

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**Ex<sup>mo</sup>. Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 2<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP**

**Processo nº. 1106465-22.2014.8.26.0100**

**Requerente: RODMOL COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA**

**Requerido: BMA COMERCIAL LTDA**

**CÂNDIDO PADIN NETO**, Perito Judicial, Eng<sup>o</sup>. Civil, CREA nº. 119756-SP, nomeado por **VOSSA EXCELENCIA** vem, com o devido respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários, apresentar a este Digno Juízo o seu

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**Sumário**

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1 – PRELIMINARES .....                                              | 3  |
| 2 - AVALIAÇÃO .....                                                 | 4  |
| 2.1 – Matrícula 22.479 – Rua Oriente nº 447, Brás, Capital/SP.....  | 4  |
| 2.1.1 - Do Local .....                                              | 4  |
| 2.1.2 - Do Cadastro Municipal.....                                  | 5  |
| 2.1.3 - Do Terreno.....                                             | 6  |
| 2.1.4 - Do Imóvel.....                                              | 7  |
| 2.1.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.) .....                        | 13 |
| 2.1.4.2 - Da Classificação do Imóvel.....                           | 13 |
| 2.1.4.3 - Do Estado de Conservação .....                            | 14 |
| 2.1.5 – Avaliação – Método Evolutivo .....                          | 15 |
| 2.1.5.1 – Valor do Terreno (V.T.).....                              | 16 |
| 2.1.5.2 – Cálculo do Valor Unitário do terreno .....                | 17 |
| 2.1.5.3 – Homogeneização dos Paradigmas.....                        | 18 |
| 2.1.5.4 - Fatores Utilizados .....                                  | 18 |
| 2.1.5.5 - Cálculo do Valor Unitário (q) .....                       | 18 |
| 2.1.5.6 – Cálculo do Valor Unitário do Terreno Avaliando (Vut)..... | 20 |
| 2.1.5.7 – Cálculo do Valor do Terreno (V.T.) .....                  | 21 |
| 2.1.5.8 – Valor da Benfeitoria (V.B.) .....                         | 21 |
| 2.1.5.9 – Valor do Imóvel (V.I.) .....                              | 23 |
| 2.1.6 – Valor da Nova Propriedade do Imóvel (V.N.P.).....           | 24 |
| 3 - TERMO DE ENCERRAMENTO .....                                     | 25 |

**ANEXOS**

**Anexo 01** – Pesquisas de Valores

**Anexo 02** – Homogeneização dos paradigmas

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**1 - PRELIMINARES**

O presente trabalho tem por base a avaliação do imóvel de matrícula 22.479, descrita abaixo:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

matrícula: **- 22.479 -**      ficha: **- 01 -**

**3. CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**SÃO PAULO**

São Paulo, 15 de outubro de 1979

**IMÓVEL:-** UM PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO, situado à rua Oriente, sob nº 447, antigo número 111, no 6º Sub distrito-Brás, desta Capital, medindo 6,00 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, tendo nos fundos a mesma largura da frente, perfazendo a área total de 180,00 metros quadrados; confrontando de um lado com o prédio nº 433/441, (lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel), do lado direito com o prédio nº 451 e nos fundos, com propriedade de Joaquim da Rosa Júnior.-

**CONTRIBUINTE MUNICIPAL NÚMERO** 025.007.0026-7

**PROPRIETÁRIO:-** JOAQUIM HENRIQUES, brasileiro, desquitado, - funcionário público, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Redenção, nº 142.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição nº 45.241 deste Cartório.-  
A Ecrevente habilitada, [assinatura]  
(Arlate Pessoa).- O Oficial interino, [assinatura] (José Simão).-

Em dia e hora marcados previamente com as partes, o signatário dirigiu-se ao endereço: Rua Oriente, nº 447. Verificou as condições do terreno em questão e sua circunvizinhança e procedeu à vistoria geral no imóvel.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

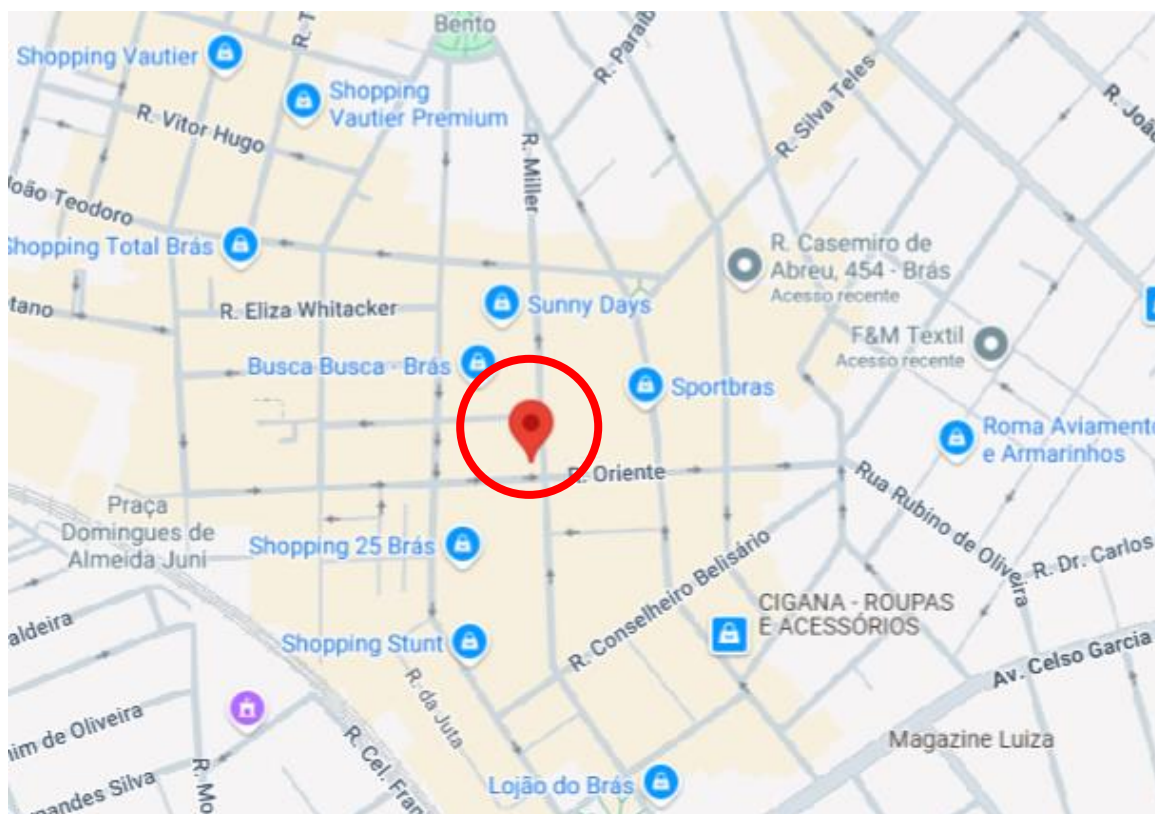
O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público e tendo como principais vias de acesso as Avenidas Rangel Pestana e Celso Garcia.

