

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

**Execução de Título Extrajudicial – Duplicata**  
**Processo Digital nº 0115314-15.2005.8.26.0100**

**INÊS CRISTINA T BORGES, CRECI nº 168641 /SP, RG nº 12.176.923-9, CPF nº 036.477.998-58, Perita-Avaliadora nomeada nos autos do processo em epígrafe que VIBRA ENERGIA S.A move em face de POSTO LAVACRED COMERCIAL LTDA. E OUTROS** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrada com a nomeação, tendo vistoriado os imóveis objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

### **1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

A signatária foi honrada com a nomeação de fls. 4512 para avaliar os imóveis, descritos nas Matrículas nº 37.267, 37.295, 37.299, 28.615, 28.619, 28.620 e 28.521 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – S/P a seguir transcrito:

**1 – “A SALA 509 no 5º andar do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, sob os nºs 497, 501, 503, 509 (entrada do prédio), 513, 517, 519, 523, 525, 529 e 535 da Av. PAULISTA e nºs 59, 61, 65, 71 (entrada de galeria), 73, 77 (entrada de galeria), 81,85 e 89 da rua MANOEL DA NÓBREGA, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 036.002.0245-6, com a área útil de 23,36m2 e a área comum de 12,69m2, a área total de 36,05m2 e a fração ideal de terreno de 0,154.840%.**

**2 - “A SALA** 513 no 5º andar do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, sob os nºs 497, 501, 503, 509 (entrada do prédio), 513, 517, 519, 523, 525, 529 e 535 da AVANIDA PAULISTA e nºs 59, 61, 65, 71 (entrada da galeria), nº 73, 77 (entrada da galeria), 81, 85 e 89, da rua MANOEL DA NÓBREGA, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 036.002.0249-9, com a área útil de 20,32m2, a área comum de 11,04m2, a área total de 31,36m2 e a fração ideal de terreno de 0,134.696%.

**3 - “A SALA** 514 no 5º andar do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, sob os nºs 497, 501, 503, 509 (entrada do prédio), 513, 517, 519, 523, 525, 529 e 535 da AV. PAULISTA e nºs 59, 61, 65, 71 (entrada da galeria), nº 73, 77 (entrada da galeria), 81,85 e 89 da rua MANOEL DA NÓBREGA, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 036.002.0250-2, com a área útil de 26,35m2, a área comum de 14,32m2, a área total de 40,67m2 e a fração ideal de terreno de 0,174,683%.

**4 - “A SALA** Nº 608 no 6º andar do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, na AVENIDA PAULISTA, nº 509, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 036.002.0258-8, com a área útil de 23,91m2, área comum de 13,03m2, área total de 36,94m2 e fração ideal no terreno de 0,158.662%,

**5 - “A SALA** Nº 612 no 6º andar do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, na AVENIDA PAULISTA, nº 509, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 036.002.02262-6, com a área útil de 20,32m2, área comum de 11,04m2, área total de 31,36m2 e fração ideal no terreno de 0,134.696%,

**6 - “A SALA** Nº 613 no 6º andar do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, na AVENIDA PAULISTA, nº 509, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 036.002.0263-5, com a área útil de 20,32m2, área comum de 11,04m2, área total de 31,36m2 e fração ideal no terreno de 0,134.696%,

**7 - “A SALA** Nº 614 no 6º andar do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, sob o nº 509, da AVENIDA PAULISTA, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 036.002.02664-2, com a área útil de 26,35m2, área comum de 14,32m2, área total de 40,67m2 e fração ideal no terreno de 0,174683%.

#### **1.1 – ASSISTENTES TÉCNICOS**

Não houve indicação de assistentes técnicos.

**2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO – (IMÓVEL 1)**

<b>TIPO DO IMÓVEL</b>	Conjunto Comercial
<b>LOCAL</b>	Av. Paulista nº 509 - Conjunto nº 509 – 5º andar – Edifício Patrimônio – Vila Mariana – São Paulo/SP – CEP: 01311-910
<b>MATRÍCULA</b>	37.276 – 1º CRI/SP
<b>CONTRIBUINTE</b>	036.002.0245-6
<b><u>QUADRO DE ÁREAS – (IMÓVEL1)</u></b>	
Área Útil.....	23,36m <sup>2</sup>
Área Comum.....	12,69m <sup>2</sup>
Área Total.....	36,05m <sup>2</sup>
<b>NOTA:</b> Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
<b>DATA DA VISTORIA: 23/01/2023</b>	
<b>VALOR DE MERCADO: R\$ 320.000,00</b>	
<b>DATA DA AVALIAÇÃO: 27/01/2023</b>	

**2.1 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO – (IMÓVEL 2)**

<b>TIPO DO IMÓVEL</b>	Conjunto Comercial
<b>LOCAL</b>	Av. Paulista nº 509 - Conjunto nº 513 – 5º andar – Edifício Patrimônio – Vila Mariana – São Paulo/SP – CEP: 01311-910
<b>MATRÍCULA</b>	37.295 - 1º CRI/SP
<b>CONTRIBUINTE</b>	036.002.0249-9
<b><u>QUADRO DE ÁREAS – (IMÓVEL2)</u></b>	
Área Útil.....	20,32m <sup>2</sup>
Área Comum.....	11,04m <sup>2</sup>
Área Total.....	31,36m <sup>2</sup>
<b>NOTA:</b> Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
<b>DATA DA VISTORIA: 23/01/2023</b>	
<b>VALOR DE MERCADO: R\$ 278.000,00</b>	
<b>DATA DA AVALIAÇÃO: 27/01/2023</b>	

**2.2- QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO – (IMÓVEL 3)**

<b>TIPO DO IMÓVEL</b>	Conjunto Comercial
<b>LOCAL</b>	Av. Paulista nº 509 - Conjunto nº 514 – 5º andar – Edifício Patrimônio – Vila Mariana – São Paulo/SP – CEP: 01311-910
<b>MATRÍCULA</b>	37.299 – 1º CRI/SP
<b>CONTRIBUINTE</b>	036.002.0250-2
<b><u>QUADRO DE ÁREAS – (IMÓVEL3)</u></b>	
Área Útil.....	26,35m <sup>2</sup>
Área Comum.....	14,32m <sup>2</sup>
Área Total.....	40,67m <sup>2</sup>
<b>NOTA:</b> Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
<b>DATA DA VISTORIA: 23/01/2023</b>	
<b>VALOR DE MERCADO: R\$ 360.000,00</b>	
<b>DATA DA AVALIAÇÃO: 27/01/2023</b>	

**2.3- QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO – (IMÓVEL 4)**

<b>TIPO DO IMÓVEL</b>	Conjunto Comercial
<b>LOCAL</b>	Av. Paulista nº 509 - Conjunto nº 608 – 6º andar – Edifício Patrimônio – Vila Mariana – São Paulo/SP – CEP: 01311-910
<b>MATRÍCULA</b>	28.615 – 1º CRI/SP
<b>CONTRIBUINTE</b>	036.002.0258-8
<b><u>QUADRO DE ÁREAS – (IMÓVEL4)</u></b>	
Área Útil.....	23,91m <sup>2</sup>
Área Comum.....	13,03m <sup>2</sup>
Área Total.....	36,94m <sup>2</sup>
<b>NOTA:</b> Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
<b>DATA DA VISTORIA: 23/01/2023</b>	
<b>VALOR DE MERCADO: R\$ 327.000,00</b>	
<b>DATA DA AVALIAÇÃO: 27/01/2023</b>	

#### 2.4 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO – (IMÓVEL 5)

<b>TIPO DO IMÓVEL</b>	Conjunto Comercial
<b>LOCAL</b>	Av. Paulista nº 509 - Conjunto nº 612– 6º andar – Edifício Patrimônio – Vila Mariana – São Paulo/SP – CEP: 01311-910
<b>MATRÍCULA</b>	28.619 – 1º CRI/SP
<b>CONTRIBUINTE</b>	036.002.02262-6
<b><u>QUADRO DE ÁREAS – (IMÓVEL 5)</u></b>	
Área Útil.....	20,32m <sup>2</sup>
Área Comum.....	11,04m <sup>2</sup>
Área Total.....	31,36m <sup>2</sup>
<b>NOTA:</b> Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
<b>DATA DA VISTORIA: 23/01/2023</b>	
<b>VALOR DE MERCADO: R\$ 278.000,00</b>	
<b>DATA DA AVALIAÇÃO: 27/01/2023</b>	

**2.5 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO – (IMÓVEL 6)**

<b>TIPO DO IMÓVEL</b>	Conjunto Comercial
<b>LOCAL</b>	Av. Paulista nº 509 - Conjunto nº 613 – 6º andar – Edifício Patrimônio – Vila Mariana – São Paulo/SP – CEP: 01311-910
<b>MATRÍCULA</b>	28.620 – 1º CRI/SP
<b>CONTRIBUINTE</b>	036.002.0263-5
<b><u>QUADRO DE ÁREAS – (IMÓVEL 6)</u></b>	
Área Útil.....	20,32m <sup>2</sup>
Área Comum.....	11,04m <sup>2</sup>
Área Total.....	31,36m <sup>2</sup>
<b>NOTA:</b> Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
<b>DATA DA VISTORIA: 23/01/2023</b>	
<b>VALOR DE MERCADO: R\$ 278.000,00</b>	
<b>DATA DA AVALIAÇÃO: 27/01/2023</b>	

## 2.6 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO – (IMÓVEL 7)

<b>TIPO DO IMÓVEL</b>	Conjunto Comercial
<b>LOCAL</b>	Av. Paulista nº 509 - Conjunto nº 614 – 6º andar – Edifício Patrimônio – Vila Mariana – São Paulo/SP – CEP: 01311-910
<b>MATRÍCULA</b>	28.621 – 1º CRI/SP
<b>CONTRIBUINTE</b>	036.002.02664-2
<b><u>QUADRO DE ÁREAS – (IMÓVEL 6)</u></b>	
Área Útil.....	26,35m <sup>2</sup>
Área Comum.....	14,32m <sup>2</sup>
Área Total.....	40,67m <sup>2</sup>
<b>NOTA:</b> Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
<b>DATA DA VISTORIA: 23/01/2023</b>	
<b>VALOR DE MERCADO: R\$ 360.000,00</b>	
<b>DATA DA AVALIAÇÃO: 27/01/2023</b>	

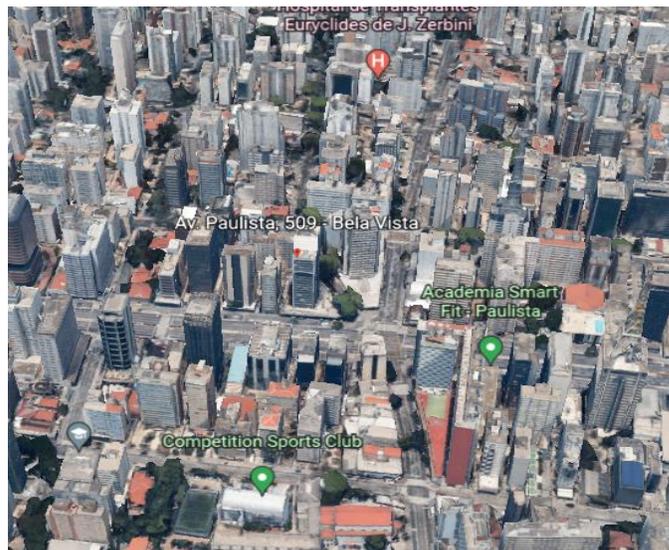
## 3.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado do imóvel nesta data, não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações, etc.

#### 4.0 - METODOLOGIA – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinação do valor do imóvel será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados, ou seja, consiste basicamente na determinação do **valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes**.

#### 5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO E VISTA AÉREA DO IMÓVEL



**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**

## 5.1 – VISTORIA INTERNA DOS IMÓVEIS

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, a signatária compareceu à administração do condomínio, onde foi recebida pelo Sr. João Paulo, o qual informou que, as salas de nº 513 (matrícula nº 37.295), sala 608 (matrícula nº 28.615), sala 612 (matrícula nº 28.619), sala 613 (matrícula nº 28.620) e sala 614 (matrícula 28.621), encontram-se vazias e fechadas e que o condomínio não possui as chaves, restando prejudicada a vistoria interna das mesmas.

Assim, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

*“Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter”.*

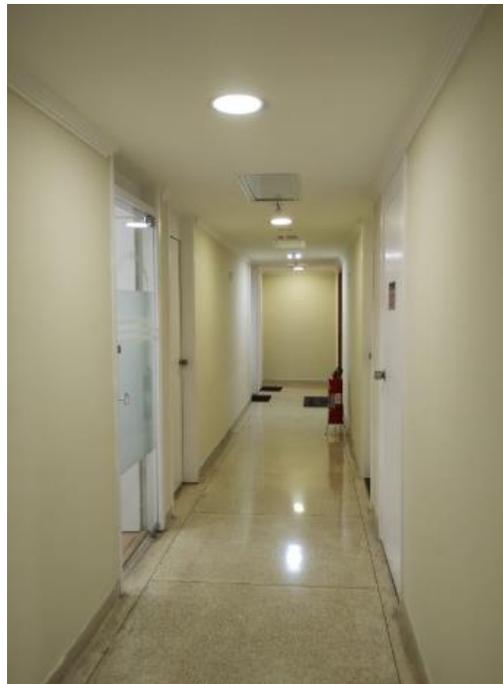
A sala 509 (matrícula nº 37.276), foi arrematada recentemente em distinto processo judicial, segundo Sr. Leandro Mauro Munhoz, que apresentou-se como representante legal da referida arrematante, (na oportunidade apresentou Auto de Arrematação 2ª Praça) não franqueando a vistoria interna.

Cumprе ressalvar, porém, que com base em sua área construída, comparação a imóveis semelhantes no mesmo condomínio e demais elementos coligidos foi possível avaliar os imóveis independente de vistoria interna, com plausível confiança.

Foi feita a vistoria interna da sala 514 (matrícula nº 37.299), será apresentado a seguir o registro fotográfico realizado, o qual ilustra e concede boa noção do imóvel em questão.



5º andar (informativo das salas)



5º andar (corredor de acesso às salas)



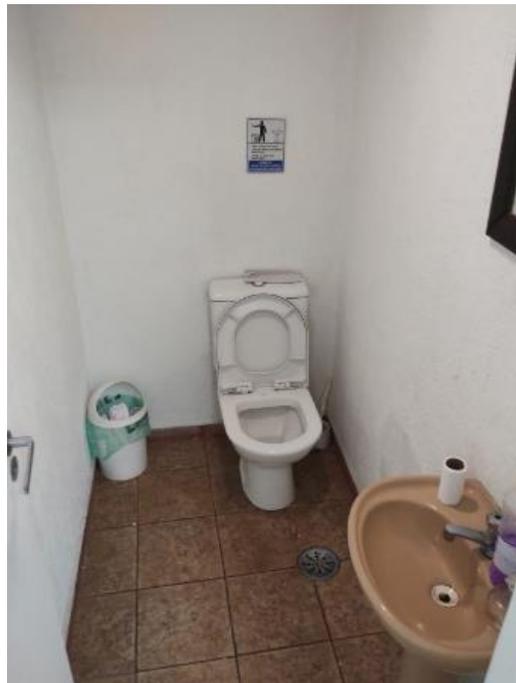
**Vista porta da sala 514**



**Vista parcial da sala 514**



**Vista parcial sala 514 (outro ângulo)**



**Vista parcial banheiro sala 514**



**Vista parcial banheiro e sala 514**

#### 5.1 – VISTORIA EXTERNA

A signatária vistoriou a área externa do imóvel avaliando, cujas fotografias, apresentadas a seguir, ilustram e concedem boa noção do mesmo.



**Vista parcial fachada Edifício Patrimônio (Av. Paulista)**



**Vista parcial corredor de acesso Edifício Patrimônio  
(Av. Paulista)**



**Vista parcial entrada e catracas de acesso Edifício Patrimônio  
(Av. Paulista)**



**Vista parcial hall de Elevadores**



**Vista parcial fachada Edifício Patrimônio  
(Av. Paulista esquina com Manoel da Nóbrega)**



**Vista parcial entrada Edifício Patrimônio  
(Rua Manoel da Nóbrega)**



**Vista parcial entrada Edifício Patrimônio  
(Rua Manoel da Nóbrega)**



**Vista parcial catracas de acesso Edifício Patrimônio  
(Rua Manoel da Nóbrega)**



**Vista parcial administração Edifício Patrimônio**

## 5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Avenida Paulista**, no trecho em consideração, tem perfil plano, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo, situando-se no **Bairro Bela Vista**.

## 5.3 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO PATROMÔNIO

<b>IDADE ESTIMADA</b>	47 anos
<b>TIPO</b>	Comercial Vertical
<b>ANDARES/ CONJUNTOS POR ANDAR</b>	22 andares – 14 salas por andar
<b>PORTARIA</b>	Sim
<b>ZELADORIA</b>	Sim
<b>ELEVADORES</b>	Sim: 04
<b>TV A CABO COLETIVA</b>	Sim
<b>VIGILÂNCIA ELETRÔNICA</b>	Sim
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	Bom
<b>VAGA DE GARAGEM</b>	Sim
<b>AUDITÓRIO</b>	Não
<b>CONTROLE DE ACESSO/CATRACAS</b>	Sim: 04
<b>AR CONDICIONADO CENTRAL</b>	Não
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	Bom

## 6.0 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO (IMÓVEL 3) – SALA 514

<b>Sala</b>	Piso: laminado, paredes com pintura sobre massa corrida em bom estado, ar condicionado, teto com forro modular e luminária embutida, esquadrias de alumínio com vidro translucido.
<b>Banheiro</b>	Piso: cerâmico em bom estado, paredes com grafiato em bom estado, teto rebaixado em gesso e exaustor.

**7.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS (R)**

<b>R 1</b>			
Data:	01/2023	Tipo:	CONJUNTO COMERCIAL
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>AV. PAULISTA Nº 509 – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	EDIFÍCIO PATRIMÔNIO		
<u>Melhoramento Urbano:</u>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<u>Dados Econômicos:</u>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 2800.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>
<u>Dados do Terreno:</u>			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<u>Dados da Construção:</u>			
Padrão:	PADRÃO	Idade Estimada:	0 Conservação: Bom
Área Privativa:	23,36	Área Comum:	m² <b>Área Privativa: 23,36 m²</b>
Infra-Estrutura:			
Características:	Piso em porcelanato, teto em gesso com iluminação embutida, salão vão livre com banheiro.		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato: Cod: 785			Site: www.zapimoveis.com.br
Imobiliária: Sousa Lemos Imóveis			Fone: 3266-3051



VV	M²	CM²
R\$ 280.000,00	23,36	R\$ 11.986,30

**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641**

fls. 4761

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INES CRISTINA TOSCANO BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2023 às 11:07, sob o número WJMJ23401040480. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0115314-15.2005.8.26.0100 e código EADF20F.

<b>R 2</b>			
Data:	01/2023	Tipo:	CONJUNTO COMERCIAL
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	<b>AV. PAULISTA Nº 509 – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	EDIFÍCIO PATRIMÔNIO		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	<b>R\$ 320.000,00</b>	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRÃO	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	25m²	Área Comum:	m² <b>Área Privativa: 25 m²</b>
Infra-Estrutura:			
Características:	Piso em taco de madeira, teto rebaixado com iluminação embutida, sala com recepção e banheiro.		
Fonte de Informação:			
Contato:	Cód:FL16829	Site:	www.zapimoveis.com.br
Imobiliária:	Flow Imóveis	Fone:	5071-2679



VV	M²	CM²
R\$ 320.000,00	25	R\$ 12.800,00

<b>R 3</b>			
Data:	01/2023	Tipo:	CONJUNTO COMERCIAL
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>AV. PAULISTA Nº 509 – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	EDIFÍCIO PATRIMÔNIO		
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 322.000,00</b>	Locação:	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<b>Dados da Construção :</b>			
Padrão:	PADRÃO	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	23m <sup>2</sup>		
Área Total:		Área Comum:	m <sup>2</sup> <b>Área Privativa: 23 m<sup>2</sup></b>
Infra-Estrutura:			
Características:	Piso cerâmico, luminária e banheiro.		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	Cód: ZAP21084	Site:	www.zapimoveis.com.br
Imobiliária:	Imobiliária Newton Alvarez	Fone:	5549-7600



VV	M <sup>2</sup>	CM <sup>2</sup>
R\$ 322.000,00	23	R\$ 13.913,04

<b>R 4</b>			
Data:	01/2023	Tipo:	CONJUNTO COMERCIAL
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>AV. PAULISTA Nº 509 – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	EDIFÍCIO PATRIMÔNIO		
Melhoramento Urbano:	_____		
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:	_____		
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 335.000,00</b>	Locação:	0,00
Dados do Terreno:	_____		
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	_____
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :	_____		
Padrão:	PADRÃO	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	24m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup> <b>Área Privativa: 24 m<sup>2</sup></b>
Infra-Estrutura:	Piso em porcelanato, ar condicionado, luminária e banheiro,		
Características:	_____		
Fonte de Informação:	_____		
Contato:	Cód: 236	Site:	www.zapimoveis.com.br
Imobiliária:	Sousa Lemos imóveis	Fone:	3266-3051



VV	M <sup>2</sup>	CM <sup>2</sup>
R\$ 335.000,00	24	R\$ 13.958,33

<b>R 5</b>			
Data:	01/2023	Tipo:	CONJUNTO COMERCIAL
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	<b>AV. PAULISTA Nº 509 – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO</b>		
Empreendimento:	EDIFÍCIO PATRIMÔNIO		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 3500.000,00</b>	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRÃO	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	22m²	Área Comum:	m² <b>Área Privativa: 22 m²</b>
Infra-Estrutura:			
Características:	Piso em porcelanato, iluminação em plafon led, banheiro com iluminação em led e exaustor.		
Fonte de Informação:			
Contato:	Cód: REO0617756	Site:	www.zapimoveis.com.br
Imobiliária:	Lopes Condessa – Emp .Imobiliários	Fone:	2971-4600



VV	M²	CM²
R\$ 350.000,00	22	R\$ 15.909,09

## 7.1 - METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, foi utilizado como base o Programa Censum, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP, considerando as ofertas coletadas no mercado que serviram de referenciais, chamadas de **R1**.

A homogeneização dos dados para conclusão do valor do imóvel avaliando (**IA**) deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais, pela área total construída (**ATC**), conforme abaixo segue.

## 7.2- RESULTADOS DAS COLETAS

### R1

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 280.000,00	23,36	R\$ 11.986,30

### R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 320.000,00	25,00	R\$ 12.,800,00

### R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 322.000,00	23,00	R\$ 13.313,04

**R4**

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 335.000,00	24,00	R\$ 13.913,33

**R5**

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 350.000,00	22,00	R\$ 15.909,09

**SOMATÓRIO**

VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 1.607.000,00	117,36 Metros Quadrados

**7.3 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO) IMÓVEL 1 – SALA 509**

**Soma R1 = VGL/V ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 = VM × área total da edificação do IA = conclusão do laudo de valoração**

$$R1 = R\$ 1.607.000,00 \div 117,36m^2 \div 1 = R\$ 13.692,91/m^2$$

$$IA = R\$ 13.692,91 \times 23,36m^2 = R\$ 319.866,37$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 13.692,91	23,36m <sup>2</sup>	R\$ 319.866,37

#### ABREVIATURAS UTILIZADAS

IA - Imóvel Avaliando  
M<sup>2</sup> - Metro Quadrado  
R(N) - Referenciais  
VL / V - Valor da Locação/ Venda  
ATC - Área Total Construída  
CM<sup>2</sup> - Custo por Metro Quadrado  
VGL / V - Valor Global da Locação/Venda  
VM - Valor Médio  
MG - Média Geral

#### 8.0 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 1 - SALA 509

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, a signatária fará o arredondamento, avaliando o

SALA Nº 509 localizada no 5º andar do “EDIFÍCIO PATRIMÔNIO” situado na Avenida Paulista nº 509 no bairro Bela Vista em

