do Campo, contendo recepção, sala de eventos, cozinha industrial, refeitório (espaço para restaurante), sanitários e piscina. No momento da vistoria foi constatado que, com exceção dos sanitários, todos os demais espaços comuns estão desativados.

2.2- DAS UNIDADES

As unidades avaliadas estão situadas no 1º, 2º, 3º, 8º e 9º andares do Edifício Park Plaza Residence Service, e são constituídas de sala, um dormitório, banheiro e uma mini cozinha (espaço de preparo de alimentos).

Os apartamentos possuem azulejo nas paredes da mini cozinha e banheiro e piso cerâmico. Nas demais dependências as paredes possuem massa fina, pintadas com tinta látex e o piso revestido de carpete de tecido.

Apenas para ficar registrado, seguem as ilustrações que demonstram os principais aspectos da localização do imóvel em estudo.



Vista da entrada do Edifício Park Plaza Residence Service

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Vista do Edifício Park Plaza Residence Service



Vista lateral do edifício

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Vista da avenida Nações Unidas na confluência com a rua Domiciano Rossi



Vista da rua Domiciano Rossi, esquina com a avenida Nações Unidas

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

III- DA AVALIAÇÃO

1.1- DA NORMA

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011".

1.2- DA VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

O método utilizado no presente laudo é o comparativo.

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de valores de venda de imóveis, abrangendo elementos assemelhados localizados nas proximidades do imóvel avaliando. A íntegra da pesquisa instrui o presente laudo.

Segue, nesta oportunidade, apenas o seu resumo, conforme segue:

1- ELEMENTO Nº 1: Terreno na rua Maria Adelaide Rossi, 85 – centro -SBC
– R\$ 4.500.000,00

Data:	21/06/2021	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R MARIA ADELAIDE ROSSI, 85				
Empreendimento:	TERRENO VAGO	Edifício:			
Bairro:	CENTRO	Distrito:	Zona de Valor :	CENTRO	
Setor:	5	Quadra:	62	IF:	906,00
Zoneamento Atual:	ZRR	Antigo:	Tipo de via:	N/F	
<u>Melhoramento Urbano:</u>					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
<u>Dados Econômicos:</u>					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:4.500.000,00	Locação:	0,00		
<u>Dados do Terreno:</u>					
Área:	1360 m ²	Frente:	45 m	Prof. Equiv.:	30.222 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
<u>Dados da Construção:</u>					
Idade Estimada:	0				
Área da Construção:	m ²				
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.				
<u>Fonte de Informação:</u>					
Contato:	SRA. LARISSA	Site:			
Imobiliária:	TUEPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	Fone:	4123-2690 / 95331-1724		
Endereço:	RUA CONTINENTAL, 1014				
OBS: TERRENO VAGO.					

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

2- ELEMENTO Nº 2: terreno na rua Continental ao lado do nº 782 - Anchieta – SBC – R\$ 6.000.000,00

Data:	21/06/2021	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R CONTINENTAL Ao lado do nº 782				
Empreendimento:	TERRENO VAGO	Edifício:			
Bairro:	ANCHIETA	Distrito:	Zona de Valor :	ANCHIETA	
Setor:	8	Quadra:	60	IF:	1.175,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F	
<u>Melhoramento Urbano:</u>					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
<u>Dados Econômicos:</u>					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:6.000.000,00	Locação:	0,00		
<u>Dados do Terreno:</u>					
Área:	1500 m ²	Frente:	30 m	Prof. Equiv.:	50 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
<u>Dados da Construção:</u>					
Idade Estimada:	0				
Área da Construção:	m ²				
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.				
<u>Fonte de Informação:</u>					
Contato:	SRA. DEBORA	Site:			
Imobiliária:	CASARI IMÓVEIS	Fone:	4122-7777 / 98761-3494		
Endereço:	AVENIDA KENNEDY, 159				
OBS: TERRENO VAGO - ESQUINA COM A RUA ANTONIO SALEMA - I.F. 1075,00/2021.					