## 2 – AVALIAÇÃO

### 2.1 – Matrícula 22.479 – Rua Oriente nº 447, Brás, Capital/SP

#### 2.1.1 - Do Local

#### **Mapa de Localização do imóvel - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS**



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

De acordo com a Lei de Zoneamento nº16.042/16 o avaliando está situado em uma ZDE-1 (Zona de Desenvolvimento Econômico 1), porção do território com predominância de uso industrial e cujo limite estabelecido para esta área comercial é de até 500 metros.

**2.1.2 - Do Cadastro Municipal**

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de SP, situa-se na Rua Oriente, nº 447, Brás, São Paulo - SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 025, quadra 007, cujo índice local é de 9.835,00/25.

Cadastro Municipal do imóvel a seguir:

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025**

Cadastro do Imóvel: 025.007.0026-7

Local do Imóvel:  
 R. ORIENTE, 447  
 BRAS CEP 03016-001  
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
 R. ORIENTE, 447  
 BRAS CEP 03016-001

Contribuinte(s):  
 INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |     |               |        |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 171 | Testada (m):  | 5,70   |
| Área não incorporada (m²): | 0   | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²):           | 171 |               |        |

**Dados cadastrais da construção:**

|                                    |      |                       |     |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²):              | 500  | Padrão da construção: | 4-B |
| Área ocupada pela construção (m²): | 170  | Uso: com/resid.       |     |
| Ano da construção corrigido:       | 1974 |                       |     |

**Valores de m² (R\$):**

|                  |          |
|------------------|----------|
| - de terreno:    | 9.835,00 |
| - da construção: | 3.209,00 |

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

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| - da área incorporada:     | 1.681.785,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00         |
| - da construção:           | 593.665,00   |
| Base de cálculo do IPTU:   | 2.275.450,00 |

### 2.1.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserido o imóvel, possui

as seguintes características:

**Área:** 171,00 m<sup>2</sup>

**Testada:** 5,7 m

**Formato:** Regular

**Consistência:** Seco

**Topografia:** Plano

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**2.1.4 - Do Imóvel**

O imóvel avaliando está localizado na Rua Oriente, nº 447, tratando-se de um imóvel comercial, localizado em zona de alto movimento varejista.



Foto 1 – Faixada do imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 2- Porta de entrada do imóvel avaliando.



Foto 3 – Loja no pavimento térreo do imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 4 – Escritório no pavimento térreo do imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 5 – Copa no pavimento térreo do imóvel avaliando.



Foto 6 – Área de Serviço no pavimento térreo do imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 7 – Escadas no interior do imóvel avaliando.



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 8 – Lavabo e Área de Serviço no segundo pavimento do imóvel avaliando.



Foto 9 - Segundo pavimento do imóvel avaliando.



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 10 – Terceiro pavimento do imóvel avaliando.



Foto 11 – Lavabo no terceiro pavimento do imóvel avaliando.

**2.1.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)**

Trata-se de uma construção assobradada erigida no nível da rua. As áreas construídas referente a benfeitoria são:

**Área Construída = 500,00 m<sup>2</sup>.**

**2.1.4.2 - Da Classificação do Imóvel**

A referida construção de acordo com o Estudo  
Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

## CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

### 2.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e cabixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.
- **Paredes:** pintura látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.
- **Forros:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.
- **Instalações elétricas:** sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.



| Padrão                 |              | Intervalo da Índices – Pc |       |        |
|------------------------|--------------|---------------------------|-------|--------|
|                        |              | Mínimo                    | Médio | Máximo |
| 2.1.2 – Padrão Simples | Sem elevador | 3,378                     | 3,753 | 4,013  |
|                        | Com elevador | 3,742                     | 4,158 | 4,573  |

### 2.1.4.3 - Do Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos as benfeitorias como:

**Classificação:** Escritório Padrão Simples.

**Idade:** 51 anos.

**Estado de conservação:** E –Necessitando de reparos simples.

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

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

**2.1.5 – Avaliação – Método Evolutivo**

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais e dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

No presente trabalho será utilizado o Método Evolutivo, por ser este o mais indicado para o presente caso.

O Valor Unitário de Terreno para o local em questão é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, como características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica, homogeneizados seguindo as condições abaixo descritas.

O valor das benfeitorias será obtido pelo Estudo Valores de venda do IBAPE SP.

Foi feita para agosto de 2025.

**2.1.5.1 – Valor do Terreno (V.T.)**

O valor do terreno será obtido empregando-se a seguinte expressão:

$$V.T. = q \times S \times (Fl + Cf + Cp + Ce + Ca + Ft + Fc - n + 1)$$

Onde;

qh: Valor Unitário homogeneizado de Terreno Padrão

S: Área do terreno.

Fl: Fator de Localização.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

Cf: Coeficiente de testada.

Cp: Coeficiente de profundidade.

Ce: Coeficiente de esquina.