**R\$ 320.000,00**  
**(TREZENTOS E VINTE MIL REAIS)**

**9.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO) IMÓVEL 2 – SALA 513**

$$\text{IA} = \text{R\$ } 13.692,91 \times 20,32\text{m}^2 = \text{R\$ } 278.239,93$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 13.692,91	20,32m <sup>2</sup>	R\$ 278.239,93

**9.1 – VALOR DO IMÓVEL 2 – SALA 513**

SALA Nº 513 localizada no 5º andar do “EDIFÍCIO PATRIMÔNIO” situado na Avenida Paulista nº 509 no bairro Bela Vista em

**R\$ 278.000,00**  
**(DUZENTOS E SETENTA E OITO MIL REAIS)**

**10.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO) IMÓVEL 3 – SALA 514**

$$\text{IA} = \text{R\$ } 13.692,91 \times 26,35\text{m}^2 = \text{R\$ } 360.808,17$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 13.692,91	26,35m <sup>2</sup>	R\$ 360.808,17

**10.1 – VALOR DO IMÓVEL 3 – SALA 514**

SALA Nº 514 localizada no 5º andar do “EDIFÍCIO PATRIMÔNIO” situado na Avenida Paulista nº 509 no bairro Bela Vista em

**R\$ 360.000,00**  
**(TREZENTOS E SESSENTA MIL REAIS)**

**11.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO) IMÓVEL 4– SALA 608**

$$\text{IA} = \text{R\$ } 13.692,91 \times 23,91\text{m}^2 = \text{R\$ } 327.397,47$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 13.692,91	23,91m <sup>2</sup>	R\$ 327.397,47

**11.1 – VALOR DO IMÓVEL 4 – SALA 608**

SALA Nº 608 localizada no 6º andar do “EDIFÍCIO PATRIMÔNIO” situado na Avenida Paulista nº 509 no bairro Bela Vista em

**R\$ 327.000,00**  
**(TREZENTOS E VINTE E SETE MIL REAIS)**

**12.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO) IMÓVEL 5 – SALA 612**

$$\text{IA} = \text{R\$ } 13.692,91 \times 20,32\text{m}^2 = \text{R\$ } 278.239,93$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 13.692,91	20,32m <sup>2</sup>	R\$ 278.239,93

**12.1 – VALOR DO IMÓVEL 5 – SALA 612**

SALA Nº 612 localizada no 6º andar do “EDIFÍCIO PATRIMÔNIO” situado na Avenida Paulista nº 509 no bairro Bela Vista em

**R\$ 278.000,00**  
**(DUZENTOS E SETENTA E OITO MIL REAIS)**

**13.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO) IMÓVEL 6 – SALA 613**

$$\text{IA} = \text{R\$ } 13.692,91 \times 20,32\text{m}^2 = \text{R\$ } 278.239,93$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 13.692,91	20,32m <sup>2</sup>	R\$ 278.239,93

**13.1 – VALOR DO IMÓVEL 6 – SALA 613**

SALA Nº 613 localizada no 6º andar do “EDIFÍCIO PATRIMÔNIO” situado na Avenida Paulista nº 509 no bairro Bela Vista em

**R\$ 278.000,00**  
**(DUZENTOS E SETENTA E OITO MIL REAIS)**

**14.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO) IMÓVEL 7 – SALA 614**

$$\text{IA} = \text{R\$ } 13.692,91 \times 26,35\text{m}^2 = \text{R\$ } 360.808,17$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 13.692,91	26,35m <sup>2</sup>	R\$ 360.808,17

**14.1 – VALOR DO IMÓVEL 7 – SALA 614**

**SALA Nº 614 localizada no 6º andar do “EDIFÍCIO PATRIMÔNIO” situado na Avenida Paulista nº 509 no bairro Bela Vista em**

**R\$ 360.000,00**  
**(TREZENTOS E SESENTA MIL REAIS)**

**15.0 - ENCERRAMENTO**

Laudo impresso em 33 (trinta e três) folhas somente no anverso, contendo fotografias e mapas digitais.

São Paulo, 27 de janeiro de 2023

**Inês Cristina T Borges**

Perita Avaliadora Judicial (assinado digitalmente)