3- ELEMENTO Nº 3: terreno na rua Miguel Arco e Flecha ao lado do nº 289, centro – SBC – R\$ 1.590.000,00

Data:	21/06/2021	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R MIGUEL ARCO E FLECHA Ao lado do nº 289				
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:			
Bairro:	CENTRO	Distrito:	Zona de Valor :	CENTRO	
Setor:	005	Quadra:	022	IF:	679,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F	
<u>Melhoramento Urbano:</u>					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
<u>Dados Econômicos:</u>					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:1.590.000,00	Locação:	0,00		
<u>Dados do Terreno:</u>					
Área:	650 m ²	Frente:	27 m	Prof. Equiv.:	24.074 m
Formato:	Irregular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
<u>Dados da Construção:</u>					
Idade Estimada:	0				
Área da Construção:	m ²				
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.				
<u>Fonte de Informação:</u>					
Contato:	SR. EDSON RODRIGUES	Site:			
Imobiliária:	NEW CORE IMÓVEIS	Fone:	98925-1160		
Endereço:	AVENIDA REPUBLICA DO LIBANO, 331				
OBS: IMÓVEL DE ESQUINA COM A RUA JOSÉ MONTEIRO DE BRITO NETO - ÍNDICE FISCAL: 679,00/2021.					

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

4- ELEMENTO Nº 4: sobrado comercial na rua Américo Brasiliense, 313, centro – SBC – R\$ 8.500.000,00

Data:	21/06/2021	Tipo:	SOBRADO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R AMERICO BRASILIENSE, 313			
Empreendimento:	SOBRADO COMERCIAL	Edifício:		
Bairro:	CENTRO	Distrito:	Zona de Valor :	CENTRO
Setor:	001	Quadra:	025	IF: 2.009,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:8.500.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	1268 m²	Fronte:	25 m	Prof. Equiv.: 50.72 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação: Reparos Importantes
Área da Construção:	698 m²	Pé Direito:	m	Superior: 349 m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	349 m²	
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real: 0
Subsolo:	m²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas: 0
Infra-Estrutura:				
Características:				
Descrição do Imóvel:	SOBRADO COMERCIAL COM 05 DORMITÓRIOS; SENDO 02 SUÍTES COM CLOSET; 04 SALAS; ESCRITÓRIO; LAVABO; COPA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 06 BANHEIROS - COM UM SALÃO DE FESTAS E UMA EDÍCULA NOS FUNDOS.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. ROBERTO	Site:		
Imobiliária:	SUKASA IMÓVEIS	Fone:	4468-1838 / 93800-1289	
Endereço:	AVENIDA DOM PEDRO II, 1210			
OBS: IMÓVEL COM 20 VAGAS DE GARAGEM.				

5- ELEMENTO Nº 5: terreno na rua Borda do Campo, 317, centro – SBC – R\$ 4.800.000,00

Data:	21/06/2021	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R BORDA DO CAMPO, 317			
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:		
Bairro:	CENTRO	Distrito:	Zona de Valor :	CENTRO
Setor:	008	Quadra:	059	IF: 681,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:2.200.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	782 m²	Fronte:	18 m	Prof. Equiv.: 43.444 m
Formato:	Irregular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:				
Idade Estimada:	0			
Área da Construção:	m²			
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.			
Fonte de Informação:				

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Contato:	SR. ALVARES	Site:	
Imobiliária:	DI CASTRO IMÓVEIS	Fone:	4122-0066 / 99470-5497
Endereço:	RUA JAVA, 15		
OBS: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL - ESQUINA COM A AVENIDA ALDINO PINOTTI - ÍNDICE FISCAL: 681,00/2021.			

6- ELEMENTO Nº 6: terreno na rua Municipal, 350 - centro – SBC – R\$ 9.900.000,00

Data:	21/06/2021	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R MUNICIPAL, 350			
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:		
Bairro:	CENTRO	Distrito:	Zona de Valor :	CENTRO
Setor:	001	Quadra:	024	IF: 1.378,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:9.900.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	2500 m²	Frente:	35 m	Prof. Equiv.: 71.428 m
Formato:	Irregular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção :				
Idade Estimada:	0			
Área da Construção:	m²			
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. LARISSA	Site:		
Imobiliária:	TUEPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	Fone:	4123-2690 / 95331-1724	
Endereço:	RUA CONTINENTAL, 1014			
OBS: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.				

