



JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL AVALIANDO 1: CONJUNTO Nº 41, LOCALIZADO NO 4º ANDAR DO EDIFÍCIO CLÁUDIO MONTEIRO SOARES, SITUADO NA PRAÇA PADRE MANOEL DA NÓBREGA Nº 21, CENTRO HISTÓRICO, CEP 01015-010; e

IMÓVEL AVALIANDO 2: CONJUNTO Nº 42, LOCALIZADO NO 4º ANDAR DO EDIFÍCIO CLÁUDIO MONTEIRO SOARES, SITUADO NA PRAÇA PADRE MANOEL DA NÓBREGA Nº 21, CENTRO HISTÓRICO, CEP 01015-010; e

FINALIDADE DO PARECER: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS

SOLICITANTE: BALBO LEILÕES.COM.BR – SILVANIA BALBO SOARES

JOSÉ LUIZ TOSCANO, Creci/Sp nº 104005, Apejesp nº 1636, CPF nº 128.156.718-32, na qualidade de Perito-Avaliador Imobiliário contratado por **BALBO LEILÕES.COM.BR – SILVANIA BALBO SOARES**, honrado com a solicitação e tendo vistoriado os imóveis objetos da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, vem à presença de Vossa Senhoria apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS E FINALIDADE

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (DOU de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (DOU de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (DOU de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

A finalidade do presente parecer é a determinação do atual valor de mercado dos imóveis situados no Edifício Cláudio Monteiro Soares, localizado Praça Padre Manoel da Nóbrega nº 21, Centro Histórico, nesta Capital de São Paulo, descritos na Matrícula nº 35.398 e Matrícula 84.969, ambas do 4º ORI/SP, a seguir transcritos:

IMÓVEL 1 - "CONJUNTO SOB Nº 41, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do PRÉDIO CLAUDIO MONTEIRO SOARES, à Praça Padre Manoel da Nóbrega, nº 21, no 1º Subdistrito-Sé, possuindo uma quota parte ideal no terreno correspondente a 1,84% do seu todo, com a área útil e exclusiva de 148,976m², e área comum de 22,990m²."; e

IMÓVEL 2 - "CONJUNTO SOB Nº 42, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do "Prédio Cláudio Monteiro Soares", situado à Praça Padre Manoel da Nóbrega, nº 21 (entrada principal), no 1º Subdistrito-Sé, possui a área útil e exclusiva de 120,335m², a área comum de 18,566m², encerrando a área total de 138,901m², correspondendo-lhe a quota parte ideal de 1,49% no terreno."

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Conjunto Comercial
CLASSE	Comercial, Serviço e Industrial
GRUPO	Escritório
PADRÃO	Médio Com Elevador
LOCAL	Praça Padre Manoel da Nóbrega nº 21 – 4º andar – Edifício Claudio Monteiro Soares – Centro Histórico - CEP 01015-010 - São Paulo/SP
MATRÍCULA CONJUNTO 41	35.398 – 4º ORI/SP
MATRÍCULA CONJUNTO 42	84.969 – 4º ORI/SP
<u>QUADRO DE ÁREAS</u>	
▪ Conjunto 41	
Área Útil e Exclusiva.....	148,976m ²
Área Comum.....	22,990m ²
Área Total.....	171,966m ²
▪ Conjunto 42	
Área Útil e Exclusiva.....	120,335m ²
Área Comum.....	18,566m ²
Área Total.....	138,901m ²
NOTA: Áreas extraídas das respectivas matrículas dos imóveis	
VALOR DE MERCADO CONJUNTO 41: R\$ 510.000,00	
VALOR DE MERCADO CONJUNTO 42: R\$ 437.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 18/07/2024	

3.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado dos imóveis avaliados 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 dos imóveis 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**. Para determinação do valor unitário de venda, foram realizadas inúmeras pesquisas de preço junto ao mercado imobiliário atuante na região e selecionados elementos comparativos com o mesmo grau de semelhança das unidades avaliadas.

Os elementos comparativos foram coletados no centro histórico e adjacências onde estão localizados os imóveis avaliados e dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada, após sua homogeneização, segundo o tratamento por fatores determinado pela Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos Ibape/Sp: 2011.

4.1 - Fator Oferta: Segundo a Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deve ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

4.2 - Fator Transposição

Para a transposição de valores, diante da disparidade dos índices fiscais fixados nas Plantas Genéricas de Valores da Cidade de São Paulo para a quadra fiscal do avaliando, que resulta em distorção nos cálculos avaliatórios, o fator transposição, observadas as características e demandas da região, será aplicado na homogeneização dos elementos comparativos coletados segundo a distância da estação metroviária mais próxima, levando-se em consideração que o paradigma está a 250m do Metrô Sé, conforme a que segue.