Ca: Coeficiente de área

Ft: Fator Topografia.

Fc: Fator de Consistência.

n: Número de fatores usados.

**2.1.5.2 – Cálculo do Valor Unitário do terreno**

Na homogeneização dos paradigmas que possuíam benfeitorias, as mesmas foram avaliadas de acordo com os valores do estudo acima estabelecido e o valor do terreno (**V.Ti.**) dos mesmos foi obtido pela diferença do valor do imóvel ofertado (**V.I.**) e o valor da benfeitoria apurada (**V.B.**).

$$\mathbf{V.Ti. = V.Ii. - V.Bi.}$$

O valor unitário básico dos terrenos paradigmas (**qi**), obtidos antes das homogeneizações pelos fatores, foram obtidos utilizando a seguinte expressão:

$$\mathbf{qi = V.Ti. \times Ffi / At}$$

**Ffi:** Fator de fonte (Transação/oferta)= 1,00/0,90

**Ati:** Área do terreno do paradigma

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**2.1.5.3 – Homogeneização dos Paradigmas**

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 06 (seis) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

**TABELA 01: PARADIGMAS UTILIZADOS**

|   | Nº PESQUISA           | Nº ELEMENTO | TIPO DO IMÓVEL        | DATA DA PESQUISA | LOGRADOURO          | NÚMERO |
|---|-----------------------|-------------|-----------------------|------------------|---------------------|--------|
| ▶ | SAO PAULO - SP - 2025 | 1           | EDIFICAÇÃO HORIZONTAL | 31/07/2025       | RUA JULIO RIBEIRO   | 226    |
|   | SAO PAULO - SP - 2025 | 2           | EDIFICAÇÃO HORIZONTAL | 01/08/2025       | RUA MARIA MARCOLINA | 527    |
|   | SAO PAULO - SP - 2025 | 3           | EDIFICAÇÃO HORIZONTAL | 31/07/2025       | RUA MILLER          | 220    |
|   | SAO PAULO - SP - 2025 | 4           | EDIFICAÇÃO HORIZONTAL | 31/07/2025       | RUA MILLER          | 250    |
|   | SAO PAULO - SP - 2025 | 5           | EDIFICAÇÃO HORIZONTAL | 01/08/2025       | RUA ORIENTE         | 485    |
|   | SAO PAULO - SP - 2025 | 6           | EDIFICAÇÃO HORIZONTAL | 06/08/2025       | RUA MARIA MARCOLINA | 644    |

**2.1.5.4 - Fatores Utilizados**

**Fator Localização:** índice de 9.835,00/25 retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

**Cf Testada:** 5,70m para o local avaliando.

**Cp Profundidade:** 30,0m para o local avaliando.

**Lote Padrão:** Comercial Serviços Popular.

**2.1.5.5 - Cálculo do Valor Unitário (q)**

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores:

**TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

| Nº  | Endereço                 | Unitário | Floc   | Cf     | Cp    | Homogeneizado | Var.   | Var. Avaliando |
|-----|--------------------------|----------|--------|--------|-------|---------------|--------|----------------|
| ✓ 1 | RUA JULIO RIBEIRO ,226   | 31834,43 | 0,276  | 0,002  | 0,000 | 40678,01      | 1,2778 | 1,0000         |
| ✓ 2 | RUA MARIA MARCOLINA ,527 | 25765,71 | 0,274  | 0,000  | 0,011 | 33092,04      | 1,2843 | 1,0000         |
| ✓ 3 | RUA MILLER ,220          | 34224,77 | 0,471  | -0,036 | 0,000 | 49118,59      | 1,4352 | 1,0000         |
| ✓ 4 | RUA MILLER ,250          | 27280,77 | 0,471  | 0,000  | 0,002 | 40189,83      | 1,4732 | 1,0000         |
| ✓ 5 | RUA ORIENTE ,485         | 45746,40 | -0,015 | 0,046  | 0,000 | 47165,08      | 1,0310 | 1,0000         |
| ✓ 6 | RUA MARIA MARCOLINA ,644 | 39081,57 | 0,298  | 0,008  | 0,025 | 52013,34      | 1,3309 | 1,0000         |

| Nome do Fator                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Parâmetros/Legenda                                                                                                                            | Resultados                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> FLoc Localização<br><input checked="" type="checkbox"/> Cf Testada<br><input checked="" type="checkbox"/> Cp Profundidade<br><input type="checkbox"/> Ce Frentes Múltiplas<br><input type="checkbox"/> Ca Área<br><input type="checkbox"/> Ft Topografia<br><input type="checkbox"/> Fc Consistência | <b>Unitários</b><br>Média<br>33.988,94<br>Desvio padrão<br>7.503,22<br>- 30%<br>23.792,26<br>+ 30%<br>44.185,63<br>Coef. de variação<br>22,08 | <b>Homogeneização</b><br>Média<br>43.709,48<br>Desvio padrão<br>6.992,30<br>- 30%<br>30.596,64<br>+ 30%<br>56.822,33<br>Coef. de variação<br>16,00 |

Homogeneizando- se sem os fatores, encontramos

os seguintes resultados:

**Média saneada (q) = R\$ 33.988,94/m<sup>2</sup>**

**Limite inferior: 23.792,26.**

**Limite superior: 44.185,63.**

**Coef. De variação do unitário básico: (c.v) = 22,08.**

Homogeneizando- se com todos os fatores,

encontramos os seguintes resultados:

**Média saneada (qhi) = R\$ 43.709,48/m<sup>2</sup>.**

**Limite inferior: R\$ 30.596,64.**

**Limite superior: R\$ 56.822,33.**

**Coef. De variação do unitário básico: (c.vhi.) = 16,00.**

No presente caso, vamos utilizar a homogeneização

com os fatores “A”, “B” e “C” . Assim encontramos os seguintes resultados:

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores “A”, “B” e “C”, temos:

$$\text{Valor unitário (q)} = \text{R\$ } \$ 44.870,06/\text{m}^2$$

### **2.1.5.6 – Cálculo do Valor Unitário do Terreno Avaliando (Vut)**

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

**TABELA 03: QUADRO RESUMO**

| Item | Descrição                                           | Grau III                                                                                                                                         | Grau II                             | Grau I                                                                                |                                     |
|------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                  | Completa quanto a todas variáveis analisadas                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento                                         | <input type="checkbox"/>            |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado usados        | 12                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/>            | 5                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | <input type="checkbox"/>            |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores | 0,80 a 1,25                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00                                                                           | <input type="checkbox"/>            |

\*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.