1.3- DO VALOR DO METRO QUADRADO

A média aritmética do valor do metro quadrado dos imóveis paradigmas será aquela adotada para a avaliação do terreno do imóvel avaliando.

Para tanto, será utilizada a seguinte expressão:

$$qu = \frac{[(VO \times FO) - VC]}{At \times Ftop}$$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

onde:

qu = quociente de valor unitário

VO = valor da oferta

FO = fator de oferta (0,9)

VC = valor da construção (VC = ac x c x R8N x fdep), onde ac = área de construção – c= intervalor de índices –Pc - R8N = custo unitário básico (R\$ 1.708,12) - fdep – coeficiente de depreciação, obtido através da idade aparente e a interpolação entre a Tabela 1 e 2)

FT = fator de transposição (FT = IF (índice fiscal do imóvel avaliando) : IFa (índice fiscal da amostra)

At = área do terreno

Ftop = fato topográfico

Sustituindo os valores encontrados na pesquisa, obtemos o seguinte resultado:

1- ELEMENTO Nº 1:	$qu = \frac{(4.500.000 \times 0,9)}{1.360 \times 1} \times 1,473$	R\$ 4.386,50
2- ELEMENTO Nº 2:	$qu = \frac{(6.000.000 \times 0,9)}{1.500 \times 1} \times 1,136$	R\$ 4.089,60
3- ELEMENTO Nº 3:	$qu = \frac{(1.590.000 \times 0,9)}{650 \times 1} \times 1,966$	R\$ 4.328,20
4- ELEMENTO Nº 4:	$qu = \frac{[(8.500.000 \times 0,9) - 999.008,30]}{1.268 \times 1} \times 0,664$	R\$ 3.482,85
5- ELEMENTO Nº 5:	$qu = \frac{(2.200.000 \times 0,9)}{782 \times 1} \times 1,960$	R\$ 4.962,65
6- ELEMENTO Nº 6:	$qu = \frac{(9.900.000 \times 0,9)}{2.500 \times 1} \times 0,978$	R\$ 3.485,59

Para a média aritmética teremos:

$$R\$ 4.386,50 + R\$ 4.089,60 + R\$ 4.328,20 + R\$ 3.482,85 + R\$ 4.962,65 + R\$ 3.485,59 : 6 = R\$ 4.122,56$$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

1.4- DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

Para a homogeneização dos elementos desprezaremos das médias aritméticas encontradas os valores discrepantes, sendo estes considerados 30% inferiores e 30% superiores.

Valores discrepantes (+/- 30%)

Limite inferior (-30%) = R\$ 4.122,56 x 0,70 = R\$ 2.885,79

Limite superior (+30%) = R\$ 4.122,56 x 1,30 = R\$ 5.359,32

Não havendo elementos discrepantes, teremos como média final saneada igual a:

$$V_u = \text{R\$ } 4.122,56/\text{m}^2$$

(quatro mil, cento e vinte e dois reais e cinquenta e seis centavos por metro quadrado)

1.5- VALOR DO TERRENO AVALIANDO

Resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$V_t = A_{ut} \times V_u$, temos a seguinte expressão:

$V_t = Act \times V_u$

onde:

V_t = valor total do imóvel

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

A_{ct} = área do terreno em m²

V_u = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$$V_t = 1.062,75 \times 4.122,56 = R\$ 4.381.250,64$$

$V_t = R\$ 4.381.250,64$

2- DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

2.1 – DO VALOR DOS APARTAMENTOS

Considerando que avaliação das unidades autônomas avaliandas cuidam de apart-hotel, também denominado Flat, onde a diferença em relação aos apartamentos convencionais está no fato de que a parte de serviços (lavanderia e cozinha) são utilizadas na área comum do edifício, no caso em estudo, levaremos em consideração a área total construída, ou seja, a área útil mais a área comum correspondente à cada flat. Por conseguinte, também sobre esta área total é que será observado o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.