Localização	Fator
Até 300m do Metrô mais próximo	1,00
De 300m a 600m do Metrô mais próximo	1,05
Superior a 600m do Metrô mais próximo	1,10

4.3 - Fator Padrão

Será utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos Ibape/SP:2017” para classificação das benfeitorias do imóvel objeto do presente laudo e dos elementos pesquisados.

4.4 - Fator Depreciação

No cálculo de depreciação das edificações será utilizado o estudo técnico de Heidecke, o qual leva em consideração que a benfeitoria regularmente conservada se deprecia de modo regular, enquanto outra malconservada deprecia-se mais rapidamente. O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro proveniente do estudo de Heidecke, conforme segue.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

$$Kd = 1 - D$$

Kd: coeficiente de depreciação

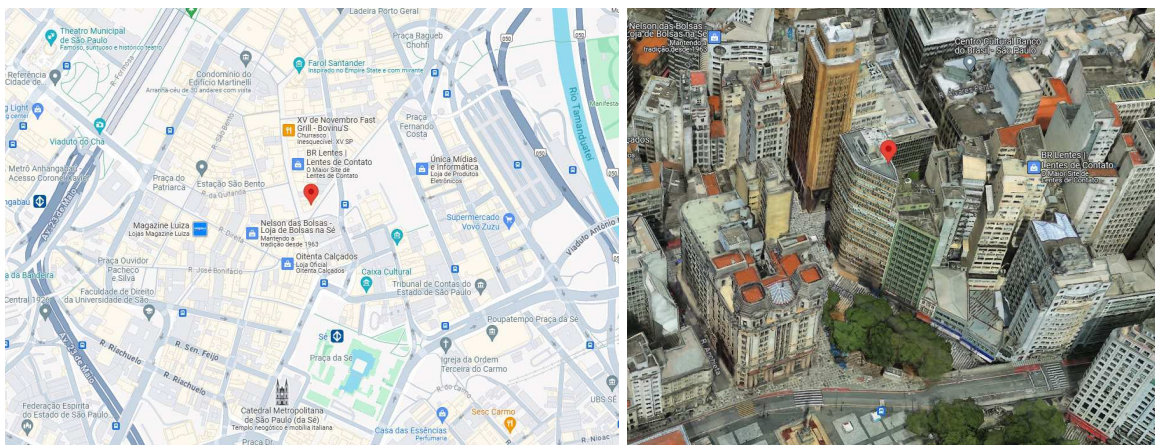
D: depreciação (%)

4.5 – Fator Vaga

Considerando que o imóvel paradigma não possui vaga de garagem, o fator vaga será aplicado na homogeneização dos elementos coletados conforme a tabela abaixo elaborada.

Vagas	Fator
0	1,00
1	0,95

5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO E VISTA AÉREA DO IMÓVEL



5.1 – ZONEAMENTO

SETOR	QUADRA	ZONA	TIPO DE USO SOLO FISCAL
001	083	ZF-1	Comercial e Serviço Vertical

5.2 – VISTORIA DOS IMÓVEIS

Dirigindo-se à recepção do Edifício Claudio Monteiro Soares, situado na Praça Padre Manoel da Nóbrega nº 21, Centro Histórico da Capital de São Paulo, o signatário deslocou-se ao 4º andar do edifício, sendo recepcionado pela Sra. Sandra, que se apresentou como funcionária do sindicato SINDEEPRES (atual ocupante dos conjuntos avaliados nº 41 e nº 42), onde procedeu à vistoria técnica dos imóveis, cujo registro fotográfico apresentado a seguir ilustra e concede boa noção dos mesmos.



Vista parcial da entrada do Edifício Cláudio Monteiro Soares e hall dos elevadores no 4º andar



Vista parcial das escadas de acesso e entrada dos conjuntos 41 e 42



Vista parcial das salas do conjunto nº 41



Vista parcial salas, corredores e divisórias do conjunto nº 41



Vista parcial salas do conjunto 41



Vista parcial sala, cozinha e sanitário do conjunto 41



Vista parcial corredor de acesso ao conjunto 42 e detalhe de divisória de vidro com persiana embutida



Vista parcial conjunto 42 - sala de espera, porta de acesso à sala acústica para gravação e seu interior



Vista parcial sala com isolamento acústico para gravação – conjunto 42



Vista parcial sala livre do conjunto 42



Vista parcial corredor de acesso aos sanitários do conjunto 42 – ao fundo, porta do pequeno espaço técnico da sala acústica



Vista parcial sanitários do conjunto 42



Vista parcial pequeno espaço técnico da sala acústica com janela de vidro

5.3 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Praça Padre Manoel da Nóbrega**, no trecho em consideração, tem perfil levemente inclinado, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo, situando-se a 41m do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Pátio do Colégio, a 250m Estação de Metrô Sé, a 450m da Estação de Metrô São Bento, a 500m do Palácio da Justiça e a 750m do Fórum João Mendes Júnior, localizada no **Centro Histórico da Cidade de São Paulo**.