**Grau de Fundamentação: II**

**Resultado final da avaliação**

Média saneada: 43.709,48

**Intervalo de confiança do paradigma**

Mínimo: 39.496,10 Máximo: 47.922,86

Testada: 0,03 Profundidade: 0,00 Frentes múltiplas: 0,00 Área: 0,00

Valor unitário: 44.870,06 Valor total: 7.672.780,26

**Intervalo de Confiança Avaliando**

Mínimo: 40.348,87 Máximo: 49.391,25

**Grau de precisão: III**

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**2.1.5.7 – Cálculo do Valor do Terreno (V.T.)**

O Valor do Terreno (**V.T.**) será obtido através da multiplicação da sua área (**At**), pelo valor unitário por metro quadrado de terreno (**Vut**), conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$\mathbf{V.T. = At \times Vut}$$

Onde;

**At: Área do Terreno avaliando = 171,00 m<sup>2</sup>**

**Vut: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado do terreno avaliando. = R\$ 44.870,06/m<sup>2</sup>.**

$$\mathbf{V.T. = 44.870,06 \times 171,00}$$

$$\mathbf{V.T. = R\$ 7.672.780,26}$$

**Ou em números redondos :**

**V.T. = R\$ 7.672.780,00 (sete milhões e seiscentos e setenta e dois mil e setecentos e oitenta reais.) - Para agosto de 2025.**

**2.1.5.8 – Valor da Benfeitoria (V.B.)**

O Valor da Benfeitoria (**V.B.**) será obtida pela soma das respectivas parcelas de valores para as benfeitorias existentes no imóvel (**V.Bi.**).

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

O Valor das Benfeitorias existentes serão obtidas pela multiplicação dos seus respectivos valores unitários de construção (**V.U.Ci.**), pelas suas áreas construídas (**Ac**) e pelos fatores de obsolescência (**foc**).

$$V.Bi.= \sum (V.U.Ci \times Aci \times foci)$$

Onde;

$$V.U.Ci. = ci \times R_8N$$

**ci:** Coeficiente para o padrão das benfeitorias.

**R<sub>8</sub>N:** Custo unitário por metro quadrado de construção para agosto de 2025.

**Aci:** Áreas construídas das benfeitorias

**foci:** Fatores de obsolescência das benfeitorias.

O Fator de Obsolescência (**foc**) será obtido através do Método Ross/Heidecke, que leva em conta a obsolescência do imóvel, o tipo de construção e acabamento, bem como estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

Sendo:

**Padrão:** Escritório Padrão Simples.

**Idade:** 51 anos.

**Estado de Conservação:** Reparos simples.

**Área Construída (Ac1)** = 500,00 m<sup>2</sup>

**Foc1** = 0,443

**c1** = 3,753

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**R<sub>8</sub>N = R\$ 2.100,45**

**V.B. = 0,443 x 3,753 x 500,00 x 2.100,45**

**V.B. = R\$ 1.746.082,03**

|                            |                                       |                                              |                            |
|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|
| Tipo de Edificação<br>Loja |                                       | Uso da Edificação<br>Comercial               |                            |
| Área Construída<br>500,00  | Padrão<br>escritório simples s/ elev. | Estado de Conservação<br>e - reparos simples |                            |
| Coef. Padrão<br>3,753      | Custo Base<br>2100,450                | Idade Real/Est.<br>51                        | Coef. Depreciação<br>0,443 |

|                                            |
|--------------------------------------------|
| Valor calculado<br><b>R\$ 1.746.082,03</b> |
|--------------------------------------------|

**Ou em números redondos :**

**V.B. = R\$ 1.746.082,00 (um milhão e setecentos e quarenta e seis mil e oitenta e dois reais) – para agosto de 2025.**

**2.1.5.9 – Valor do Imóvel (V.I.)**

O Valor do Imóvel (**V.I.**) será obtido através da soma dos valores do terreno (**V.T.**) e benfeitorias (**V.B.**).

**V.I. = V.T. + V.B.**

**V.T. = R\$ 7.672.780,00**

**V.B.= R\$ 1.746.082,00**

**V.I. = R\$ 7.672.780,00 + R\$ 1.746.082,00**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**V.I. = R\$ 9.418.862,00**

**V.I. = R\$ 9.418.862,00 (nove milhões e quatrocentos e dezoito mil e oitocentos e sessenta e dois reais) – para agosto de 2025.**

**2.1.6 – Valor da Nua Propriedade do Imóvel (V.N.P.)**

O valor da nua propriedade correspondente a 66,66% (1/3) do valor total calculado do imóvel, cabente aos donatários executados será de:

**Valor total calculado para o imóvel avaliando = R\$ 9.418.862,00**

**Valor da nua propriedade do imóvel = R\$ 9.418.862,00 x 66,66/100**

**Valor da nua propriedade do imóvel = R\$ 6.278.613,40**

**Ou em números redondos :**

**V.N.P. (66,66%)= R\$ 6.278.613,00 (seis milhões e duzentos e setenta e oito mil e seiscentos e treze reais) – para agosto de 2025.**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

### 3 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 25 (vinte e cinco) folhas timbradas, digitalizadas, sendo esta última datada e assinada. Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Consta também de 02 Anexos.

- Homogeneização dos Paradigmas.
- Pesquisa de valores.

São Paulo, 28 de agosto de 2025.



Engº. Cândido Padin Neto – CREA 119756/SP –  
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : S\_025\_L\_V\_06.08.2025

DATA : 06/08/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIALSERVIÇOS POPULAR

| Fr   | f    | Ce   | Pmi   | Pma   | p    | Ar     | Fa   | A Min |
|------|------|------|-------|-------|------|--------|------|-------|
| 5,00 | 0,20 | 1,10 | 10,00 | 30,00 | 0,50 | 100,00 | 1,00 | 80,00 |

**FATORES**

| FATOR                                            | ÍNDICE   |
|--------------------------------------------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização  | 9.835,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada      | 5,70     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade |          |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas       | Não      |
| <input type="checkbox"/> Área                    |          |
| <input type="checkbox"/> Topografia              | plano    |
| <input type="checkbox"/> Consistência            | seco     |

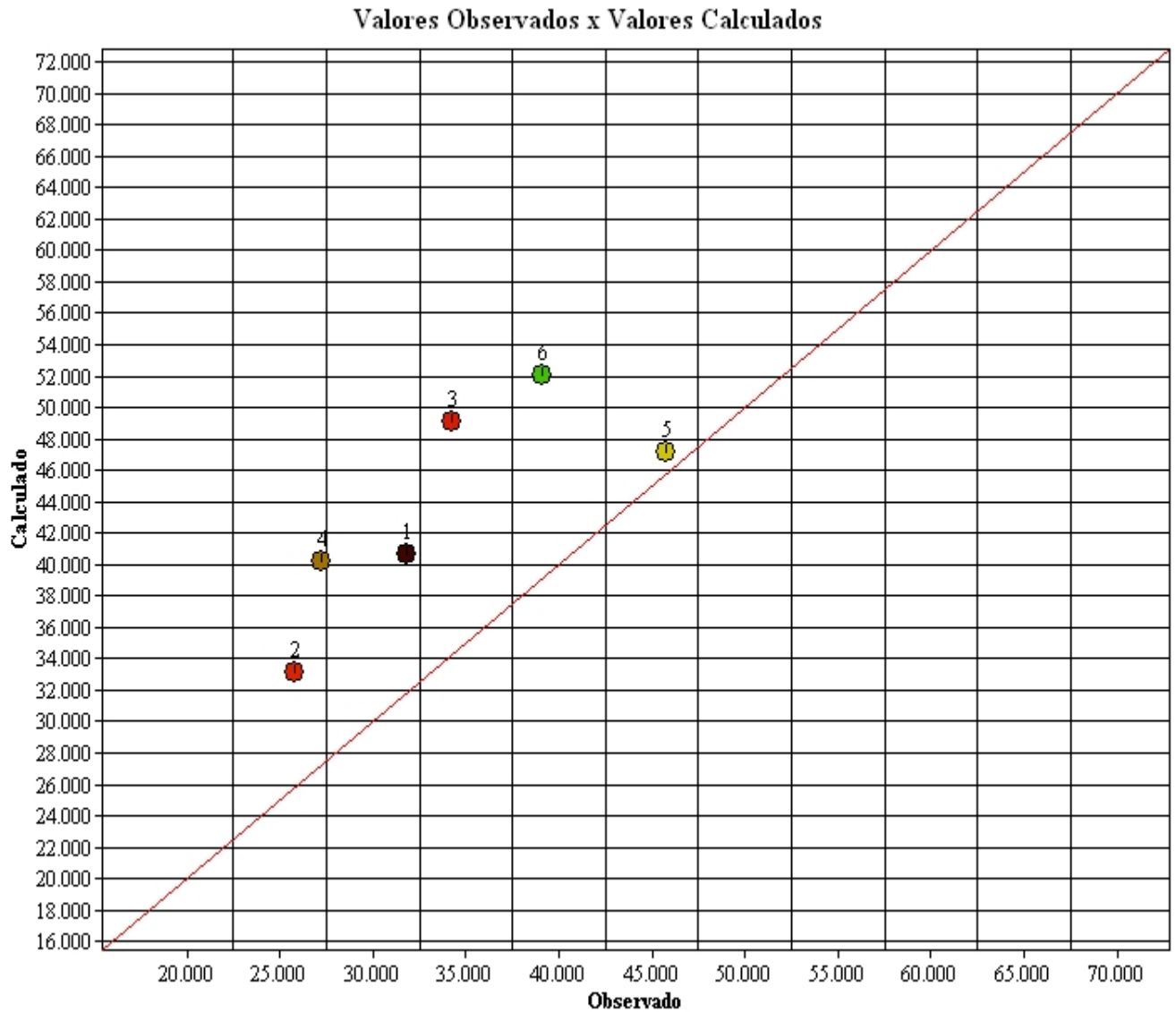
**MA TRIZ DE UNITÁRIOS**

| Núm.                                | Endereço                     | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|-------------------------------------|------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 RUA JULIO RIBEIRO ,226     | 31.834,43      | 40.678,01      | 1,2778             | 1,0000             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 RUA MARIA MARC O LINA ,527 | 25.765,71      | 33.092,04      | 1,2843             | 1,0000             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 RUA MILLER ,220            | 34.224,77      | 49.118,59      | 1,4352             | 1,0000             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 RUA MILLER ,250            | 27.280,77      | 40.189,83      | 1,4732             | 1,0000             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 RUA O RIENTE ,485          | 45.746,40      | 47.165,08      | 1,0310             | 1,0000             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 RUA MARIA MARC O LINA ,644 | 39.081,57      | 52.013,34      | 1,3309             | 1,0000             |

**ADERÊNCIA**

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 31.834,43 | 40.678,01 |
| 2    | 25.765,71 | 33.092,04 |
| 3    | 34.224,77 | 49.118,59 |
| 4    | 27.280,77 | 40.189,83 |
| 5    | 45.746,40 | 47.165,08 |
| 6    | 39.081,57 | 52.013,34 |

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS****DADOS DO AVALIANDO****Tipo :** Terreno **Local :** RUA O RIENTE 447 BRÁS SAO PAULO - SP **Data :** 06/08/2025**Cliente :** 2ª VC - FO RO CENTRALSP**Área m² :** 171,00**Modalidade :** Venda**Distribuição espacial****VALORES UNITÁRIOS****Média Unitários :** 33.988,94**Desvio Padrão :** 7.503,22**- 30% :** 23.792,26**+ 30% :** 44.185,63**Coefficiente de Variação :** 22,0800**VALORES HOMOGENEIZADOS****Média Unitários :** 43.709,48**Desvio Padrão :** 6.992,30**- 30% :** 30.596,64**+ 30% :** 56.822,33**Coefficiente de Variação :** 16,0000**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

| Descrição |                                                         | GRAU III                                                              |                                     | GRAU II                                                               |                                     | GRAU I                                                              |                          |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1         | Carac. do imóvel avaliando                              | Completa quanto a todas variáveis analisadas                          | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento                         | <input type="checkbox"/>            | Adoção de situação paradigma                                        | <input type="checkbox"/> |
| 2         | Quantidade mínima de dados de mercado usados            | 12                                                                    | <input type="checkbox"/>            | 5                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | 3                                                                   | <input type="checkbox"/> |
| 3         | Identificação dos dados de mercado                      | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> |
| 4         | Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores | 0,80 a 1,25                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00                                                           | <input type="checkbox"/>            | 0,40 a 2,50 *a                                                      | <input type="checkbox"/> |

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II**FORMAÇÃO DOS VALORES****MÉDIA SANEADA (R\$):** 43.709,48**TESTADA:** 0,0300**FRENTES MÚLTIPLAS:** 0,0000**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):** 44.870,06000**PROFUNDIDADE** 0,0000**FATOR ÁREA:** 0,0000**VALOR TOTAL (R\$) :** 7.672.780,06**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para dig ma****INTERVALO MÍNMO :** 39.496,10**INTERVALO MÁXMO :** 47.922,86**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avali ando****INTERVALO MÍNMO :** 40.348,87**INTERVALO MÁXMO :** 49.391,25**GRAU DE PRECISÃO****GRAU DE PRECISÃO:** III

**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**

FOTO N°

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/07/2025

SETOR : 025

QUADRA : 007

ÍNDICE DO LOCAL : 7.709,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JULIO RIBEIRO

NÚMERO : 226

COMP.:

BARRO : BRÁS

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 149,00

TESTADA - (cf) m 4,95

PROF. EQUV. (Pe) : 30,10

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUIDA : 352,00 m²

PADRÃO CONSTR.: escritório simples/ elev.

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 3,753 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 2.100,45

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 3

VALOR CALCULADO (R\$) : 1.556.669,57

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 7.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CIRANDA IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO           |
|-------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | 0,28               | FTADICIONAL01 : 0,00        |
| TESTADA Cf :            | 0,00               | FTADICIONAL02 : 0,00        |
| PROFUNDIDADE Cp :       | 0,00               | FTADICIONAL03 : 0,00        |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :  | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00        |
| CONSISTÊNCIA Fc :       | 0,00               | FTADICIONAL05 : 0,00        |
| ÁREA Ca :               | 0,00               | FTADICIONAL06 : 0,00        |
| TOPOGRAFIA Ft :         | 0,00               |                             |
|                         |                    | VALOR UNITÁRIO : 31.834,43  |
|                         |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 40.678,11  |
|                         |                    | VARIAÇÃO : 1,278            |
|                         |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 31/07/2025

SETOR : 025

QUADRA : 007

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 1638



FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO N° 6

fls. 1639



FOTO N° 7

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2025

SEI TOR : 025

QUADRA : 002

ÍNDICE DO LOCAL : 7.722,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA MARC O LINA

NÚMERO : 527

COMP.:

BARRO : BRÁS

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 175,00

TESTADA - (c f) m

5,00

PROF. EQUV. (Pe) :

35,00

ACESSIBILIDADE: Dire ta

FORMATO :

Regula r

ESQUINA :

Nã o

TOPOGRAFIA : p la no

CONSISTÊNCIA : se co

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUIDA :

794,00 M²

PADRÃO CONSTR.: esc ritó rio simp les s/ elev.

CONSERVAÇÃO : d - entre regula re repa ros simp les

COEF. PADRÃO: 1,206

IDADE REAL: 35

anos

COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,660

CUSTO BASE (R\$): 2.100,45

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 4

VALOR CALCULADO (R\$) :

4.131.001,48

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 9.600.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA :

GONÇALE IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO           |
|-------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | 0,27               | FTADICIONAL01 : 0,00        |
| TESTADA Cf:             | 0,00               | FTADICIONAL02 : 0,00        |
| PROFUNDIDADE Cp :       | 0,01               | FTADICIONAL03 : 0,00        |
| FRENTES MÚLTIPAS Ce :   | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00        |
| CONSISTÊNCIA Fc :       | 0,00               | FTADICIONAL05 : 0,00        |
| ÁREA Ca :               | 0,00               | FTADICIONAL06 : 0,00        |
| TOPOGRAFIA Ft:          | 0,00               |                             |
|                         |                    | VALOR UNITÁRIO : 25.765,11  |
|                         |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 33.092,44  |
|                         |                    | VARIAÇÃO : 1,2533           |
|                         |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 01/08/2025

SETOR : 025

QUADRA : 002

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/07/2025

SEI TOR : 025

QUADRA : 010

ÍNDICE DO LOCAL : 6.686,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MILLER

NÚMERO : 220

COMP.:

BARRO : BRÁS

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 134,00

TESTADA - (cf) m 6,00

PROF. EQUÍV. (Pe) : 22,33

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUIDA : 450,00 m²

PADRÃO CONSTR.: escritório simples/ elev.

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 3,753

IDADE REAL: 35

anos

COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610

CUSTO BASE (R\$): 2.100,45

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 3

VALOR CALCULADO (R\$) :

2.163.880,44

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 7.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA :

REBECA ADMINISTRAÇÃO PERSONALIZADA DE IMÓVEIS LTDA

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO             |
|-------------------------|--------------------|-------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | 0,47               | FTADICIONAL01 : 0,00          |
| TESTADA Cf:             | -0,04              | FTADICIONAL02 : 0,00          |
| PROFUNDIDADE Cp :       | 0,00               | FTADICIONAL03 : 0,00          |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :  | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00          |
| CONSISTÊNCIA Fc :       | 0,00               | FTADICIONAL05 : 0,00          |
| ÁREA Ca :               | 0,00               | FTADICIONAL06 : 0,00          |
| TOPOGRAFIA Ft:          | 0,00               |                               |
|                         |                    | VALOR UNITÁRIO : 34.224,47    |
|                         |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 49.118,99    |
|                         |                    | VARIAÇÃO : 1.432,22           |
|                         |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00 |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 31/07/2025

SETOR : 025

QUADRA : 010

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/07/2025

SEI TOR : 025

QUADRA : 010

ÍNDICE DO LOCAL : 6.685,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MILLER

NÚMERO : 250

COMP.:

BARRO : BRÁS

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 160,00

TESTADA - (cf) m 5,00

PROF. EQUV. (Pe) : 32,00

ACESSIBILIDADE : Dire ta

FORMATO : Regula r

ESQUINA : Nã o

TOPOGRAFIA : p la no

CONSISTÊNCIA : se co

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUIDA : 496,00 M²

PADRÃO CONSTR.: esc ritó rio simp les s/ elev.

CONSERVAÇÃO : e - repa ros simp les

COEF. PADRÃO: 3,753 DADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.100,45

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 3

VALOR CALCULADO (R\$) : 2.385.077,11

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 7.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : REBECA ADMINISTRAÇÃO PERSONALIZADA DE IMÓVEIS LTDA

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO          |
|-------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | 0,47               | FTADICIONAL01 : 0,00       |
| TESTADA Cf :            | 0,00               | FTADICIONAL02 : 0,00       |
| PROFUNDIDADE Cp :       | 0,00               | FTADICIONAL03 : 0,00       |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :  | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00       |
| CONSISTÊNCIA Fc :       | 0,00               | FTADICIONAL05 : 0,00       |
| ÁREA Ca :               | 0,00               | FTADICIONAL06 : 0,00       |
| TOPOGRAFIA Ft :         | 0,00               |                            |
|                         |                    | VALOR UNITÁRIO : 27.280,37 |
|                         |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 40.189,33 |
|                         |                    | VARIAÇÃO : 1,42            |
|                         |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00  |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 31/07/2025

SETOR : 025

QUADRA : 010

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2025

SEI TOR : 025

QUADRA : 002

ÍNDICE DO LOCAL : 9.981,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA O RIENTE

NÚMERO : 485

COMP.:

BARRO : BRÁS

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 80,00 TESTADA - (cf) m 4,00 PROF. EQUV. (Pe) : 20,00

ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regula r ESQUINA : Nã o

TOPOGRAFIA : p la no

CONSISTÊNCIA : se co

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 248,00 M²

PADRÃO CONSTR.: esc ritó rio simp les s/ elev . CONSERVAÇÃO : d - entre regula r e repa ros simp les

COEF. PADRÃO: 3,753 DADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 2.100,45

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 3

V A L O R C A L C U L A D O (R\$) : 1.290.287,61 V A L O R A R B I T R A D O (R\$) : 0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 5.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : GONÇALE IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO           |
|-------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | -0,01              | FTADICIONAL01 : 0,00        |
| TESTADA Cf:             | 0,05               | FTADICIONAL02 : 0,00        |
| PROFUNDIDADE Cp :       | 0,00               | FTADICIONAL03 : 0,00        |
| FRENTES MÚLTIPAS Ce :   | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00        |
| CONSISTÊNCIA Fc :       | 0,00               | FTADICIONAL05 : 0,00        |
| ÁREA Ca :               | 0,00               | FTADICIONAL06 : 0,00        |
| TOPOGRAFIA Ft:          | 0,00               |                             |
|                         |                    | VALOR UNITÁRIO : 45.746,80  |
|                         |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 47.165,88  |
|                         |                    | VARIAÇÃO : 1,0300           |
|                         |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 01/08/2025

SETOR : 025

QUADRA : 002

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 1648



FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO Nº 6

fls. 1649

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025

SEI TOR : 025

QUADRA : 003

ÍNDICE DO LOCAL : 7.577,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA MARC O LINA

NÚMERO : 644

COMP.:

BARRO : BRÁS

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 183,00

TESTADA - (c f) m 4,80

PROF. EQUV. (Pe) : 38,13

ACESSIBILIDADE: Dire ta

FORMATO : Regula r

ESQUINA : Nã o

TOPOGRAFIA : p la no

CONSISTÊNCIA : se co

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUIDA : 540,00 M²

PADRÃO CONSTR.: esc ritó rio simp les s/ elev .

CONSERVAÇÃO : e - repa ros simp les

COEF. PADRÃO: 3,753

IDADE REAL: 40

anos

COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561

CUSTO BASE (R\$): 2.100,45

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 3

VALOR CALCULADO (R\$) :

2.388.072,64

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 10.600.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA :

LOPES ELITE

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO           |
|-------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | 0,30               | FTADICIONAL01 : 0,00        |
| TESTADA Cf:             | 0,01               | FTADICIONAL02 : 0,00        |
| PROFUNDIDADE Cp :       | 0,02               | FTADICIONAL03 : 0,00        |
| FRENTES MÚLTIPAS Ce :   | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00        |
| CONSISTÊNCIA Fc :       | 0,00               | FTADICIONAL05 : 0,00        |
| ÁREA Ca :               | 0,00               | FTADICIONAL06 : 0,00        |
| TOPOGRAFIA Ft:          | 0,00               |                             |
|                         |                    | VALOR UNITÁRIO : 39.081,77  |
|                         |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 52.013,44  |
|                         |                    | VARIAÇÃO : 1,3399           |
|                         |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 06/08/2025

SETOR : 025

QUADRA : 003

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

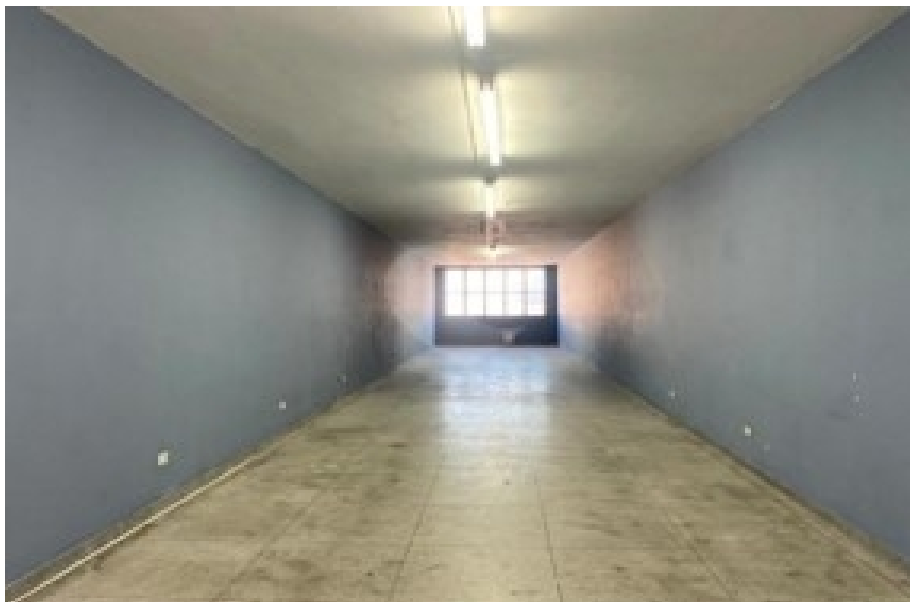


FOTO N° 3

fls. 1652



FOTO N° 4

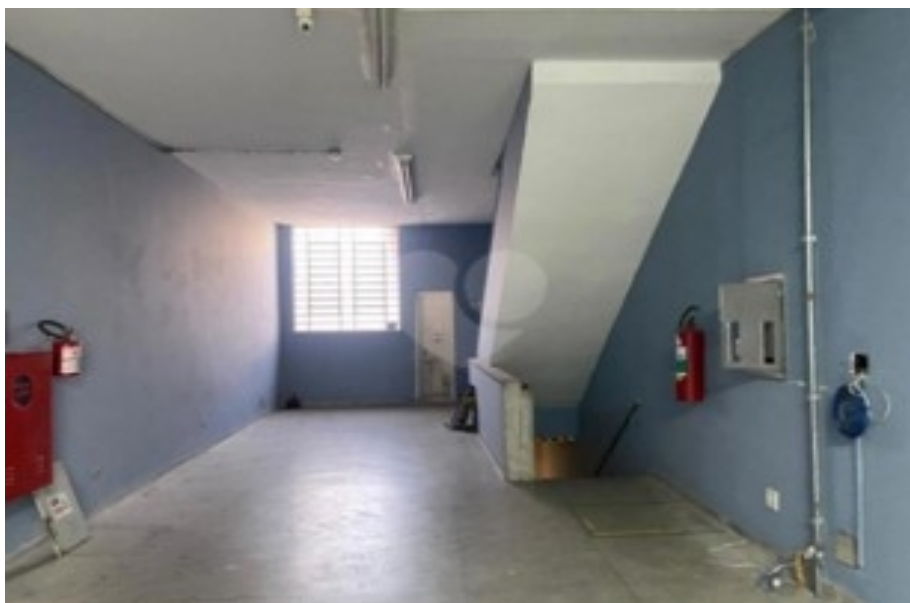


FOTO N° 5



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**2ª VARA CÍVEL**  
Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202 - Centro  
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
Telefone: (11) 3538-9559 - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br

### DECISÃO

Processo nº: **1106465-22.2014.8.26.0100**  
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**  
Exequente: **Rodmol Comércio e Participações Ltda e outro**  
Executado: **BMA COMERCIAL LTDA e outros**

**Juiz de Direito: ANDRÉ DELLA LATTA CARTAXO**

Vistos.

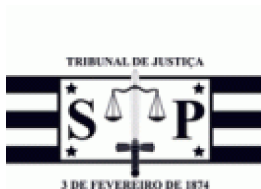
I - Fls. 1662/1664 (fls.) ; fls. 1678/1681; fls. 1684/1686; fls. 1690/1691: Com a resposta do i. perito às fls. 1678/1681, mostra-se superada e retificada a inconsistência material que constou no laudo do perito, pelo que **homologo** o valor da avaliação do imóvel no importe de **R\$ 9.418.862,00**, observada a fração de 2/3 que toca aos coexecutados André Weinberger e Martin Weinberger, a ser observada por ocasião do produto da expropriação.

**Prazo de 15 dias** para a exequente **indicar** o(a) leiloeiro(a), observando devendo-se comprovar que é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

II – Fls. 1674/1675 e fl. 1689 (fls. 1474/1479 fls. 1531/1540): Neste mesmo prazo para indicação de leiloeiro(a), deverá o exequente apresentar nova memória de cálculo do *quantum debeatur* atualizado, observando a necessidade de incluir a dedução do valor da adjudicação no exato momento da sua ocorrência (fl. 305), ao invés de lançar no final.

Uma vez que concluída a avaliação do imóvel adjudicado, a sua atualização até a assinatura do respectivo é tão somente por meio da inclusão da correção monetária, não cabendo juros de mora.

Consigno, por fim, que a apuração destes cálculos **não enseja suspensão** da marcha processual, pois diz respeito tão somente ao crédito a ser satisfeito até porque a execução tramita há quase **doze** anos, período que supera o que se compreende por duração razoável do processo.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**2ª VARA CÍVEL**  
Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202 - Centro  
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
Telefone: (11) 3538-9559 - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br

Intime-se.

São Paulo, data de assinatura no sistema.

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