Aplicando as recomendações contidas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, em novembro de 2006, atualizada até novembro de 2019, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP, verifica-se que a edificação erigida sobre o imóvel avaliando está enquadrada no Grupo 1.3 – Apartamento, item 1.3.3 – Padrão Médio com elevador, cujo preço básico unitário varia entre 1,692 a 2,160 de R₈N.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Os cômodos disponíveis na edificação avalianda, bem como os acabamentos aplicados permitem o enquadramento da construção no nível médio do padrão, ou seja: 1,926 de R₈N.

Portanto, o unitário aplicável resulta em:

$$Vu = 1,926 \text{ de } R_8N = 1,926 \times R\$ 1.708,12 = R\$ 3.289,83/m^2$$

Quanto ao *fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F_{oc})*, considerando que as unidades autônomas possuem as mesmas características e idades aparentes, temos o seguinte:

$$F_{oc} = R + K \times (1,00 - R)$$

onde:

F_{oc} = fator de depreciação;

R = coeficiente residual (Tabela 1 – Apartamento/médio) = 0,20;

K = coeficiente de Ross/Heideck = 0,474, obtido por interpolação na Tabela 2.

O coeficiente K foi calculado considerando:

idade da edificação = 25 anos;

vida referencial = 60 anos

idade em % da vida referencial = 25/60 = 41,66%

referência do estado de conservação,

“necessitando de reparos simples a importantes” = coluna “f” = 0,4810 para 40% e 0,468 para 42%

Substituindo:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,474 \times (1,00 - 0,20) = 0,579$$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Para a avaliação das benfeitorias temos então o seguinte cálculo:

unidades nºs 11, 18, 21, 28, 31, 88 e 98

$$V_c = S_c \times V_u \times F_{oc}$$

onde:

V_c = valor da construção;

S_c = área da construção = 88,59 m²;

V_u = valor unitário do padrão = R\$ 3.289,83/m²;

F_{oc} = fator de depreciação = 0,579

Substituindo teremos:

$$V_c = 88,59 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.289,83/\text{m}^2 \times 0,579 = \text{R\$}$$

168.747,25

$$V_c = \text{R\$ } 168.747,25$$

unidades nºs 12, 13, 14, 15, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 34, 35 e 77

$$V_c = S_c \times V_u \times F_{oc}$$

onde:

V_c = valor da construção;

S_c = área da construção = 92,85 m²;

V_u = valor unitário do padrão = R\$ 3.289,83/m²;

F_{oc} = fator de depreciação = 0,579

Substituindo teremos:

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

$$V_c = 92,85 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.289,83/\text{m}^2 \times 0,579 = \text{R\$ } 176.861,75$$

$V_c = \text{R\$ } 176.861,75$

3- DO VALOR TOTAL DE CADA APARTAMENTO

O valor de cada unidade autônoma será igual a:

$$V_i = (V_t \times A_{\text{propt}}) + V_c$$

onde:

V_i = valor do imóvel

V_t = valor total do terreno

A_{propt} = área proporcional do terreno

V_c = valor da benfeitoria

substituindo, temos:

1- Unidades nº 11, 18, 21, 28, 31, 88 e 98

$$V_i = (4.381.250,64 \times 0,8907\%) + \text{R\$ } 168.747,25 = \text{R\$ } 207.771,04$$

$V_i = \text{R\$ } 208.000,00$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

2- Unidades nºs 12, 13, 14, 15, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 34, 35 e 77

$V_i = (4.381.250,64 \times 0,9407\%) + R\$ 176.861,75 = R\$ 218.076,17$

$V_i = R\$ 218.000,00$

IV- CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário para os apartamentos no Edifício Park Plaza Residence Service, situado na avenida Nações Unidas, 595, São Bernardo do Campo, São Paulo, corresponde a:

1- Unidade nº 11

$VI = R\$ 208.000,00$
(duzentos e oito mil reais)

válido para julho de 2021

2- Unidade nº 12

$VI = R\$ 218.000,00$
(duzentos e dezoito mil reais)

válido para julho 2021

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

3- Unidade nº 13

VI = R\$ 218.000,00
(duzentos e dezoito mil reais)

válido para julho 2021

4- Unidade nº 14

VI = R\$ 218.000,00
(duzentos e dezoito mil reais)

válido para julho 2021

5- Unidade nº 15

VI = R\$ 218.000,00
(duzentos e dezoito mil reais)

válido para julho 2021

6- Unidade nº 17

VI = R\$ 218.000,00
(duzentos e dezoito mil reais)

válido para julho 2021

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71**7- Unidade nº 18**

VI = R\$ 208.000,00
(duzentos e oito mil reais)

válido para julho de 2021**8- Unidade nº 21**

VI = R\$ 208.000,00
(duzentos e oito mil reais)

válido para julho de 2021**9- Unidade nº 22**

VI = R\$ 218.000,00
(duzentos e dezoito mil reais)

válido para julho 2021**10- Unidade nº 23**

VI = R\$ 218.000,00
(duzentos e dezoito mil reais)

válido para julho 2021

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

11- Unidade nº 24

VI = R\$ 218.000,00
(duzentos e dezoito mil reais)

válido para julho 2021

12- Unidade nº 25

VI = R\$ 218.000,00
(duzentos e dezoito mil reais)

válido para julho 2021

13- Unidade nº 26

VI = R\$ 218.000,00
(duzentos e dezoito mil reais)

válido para julho 2021

14- Unidade nº 27

VI = R\$ 218.000,00
(duzentos e dezoito mil reais)

válido para julho 2021

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

15- Unidade nº 28

VI = R\$ 208.000,00
(duzentos e oito mil reais)

válido para julho de 2021

16- Unidade nº 31

VI = R\$ 208.000,00
(duzentos e oito mil reais)

válido para julho de 2021

17- Unidade nº 32

VI = R\$ 218.000,00
(duzentos e dezoito mil reais)

válido para julho 2021

18- Unidade nº 33

VI = R\$ 218.000,00
(duzentos e dezoito mil reais)

válido para julho 2021

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

19- Unidade nº 34

VI = R\$ 218.000,00
(duzentos e dezoito mil reais)

válido para julho 2021

20- Unidade nº 35

VI = R\$ 218.000,00
(duzentos e dezoito mil reais)

válido para julho 2021

21- Unidade nº 77

VI = R\$ 218.000,00
(duzentos e dezoito mil reais)

válido para julho 2021

22- Unidade nº 88

VI = R\$ 208.000,00
(duzentos e oito mil reais)

válido para julho de 2021

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

23- Unidade nº 98

VI = R\$ 208.000,00
(duzentos e oito mil reais)

válido para julho de 2021

VI- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo devidamente assinado e rubricado em vinte e nove (29) laudas digitadas apenas no anverso vindo as demais rubricadas e esta última datada e assinada.

São Bernardo do Campo, 05 de julho de 2021.