5.4 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO CLAUDIO MONTEIRO SOARES

TIPO	Comercial
IDADE	62 anos
ANDARES	20
CONJUNTOS POR ANDAR	2
RECEPÇÃO E CONTROLE DE ACESSO	Sim
ZELADORIA	Sim
ELEVADORES	Sim (03)
SISTEMA DE SEGURANÇA	Sim

5.5 – CARACTERÍSTICAS DO CONJUNTO Nº 41

O **conjunto nº 41** localiza-se no 4º andar do Edifício Claudio Monteiro Soares, com área útil e exclusiva de 148,976m², sendo composto por 5 salas com fechamento em divisórias de placas de madeira, drywall e vidro (1 delas com ar-condicionado individual de parede), 1 sanitário e 1 cozinha com pia, esquadrias de ferro com vidro translúcido, teto laje, luminárias de teto fluorescentes, sem vagas de garagem.

- **Salas:** fechamento com divisórias em placas de madeira, drywall e vidro, piso em carpete de nylon, paredes com pintura sobre massa, teto laje com pintura sobre massa;
- **Copa:** piso cerâmico e paredes revestidas com pintura sobre massa, teto laje, sem janela;
- **Banheiro:** piso cerâmico e paredes com pintura sobre massa;
- **Cozinha:** piso porcelanato e paredes com pintura sobre massa.

Na data da vistoria o imóvel encontrava-se em razoável estado geral de conservação, necessitando de reparos simples, razão pela qual foi classificado na referência (d) do Quadro 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” Ibape/SP.

5.6 – CARACTERÍSTICAS DO CONJUNTO Nº 42

O **conjunto nº 42** localiza-se no 4º andar do Edifício Claudio Monteiro Soares, com área útil e exclusiva de 120,335m², sendo composto por 1 sala com isolamento acústico para gravação com ar-condicionado individual de teto, 1 sala livre sem divisórias com ar-condicionado individual de parede e 2 sanitários, teto rebaixado em gesso com luminárias embutidas, esquadrias de ferro com vidro translúcido, sem vagas de garagem.

- **Sala acústica:** piso em carpete de nylon, paredes e porta revestidas com placas acústicas, teto rebaixado e revestido com placas acústicas, luminárias embutidas e ar-condicionado individual de teto, sem janela;
- **Sala livre:** piso em carpete de nylon, paredes revestidas em papel decorativo e pintura sobre massa, divisória de vidro com persiana embutida no corredor de entrada, teto rebaixado em gesso com luminárias embutidas, ar-condicionado individual de parede, janelas de ferro com vidro translúcido;
- **Banheiros:** piso cerâmico, paredes com pintura sobre massa, teto rebaixado em gesso com luminárias embutidas, sem janelas;

O imóvel encontra-se em regular estado geral de conservação, necessitando apenas de eventuais reparos, razão pela qual foi classificado na referência (c) do Quadro 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” Ibape/SP.

6.0 – DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (VUB) DO CONJUNTO Nº 41

A - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do valor unitário básico os fatores relacionados nos itens descritos anteriormente (4.1 a 4.5), onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados;

B – Tratamento dos elementos coletados, conforme segue abaixo

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1	
ENDEREÇO: RUA SÃO BENTO Nº 59 – CENTRO HISTÓRICO	
EDIFÍCIO: KOSMOS	
SETOR/QUADRA: 005 - 003	
OFERTA: R\$ 480.000,00 – Julho/2024	Valor Unitário de Partida: R\$ 4.660,19
FONTE: AD Company Adm. Bens (11) 2083-4848 cd. 16140	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Escritório Padrão Médio Com Elevador
INTERVALO	Mínimo
UNITÁRIO (Paradigma)	4,745
UNITÁRIO (Comparativo)	4,745
ÍNDICE LOCAL/2024 (Paradigma)	R\$ 19.291,00
ÍNDICE LOCAL/2024 (Comparativo)	R\$ 8.827,00
DISTÂNCIA METROVIÁRIA	450m Metrô Sé
IDADE APARENTE	54 anos
IDADE REFERENCIAL	70 anos
ESTADO	(c) regular
K _d (Paradigma)	0,9191
K _d (Comparativo)	0,9748
ÁREA PRIVATIVA	103,00m ²
CARACTERÍSTICAS	Conjunto comercial com 2 sanitários, sem vaga de garagem

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta F_o = 0,90

Fator transporte F_t = 1,05

Fator padrão F_p → (4,745/4,745) = 1,00

Fator vaga F_v = 1,00

Fator depreciação F_d → (0,9191/0,9748) = 0,9429

Cálculo de V_{u1}:

$$V_u = \left(\frac{R\$ 4.660,19}{V_u \text{ de partida}} \times F_o \times F_t \times F_p \times F_v \times F_d \right)$$

$$V_{u1} = R\$ 4.152,42/m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2	
ENDEREÇO: RUA SÃO BENTO Nº 365 – CENTRO HISTÓRICO	
EDIFÍCIO: GERBUR	
SETOR/QUADRA: 001 - 062	
OFERTA: R\$ 450.000,00 – Julho/2024	Valor Unitário de Partida: R\$ 4.326,92
FONTE: Ronnie Simões Invests. Imobs. (11) 3535-9352 cd. SA0540-RMS	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Escritório Padrão Médio Com Elevador
INTERVALO	Mínimo
UNITÁRIO (Paradigma)	4,745
UNITÁRIO (Comparativo)	4,745
ÍNDICE LOCAL/2024 (Paradigma)	R\$ 19.291,00
ÍNDICE LOCAL/2024 (Comparativo)	R\$ 9.635,00
DISTÂNCIA METROVIÁRIA	270m Metrô São Bento
IDADE APARENTE	74 anos
IDADE REFERENCIAL	70 anos
ESTADO	(c) regular
K _d (Paradigma)	0,9191
K _d (Comparativo)	0,9748
ÁREA PRIVATIVA	104,00m ²
CARACTERÍSTICAS	Conjunto comercial com 3 sanitários, 1 copa, ar-condicionado individual, sem vaga de garagem

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta F_o = 0,90

Fator transporte F_t = 1,00

Fator padrão F_p → (4,745/4,745) = 1,00

Fator vaga F_v = 1,00

Fator depreciação F_d → (0,9191/0,9748) = 0,9429

Cálculo de V_{u1}:

$$V_u = \left(\frac{\text{R\$ 4.326,92}}{V_u \text{ de partida}} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,9429 \right)$$

$$V_{u2} = \text{R\$ 3.671,87/m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3	
ENDEREÇO: RUA CORONEL XAVIER DE TOLEDO Nº 210 – CENTRO	
EDIFÍCIO: REGÊNCIA	
SETOR/QUADRA: 006 - 023	
OFERTA: R\$ 335.000,00 – Julho/2024	Valor Unitário de Partida: R\$ 3.722,22
FONTE: Imobiliária Harmonia (11) 3056-1882 cd. IH883	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Escritório Padrão Médio Com Elevador
INTERVALO	Mínimo
UNITÁRIO (Paradigma)	4,745
UNITÁRIO (Comparativo)	4,745
ÍNDICE LOCAL/2024 (Paradigma)	R\$ 19.291,00
ÍNDICE LOCAL/2024 (Comparativo)	R\$ 7.544,00
DISTÂNCIA METROVIÁRIA	50m Metrô Anhangabaú
IDADE APARENTE	75 anos
IDADE REFERENCIAL	70 anos
ESTADO	(c) regular
K_d (Paradigma)	0,9191
K_d (Comparativo)	0,9748
ÁREA PRIVATIVA	90,00m ²
CARACTERÍSTICAS	Conjunto comercial com 2 sanitários, 1 copa, sem vaga de garagem

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta F_o = 0,90
 Fator transporte F_t = 1,00
 Fator padrão F_p → (4,745/4,745) = 1,00
 Fator vaga F_v = 1,00
 Fator depreciação F_d → (0,9191/0,9748) = 0,9429

Cálculo de V_{u1}:

$$V_u = \left(\underset{V_u \text{ de partida}}{\text{R\$ 3.722,22}} \times \underset{F_o}{0,90} \times \underset{F_t}{1,00} \times \underset{F_p}{1,00} \times \underset{F_v}{1,00} \times \underset{F_d}{0,9429} \right)$$

V_{u3} = R\$ 3.158,71/m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4	
ENDEREÇO: RUA CRISTÓVÃO COLOMBO Nº 63 – CENTRO HISTÓRICO	
EDIFÍCIO: CRISTOVAM COLOMBO	
SETOR/QUADRA: 005 - 020	
OFERTA: R\$ 570.000,00 – Julho/2024	Valor Unitário de Partida: R\$ 3.238,64
FONTE: B&G Imóveis (11) 2592-9010 cd. CJ0185-BA4	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Escritório Padrão Médio Com Elevador
INTERVALO	Mínimo
UNITÁRIO (Paradigma)	4,745
UNITÁRIO (Comparativo)	4,745
ÍNDICE LOCAL/2024 (Paradigma)	R\$ 19.291,00
ÍNDICE LOCAL/2024 (Comparativo)	R\$ 6.783,00
DISTÂNCIA METROVIÁRIA	350m Metrô Sé
IDADE APARENTE	70 anos
IDADE REFERENCIAL	70 anos
ESTADO	(c) regular
K _d (Paradigma)	0,9191
K _d (Comparativo)	0,9748
ÁREA PRIVATIVA	176,00m ²
CARACTERÍSTICAS	Conjunto comercial com 4 sanitários, 1 copa, 1 vaga de garagem

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta F_o = 0,90

Fator transporte F_t = 1,05

Fator padrão F_p → (4,745/4,745) = 1,00

Fator vaga F_v = 0,95

Fator depreciação F_d → (0,9191/0,9748) = 0,9429

Cálculo de V_{u1}:

$$V_u = \left(\frac{\text{R\$ 3.238,64}}{V_u \text{ de partida}} \times 0,90 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,9429 \right)$$

$$V_{u4} = \text{R\$ 2.741,47/m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5	
ENDEREÇO: RUA BOA VISTA Nº 254 – CENTRO HISTÓRICO	
EDIFÍCIO: CLEMENTE DE FARIA	
SETOR/QUADRA: 001 - 075	
OFERTA: R\$ 320.000,00 – Julho/2024	Valor Unitário de Partida: R\$ 4.000,00
FONTE: Medeiros Consultª Imobª (11) 3111-9090 cd. MD1610	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Escritório Padrão Médio Com Elevador
INTERVALO	Mínimo
UNITÁRIO (Paradigma)	4,745
UNITÁRIO (Comparativo)	4,745
ÍNDICE LOCAL/2024 (Paradigma)	R\$ 19.291,00
ÍNDICE LOCAL/2024 (Comparativo)	R\$ 8.908,00
DISTÂNCIA METROVIÁRIA	70m Metrô São Bento
IDADE APARENTE	65 anos
IDADE REFERENCIAL	70 anos
ESTADO	(c) regular
K_d (Paradigma)	0,9191
K_d (Comparativo)	0,9748
ÁREA PRIVATIVA	80,00m ²
CARACTERÍSTICAS	Conjunto comercial com 2 sanitários, 1 copa, infra para ar-condicionado individual, sem vaga de garagem

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta F_o = 0,90
 Fator transporte F_t = 1,00
 Fator padrão F_p → (4,745/4,745) = 1,00
 Fator vaga F_v = 1,00
 Fator depreciação F_d → (0,9191/0,9748) = 0,9429

Cálculo de V_{u1}:

$$V_u = \left(\frac{\text{R\$ 4.000,00}}{V_u \text{ de partida}} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,9429 \right)$$

V_{u5} = R\$ 3.394,44/m²

6.1 – TABELA DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL CONJUNTO Nº 41

TABELA		
Elemento	Valor Unitário	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 4.660,19	R\$ 4.152,42
2	R\$ 4.326,92	R\$ 3.671,87
3	R\$ 3.722,22	R\$ 3.158,71
4	R\$ 3.238,64	R\$ 2.741,47
5	R\$ 4.000,00	R\$ 3.394,44
Soma	R\$ 19.947,98	R\$ 17.118,91
n. elementos	05	05
Média	R\$ 3.989,59	R\$ 3.423,78
Intervalo de Confiança		
Desvio Padrão: - 30%		R\$ 2.396,65
Desvio Padrão: + 30%		R\$ 4.450,91

Como podemos observar na tabela acima, todos os elementos resultaram dentro do intervalo de confiança.

6.2 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL CONJUNTO Nº 41

O valor do imóvel será calculado com base na seguinte fórmula:

$$V_i = A \times q$$

Onde:

V_i = Valor de mercado do imóvel em moeda corrente

A = Área útil e exclusiva do imóvel em metro quadrado

q = Valor unitário médio por metro quadrado de imóveis comparativos em R\$/m²

Para obtenção do valor unitário médio de imóveis em oferta de venda semelhantes ao avaliando, foi realizada criteriosa pesquisa de mercado e posterior homogeneização dos dados, que resultou no valor unitário médio de **R\$ 3.423,78/m²**

$$V_i = 148,976\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.423,78/\text{m}^2$$

$$\mathbf{V_i = \text{R\$ } 510.061,04}$$

7.0 – DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (VUB) DO CONJUNTO Nº 42

A - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do valor unitário básico os fatores relacionados nos itens descritos anteriormente (4.1 a 4.5), onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados;

B – Tratamento dos elementos coletados, conforme segue abaixo

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1	
ENDEREÇO: RUA SÃO BENTO Nº 59 – CENTRO HISTÓRICO	
EDIFÍCIO: KOSMOS	
SETOR/QUADRA: 005 - 003	
OFERTA: R\$ 480.000,00 – Julho/2024	Valor Unitário de Partida: R\$ 4.660,19
FONTE: AD Company Adm. Bens (11) 2083-4848 cd. 16140	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Escritório Padrão Médio Com Elevador
INTERVALO	Mínimo
UNITÁRIO (Paradigma)	4,745
UNITÁRIO (Comparativo)	4,745
ÍNDICE LOCAL/2024 (Paradigma)	R\$ 19.291,00
ÍNDICE LOCAL/2024 (Comparativo)	R\$ 8.827,00
DISTÂNCIA METROVIÁRIA	450m Metrô Sé
IDADE APARENTE	54 anos
IDADE REFERENCIAL	70 anos
ESTADO	(c) regular
K _d (Paradigma)	0,9748
K _d (Comparativo)	0,9748
ÁREA PRIVATIVA	103,00m ²
CARACTERÍSTICAS	Conjunto comercial com 2 sanitários, sem vaga de garagem

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta F_o = 0,90

Fator transporte F_t = 1,05

Fator padrão F_p → (4,745/4,745) = 1,00

Fator vaga F_v = 1,00

Fator depreciação F_d = 1,00

Cálculo de V_{u1}:

$$V_u = (\text{R\$ } 4.660,19 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00)$$

$V_u \text{ de partida} \quad F_o \quad F_t \quad F_p \quad F_v \quad F_d$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 4.403,88/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2	
ENDEREÇO: RUA SÃO BENTO Nº 365 – CENTRO HISTÓRICO	
EDIFÍCIO: GERBUR	
SETOR/QUADRA: 001 - 062	
OFERTA: R\$ 450.000,00 – Julho/2024	Valor Unitário de Partida: R\$ 4.326,92
FONTE: Ronnie Simões Invests. Imobs. (11) 3535-9352 cd. SA0540-RMS	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Escritório Padrão Médio Com Elevador
INTERVALO	Mínimo
UNITÁRIO (Paradigma)	4,745
UNITÁRIO (Comparativo)	4,745
ÍNDICE LOCAL/2024 (Paradigma)	R\$ 19.291,00
ÍNDICE LOCAL/2024 (Comparativo)	R\$ 9.635,00
DISTÂNCIA METROVIÁRIA	270m Metrô São Bento
IDADE APARENTE	74 anos
IDADE REFERENCIAL	70 anos
ESTADO	(c) regular
K _d (Paradigma)	0,9748
K _d (Comparativo)	0,9748
ÁREA PRIVATIVA	104,00m ²
CARACTERÍSTICAS	Conjunto comercial com 3 sanitários, 1 copa, ar-condicionado individual, sem vaga de garagem

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta F_o = 0,90

Fator transporte F_t = 1,00

Fator padrão F_p → (4,745/4,745) = 1,00

Fator vaga F_v = 1,00

Fator depreciação F_d = 1,00

Cálculo de V_{u1}:

$$V_u = \left(\frac{\text{R\$ 4.326,92}}{V_{u \text{ de partida}}} \times F_o \times F_t \times F_p \times F_v \times F_d \right)$$

$$V_{u2} = \text{R\$ 3.894,23/m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3	
ENDEREÇO: RUA CORONEL XAVIER DE TOLEDO Nº 210 – CENTRO	
EDIFÍCIO: REGÊNCIA	
SETOR/QUADRA: 006 - 023	
OFERTA: R\$ 335.000,00 – Julho/2024	Valor Unitário de Partida: R\$ 3.722,22
FONTE: Imobiliária Harmonia (11) 3056-1882 cd. IH883	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Escritório Padrão Médio Com Elevador
INTERVALO	Mínimo
UNITÁRIO (Paradigma)	4,745
UNITÁRIO (Comparativo)	4,745
ÍNDICE LOCAL/2024 (Paradigma)	R\$ 19.291,00
ÍNDICE LOCAL/2024 (Comparativo)	R\$ 7.544,00
DISTÂNCIA METROVIÁRIA	50m Metrô Anhangabaú
IDADE APARENTE	75 anos
IDADE REFERENCIAL	70 anos
ESTADO	(c) regular
K _d (Paradigma)	0,9748
K _d (Comparativo)	0,9748
ÁREA PRIVATIVA	90,00m ²
CARACTERÍSTICAS	Conjunto comercial com 2 sanitários, 1 copa, sem vaga de garagem

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta F_o = 0,90
 Fator transporte F_t = 1,00
 Fator padrão F_p → (4,745/4,745) = 1,00
 Fator vaga F_v = 1,00
 Fator depreciação F_d = 1,00

Cálculo de V_{u1}:

$$V_u = \left(\frac{\text{R\$ 3.722,22}}{V_{u \text{ de partida}}} \times F_o \times F_t \times F_p \times F_v \times F_d \right)$$

V_{u3} = R\$ 3.350,00/m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4	
ENDEREÇO: RUA CRISTÓVÃO COLOMBO Nº 63 – CENTRO HISTÓRICO	
EDIFÍCIO: CRISTOVAM COLOMBO	
SETOR/QUADRA: 005 - 020	
OFERTA: R\$ 570.000,00 – Julho/2024	Valor Unitário de Partida: R\$ 3.238,64
FONTE: B&G Imóveis (11) 2592-9010 cd. CJ0185-BA4	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Escritório Padrão Médio Com Elevador
INTERVALO	Mínimo
UNITÁRIO (Paradigma)	4,745
UNITÁRIO (Comparativo)	4,745
ÍNDICE LOCAL/2024 (Paradigma)	R\$ 19.291,00
ÍNDICE LOCAL/2024 (Comparativo)	R\$ 6.783,00
DISTÂNCIA METROVIÁRIA	350m Metrô Sé
IDADE APARENTE	70 anos
IDADE REFERENCIAL	70 anos
ESTADO	(c) regular
K _d (Paradigma)	0,9748
K _d (Comparativo)	0,9748
ÁREA PRIVATIVA	176,00m ²
CARACTERÍSTICAS	Conjunto comercial com 4 sanitários, 1 copa, 1 vaga de garagem

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta F_o = 0,90

Fator transporte F_t = 1,05

Fator padrão F_p → (4,745/4,745) = 1,00

Fator vaga F_v = 0,95

Fator depreciação F_d = 1,00

Cálculo de V_{u1}:

$$V_u = \left(\frac{R\$ 3.238,64}{V_u \text{ de partida}} \times F_o \times F_t \times F_p \times F_v \times F_d \right)$$

$$V_{u4} = R\$ 2.907,49/m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5	
ENDEREÇO: RUA BOA VISTA Nº 254 – CENTRO HISTÓRICO	
EDIFÍCIO: CLEMENTE DE FARIA	
SETOR/QUADRA: 001 - 075	
OFERTA: R\$ 320.000,00 – Julho/2024	Valor Unitário de Partida: R\$ 4.000,00
FONTE: Medeiros Consultª Imobª (11) 3111-9090 cd. MD1610	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Escritório Padrão Médio Com Elevador
INTERVALO	Mínimo
UNITÁRIO (Paradigma)	4,745
UNITÁRIO (Comparativo)	4,745
ÍNDICE LOCAL/2024 (Paradigma)	R\$ 19.291,00
ÍNDICE LOCAL/2024 (Comparativo)	R\$ 8.908,00
DISTÂNCIA METROVIÁRIA	70m Metrô São Bento
IDADE APARENTE	65 anos
IDADE REFERENCIAL	70 anos
ESTADO	(c) regular
K _d (Paradigma)	0,9748
K _d (Comparativo)	0,9748
ÁREA PRIVATIVA	80,00m ²
CARACTERÍSTICAS	Conjunto comercial com 2 sanitários, 1 copa, infra para ar-condicionado individual, sem vaga de garagem

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta F_o = 0,90

Fator transporte F_t = 1,00

Fator padrão F_p → (4,745/4,745) = 1,00

Fator vaga F_v = 1,00

Fator depreciação F_d = 1,00

Cálculo de V_{u1}:

$$V_u = \left(\frac{\text{R\$ 4.000,00}}{V_{u \text{ de partida}}} \times F_o \times F_t \times F_p \times F_v \times F_d \right)$$

$$V_{u5} = \text{R\$ 3.600,00/m}^2$$

7.1 – TABELA DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL CONJUNTO Nº 42

TABELA		
Elemento	Valor Unitário	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 4.660,19	R\$ 4.403,88
2	R\$ 4.326,92	R\$ 3.894,23
3	R\$ 3.722,22	R\$ 3.350,00
4	R\$ 3.238,64	R\$ 2.907,49
5	R\$ 4.000,00	R\$ 3.600,00
Soma	R\$ 19.947,98	R\$ 18.155,60
n. elementos	05	05
Média	R\$ 3.989,59	R\$ 3.631,12
Intervalo de Confiança		
Desvio Padrão: - 30%		R\$ 2.541,78
Desvio Padrão: + 30%		R\$ 4.720,46

Como podemos observar na tabela acima, todos os elementos resultaram dentro do intervalo de confiança.

7.2 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL CONJUNTO Nº 42

O valor do imóvel será calculado com base na seguinte fórmula:

$$V_i = A \times q$$

Onde:

V_i = Valor de mercado do imóvel em moeda corrente

A = Área útil e exclusiva do imóvel em metro quadrado

q = Valor unitário médio por metro quadrado de imóveis comparativos em R\$/m²

Para obtenção do valor unitário médio de imóveis em oferta de venda semelhantes ao avaliando, foi realizada criteriosa pesquisa de mercado e posterior homogeneização dos dados, que resultou no valor unitário médio de **R\$ 3.631,12/m²**

$$V_i = 120,335\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.631,12/\text{m}^2$$

$$\mathbf{V_i = \text{R\$ } 436.950,82}$$

8.0 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONJUNTO Nº 41

Concluídos os procedimentos técnicos admissíveis e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento até o limite de 1%, conforme item 6.8.1, da ABNT NBR 14653-1:2019, avaliando o imóvel

CONJUNTO Nº 41, localizado no 4º ANDAR do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CLÁUDIO MONTEIRO SOARES, situado na PRAÇA PADRE MANOEL DA NÓBREGA Nº 21, CENTRO HISTÓRICO DA CAPITAL DE SÃO PAULO, MATRÍCULA Nº 35.398, DO 4º ORI/SP, em

R\$ 510.000,00
(QUINHENTOS E DEZ MIL REAIS)

8.1 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONJUNTO Nº 42

Concluídos os procedimentos técnicos admissíveis e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento até o limite de 1%, conforme item 6.8.1, da ABNT NBR 14653-1:2019, avaliando o imóvel

CONJUNTO Nº 42, localizado no 4º ANDAR do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CLÁUDIO MONTEIRO SOARES, situado na PRAÇA PADRE MANOEL DA NÓBREGA Nº 21, CENTRO HISTÓRICO DA CAPITAL DE SÃO PAULO, MATRÍCULA Nº 84.969, DO 4º ORI/SP, em

R\$ 437.000,00
(QUATROCENTOS E TRINTA E SETE MIL REAIS)

9.0 – ENCERRAMENTO

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica impresso em 27 (vinte e sete) folhas assinadas digitalmente, contendo fotografias e mapas digitais.

São Paulo, 18 de julho de 2024

José Luiz Toscano
Perito Avaliador Judicial
(assinado digitalmente)

CURRICULUM DO AVALIADOR

- **Nome:** José Luiz Toscano
- **Qualificação:** Perito-Avaliador Judicial
- **CRECI:** 104005-F – SP
- **APEJESP:** 1636
- **Formação Profissional:** Técnico em Transações Imobiliárias
- **Experiência Profissional:**

Avaliações imobiliárias diversas em processos judiciais.

- **Nomeações no Fórum Central João Mendes Júnior:**

DD. Juízo da 18ª Vara Cível
DD. Juízo da 21ª Vara Cível
DD. Juízo da 23ª Vara Cível
DD. Juízo da 24ª Vara Cível
DD. Juízo da 27ª Vara Cível
DD. Juízo da 29ª Vara Cível
DD. Juízo da 30ª Vara Cível
DD. Juízo da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais

- **Nomeações em outras Comarcas:**

DD. Juízo da Comarca de Itapeverica da Serra/SP
DD. Juízo da Comarca de Embu/SP
DD. Juízo da Comarca de Embu das Artes/SP
DD. Juízo da Comarca de Cotia/SP
DD. Juízo da Comarca de Itaquaquecetuba/SP

- **Endereço:** Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP
- **Telefone/WhatsApp:** (11) 99906-8442
- **E-mail:** mktoscano3@gmail.com