Eloísa Helena Butolo Dutra
Avaliadora Judicial

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS

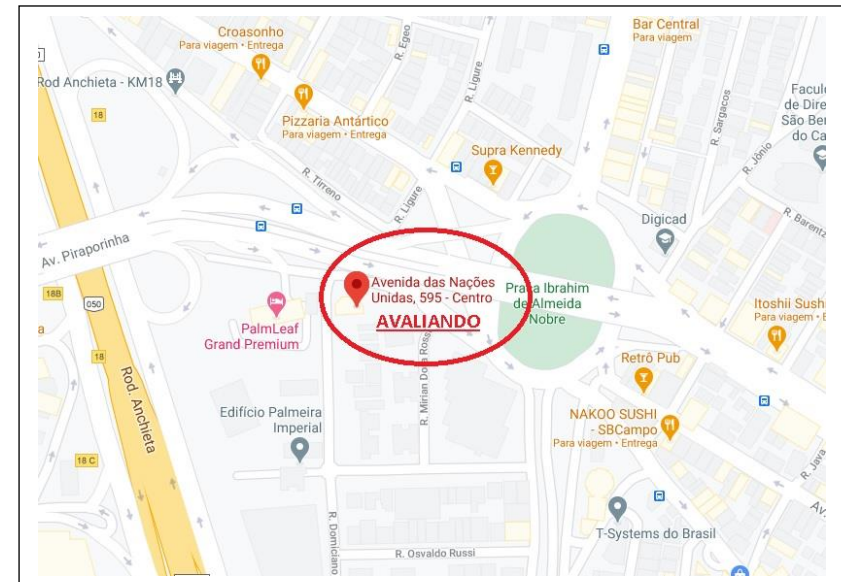
SÃO BERNARDO DO CAMPO

CENTRO

SETOR 005 – QUADRA 059 – ZONEAMENTO: ZUD1 – ÍNDICE FISCAL: 1335,00 / 2.021

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 595

ESQUINA COM A RUA DOMICIANO ROSSI – ÍNDICE FISCAL: 909,00 / 2021



Data:	21/06/2021	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R MARIA ADELAIDE ROSSI, 85				
Empreendimento:	TERRENO VAGO	Edifício:			
Bairro:	CENTRO	Distrito:	Zona de Valor :	CENTRO	
Setor:	5	Quadra:	62	IF:	906,00
Zoneamento Atual:	ZRR	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:4.500.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	1360 m²	Frente:	45 m	Prof. Equiv.:	30.222 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção :					
Idade Estimada:	0				
Área da Construção:	m²				
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. LARISSA	Site:			
Imobiliária:	TUEPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	Fone:	4123-2690 / 95331-1724		
Endereço:	RUA CONTINENTAL, 1014				
OBS: TERRENO VAGO.					



Data:	21/06/2021	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R CONTINENTAL Ao lado do nº 782				
Empreendimento:	TERRENO VAGO	Edifício:			
Bairro:	ANCHIETA	Distrito:	Zona de Valor :	ANCHIETA	
Setor:	8	Quadra:	60	IF:	1.175,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F	

Melhoramento Urbano:

Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:6.000.000,00	Locação:	0,00		

Dados do Terreno:

Área:	1500 m²	Frente:	30 m	Prof. Equiv.:	50 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		

Dados da Construção :

Idade Estimada:	0				
Área da Construção:	m²				
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. DEBORA	Site:			
Imobiliária:	CASARI IMOVEIS	Fone:	4122-7777 / 98761-3494		
Endereço:	AVENIDA KENNEDY, 159				

OBS: TERRENO VAGO - ESQUINA COM A RUA ANTONIO SALEMA - I.F. 1075,00/2021.



Data:	21/06/2021	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R MIGUEL ARCO E FLECHA Ao lado do nº 289				
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:			
Bairro:	CENTRO	Distrito:	Zona de Valor :	CENTRO	
Setor:	005	Quadra:	022	IF:	679,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:1.590.000,00	Locação:	0,00		

Dados do Terreno:

Área:	650 m²	Frente:	27 m	Prof. Equiv.:	24.074 m
Formato:	Irregular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		

Dados da Construção :

Idade Estimada:	0				
Área da Construção:	m²				
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.				

Fonte de Informação:

Contato:	SR. EDSON RODRIGUES	Site:			
Imobiliária:	NEW CORE IMÓVEIS	Fone:	98925-1160		
Endereço:	AVENIDA REPUBLICA DO LIBANC, 331				

OBS: IMÓVEL DE ESQUINA COM A RUA JOSÉ MONTEIRO DE BRITO NETO - ÍNDICE FISCAL: 679,00/2021.



Data:	21/06/2021	Tipo:	SOBRADO COMERCIAL
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	R AMERICO BRASILIENSE, 313		
Empreendimento:	SOBRADO COMERCIAL	Edifício:	
Bairro:	CENTRO	Distrito:	Zona de Valor : CENTRO
Sector:	001	Quadra:	025 IF: 2.009,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$8.500.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	1268 m²	Prof. Equiv.:	50.72 m
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação:	Reparos Importantes
Área da Construção:	698 m²	Pé Direito:	m	Superior:	349 m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	349 m²		
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real:	0
Subsolo:	m²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas:	0

Infra-Estrutura:

Características:

SOBRADO COMERCIAL COM 05 DORMITÓRIOS; SENDO 02 SUÍTES COM CLOSET; 04 SALAS; ESCRITÓRIO; LAVABO; COPA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 06 BANHEIROS - COM UM SALÃO DE FESTAS E UMA EDÍCULA NOS FUNDOS.

Fonte de Informação:

Contato:	SR. ROBERTO	Site:	
Imobiliária:	SUKASA IMÓVEIS	Fone:	4468-1838 / 93800-1289
Endereço:	AVENIDA DOM PEDRO II, 1210		

OBS: IMÓVEL COM 20 VAGAS DE GARAGEM.



Data:	21/06/2021	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R BORDA DO CAMPO, 317				
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:			
Bairro:	CENTRO	Distrito:	Zona de Valor :	CENTRO	
Setor:	008	Quadra:	059	IF:	681,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F	

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:2.200.000,00	Locação:	0,00		

Dados do Terreno:

Área:	782 m²	Frente:	18 m	Prof. Equiv.:	43.444 m
Formato:	Irregular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		

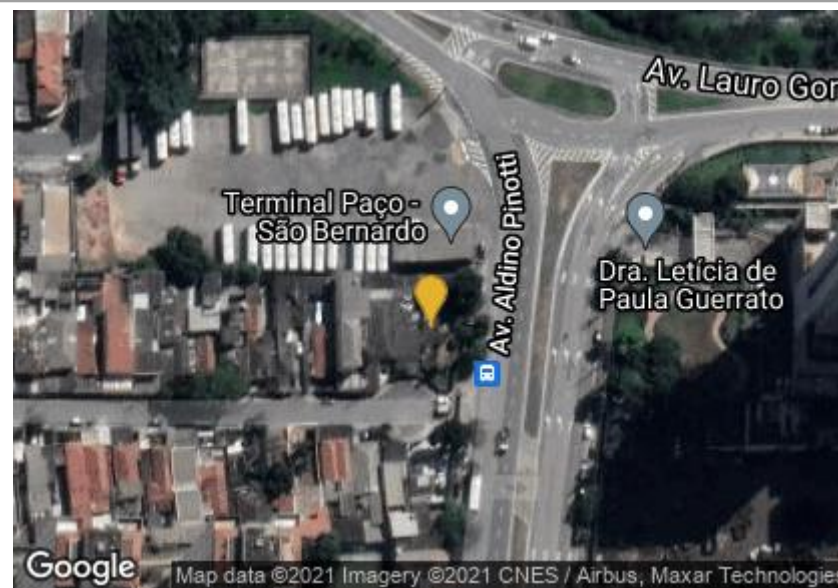
Dados da Construção:

Idade Estimada:	0				
Área da Construção:	m²				
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.				

Fonte de Informação:

Contato:	SR. ALVARES	Site:			
Imobiliária:	DI CASTRO IMÓVEIS	Fone:	4122-0066 / 99470-5487		
Endereço:	RUA JAVA, 15				

OBS: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL - ESQUINA COM A AVENIDA ALDINO PINOTTI - ÍNDICE FISCAL: 681,00/2021.



Data:	21/06/2021	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R MUNICIPAL, 350				
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:			
Bairro:	CENTRO	Distrito:	Zona de Valor :	CENTRO	
Setor:	001	Quadra:	024	IF:	1.378,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F	
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:9.900.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	2500 m²	Frete:	35 m	Prof. Equiv.:	71.428 m
Formato:	Irregular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Idade Estimada:	0				
Área da Construção:	m²				
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. LARISSA	Site:			
Imobiliária:	TUEPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	Fone:	4123-2690 / 95331-1724		
Endereço:	RUA CONTINENTAL, 1014				
OBS: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.					



Mapa das ofertas:

