

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos,  
de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de  
Imóveis Urbanos e Rurais

## CAPÍTULO I – VISTORIA

**Imóvel:** Imóveis matriculados sob nº 1.996, 56.738 e 8.988 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP, localizados à **Rua Paulino Guimarães, sob os números 288, 290 e 298**

Corretor Avaliador: Lie Tsuji  
CRECISP: 191117  
CNAI: 25.974

**Vistoria:** Realizada no período matutino, no dia 20 de maio de 2022.

**Data da Avaliação:** Maio de 2022.

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos,  
de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de  
Imóveis Urbanos e Rurais

## SUMÁRIO

|                                                                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CAPÍTULO I – VISTORIA.....</b>                                                                                                          | <b>2</b>  |
| <b>CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>                                                                                       | <b>4</b>  |
| <b>CAPÍTULO III – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....</b>                                                                                      | <b>5</b>  |
| <b>CAPÍTULO IV – MELHORIAS PÚBLICAS.....</b>                                                                                               | <b>6</b>  |
| <b>CAPÍTULO V – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....</b>                                                                                              | <b>7</b>  |
| <b>CAPÍTULO VI – AVALIAÇÃO.....</b>                                                                                                        | <b>10</b> |
| <b>CAPÍTULO VII - ANEXOS .....</b>                                                                                                         | <b>14</b> |
| <b>ANEXO 1   RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:.....</b>                                                                                               | <b>14</b> |
| <b>ANEXO 2   PLANTAS DE SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO, MAPAS: .....</b>                                                                           | <b>29</b> |
| <b>ANEXO 2.1.   LOCALIZAÇÃO DA RUA PAULINO GUIMARÃES, SOB OS NÚMEROS 288, 290 E 298 / PERÍMETRO ENTORNO DA RUA PAULINO GUIMARÃES .....</b> | <b>29</b> |
| <b>ANEXO 2.2.   LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH .....</b>                                                                                         | <b>30</b> |
| <b>ANEXO 2.3.   LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH 2 .....</b>                                                                                       | <b>31</b> |
| <b>ANEXO 2.4.   MAPA – DISTÂNCIA À PÉ DA RUA PAULINO GUIMARÃES, 290 AO METRÔ ARMÊNIA.....</b>                                              | <b>32</b> |
| <b>ANEXO 2.5.   MAPA – DISTÂNCIA À PÉ DA RUA PAULINO GUIMARÃES, 290 AO SHOPPING D .....</b>                                                | <b>33</b> |
| <b>ANEXO 3   MAPA A DIVISÃO DA CIDADE EM PREFEITURAS REGIONAIS .....</b>                                                                   | <b>34</b> |
| <b>ANEXO 3.1.   SISTEMA DE ZONEAMENTO.....</b>                                                                                             | <b>35</b> |
| <b>ANEXO 3.2.   SISTEMA DE ZONEAMENTO – ZONA CENTRALIDADE .....</b>                                                                        | <b>36</b> |
| <b>ANEXO 3.3.   SUBPREFEITURA DA SÉ.....</b>                                                                                               | <b>37</b> |
| <b>ANEXO 4   SERVIÇO DE VARRIÇÃO/COLETA DOMICILIAR .....</b>                                                                               | <b>38</b> |
| <b>ANEXO 5   ESTAÇÕES (PONTOS DE ÔNIBUS) E LINHAS DE ÔNIBUS PRÓXIMOS À RUA PAULINO GUIMARÃES .....</b>                                     | <b>39</b> |
| <b>ANEXO 6   CÓPIA IPTU 2022 .....</b>                                                                                                     | <b>40</b> |
| <b>ANEXO 7   REPORTAGENS SOBRE INUNDAÇÃO/ENCHENTE .....</b>                                                                                | <b>41</b> |
| <b>ANEXO 8   LISTA DE IMÓVEIS .....</b>                                                                                                    | <b>43</b> |

## CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

**Objetivo do Parecer:** Objetiva a presente perícia a vistoria de um imóvel situado no município de São Paulo para a determinação real do valor de mercado do imóvel para fins de Penhora da Fração Ideal;

**Solicitante:** o EXEQUENTE (cf.fls. 759);

**Proprietário do Imóvel:** J BERTINI CIA LTDA Imóveis matriculados sob nº 1.996, 56.738 e 8.988 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP, localizados à **Rua Paulino Guimarães, sob os números 288, 290 e 298** (cf. fls. 746/756), já constando a **Averbação da Penhora** nas referidas matrículas;

- Na **Cópia do IPTU 2022** - vide *ANEXOS: Anexo 6/ Cópia IPTU 2022* – consta Nome do Contribuinte/Devedor: J BERTINI CIA LTDA

**Objeto da Avaliação:** É objeto desta avaliação o imóvel urbano constituído por um prédio comercial e respectivo terreno, no município de São Paulo, no estado de São Paulo, conforme **Matrículas nº 1.996, 56.738 e 8.988 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP**, localizados à Rua Paulino Guimarães, sob os números 288, 290 e 298 (cf.fls. 746/756);

**Ocupação:** no dia da vistoria, ao chegar no Imóvel Avaliando, para surpresa desta perita, referido imóvel estava ocupado. Desta forma, não foi necessário utilizar dos serviços de chaveiro para adentrar no imóvel, posto que o mesmo estava com a porta aberta.

Esta perita foi recepcionada por um funcionário do responsável pela **ocupação, sem autorização, do Imóvel Avaliando**. Este funcionário prontamente se voluntariou para comunicar o responsável pela ocupação do Imóvel: Sr. Luiz Claudio de Freitas Carneiro, portador do RG nº 22.089.204-0 (proprietário da ZND Peças para Importados, localizada do outro lado da rua ao Imóvel Avaliando, à Rua Paulino Guimarães, 307 - vide *Anexo 1 / Relatório Fotográfico*, FOTO 48), que gentilmente nos recepcionou e nos acompanhou na vistoria do imóvel.

Conforme relatado pelo Sr. Luiz Claudio:

- há tempos, a região está sendo invadida por usuários de droga oriundos da região da Cracolândia;
  - o proprietário do imóvel, onde atualmente funciona a empresa ZND Peças, o notificou sobre encerramento de contrato de locação;
  - isto posto, como ele já havia observado que o Imóvel Avaliando estava desocupado há muito tempo, tendo inclusive já sido invadido por moradores de rua, motivo pelo qual decidiu ocupar o Imóvel Avaliando;

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos, de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais

- Inclusive, já iniciou reformas no imóvel (pintura da fachada com grafite, pintura de paredes em tom azul, abertura de portas e janelas, troca de telhas e instalação de telhas para iluminação do Galpão de paredes azul dentre outros, as reformas estão em andamento); - vide *Anexo 1 / Relatório Fotográfico*;
- afirmou ainda que o imóvel anteriormente à sua ocupação estava lotado de entulhos e em situação precária, realizou limpeza e iniciou as reformas acima mencionadas;

Além disso, Sr. Luiz Cláudio:

- em posse do carnê do IPTU 2022 (parcela única) do Imóvel Avaliando permitiu que esta perita tirasse uma foto de referido carnê;
- prontificou-se a pagar aluguel ao EXEQUENTE, caso o EXEQUENTE receba a posse do Imóvel Avaliando;
- acompanhou esta perita e o EXEQUENTE, Raul Ribeiro Leite, durante a vistoria do Imóvel Avaliando;
- comentou que a rua Paulino Guimarães sofre inundações durante o período de chuvas.

### CAPÍTULO III – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A Subprefeitura Sé\* é responsável pela administração pública dos seguintes distritos: **Bom Retiro, Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, República, Liberdade, Cambuci e Sé**, localizados na região central da cidade de São Paulo, em um território de 26,2 km<sup>2</sup> com uma população residente de aproximadamente 431.016 habitantes.

(Fonte: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/se/historico/index.php?p=425>)

\* vide Anexo 3 / Mapa a divisão da cidade em prefeituras regionais

#### Dados Demográficos:

- Distrito do Bom Retiro ocupa uma Área de 4,0 km<sup>2</sup>, conta com uma População 33.892 (2010) de e Densidade Demográfica 8,473 (Hab/km<sup>2</sup>)

(Fonte: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/subprefeituras/dados\\_demograficos/index.php?p=12758](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/subprefeituras/dados_demograficos/index.php?p=12758))

#### O Bairro Bom Retiro:

- *"Considerado uma das principais regiões comerciais da cidade, o bairro do Bom Retiro é repleto de história, cultura e opções de lazer. A história do bairro tem início no século 19, quando a região era formada por chácaras e sítios, como a "Chácara do Bom Retiro", de onde vem seu nome. Nesta época, o local passou a ser uma das regiões mais importantes da cidade com a construção das estações da São Paulo Railway (hoje, Santos-Jundiaí) e da Estrada de Ferro Sorocabana, além do único parque público da cidade, o Jardim da Luz.*

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos, de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais

*Graças a isso, diversas indústrias começaram a se instalar na região, inclusive a primeira fábrica da montadora Ford no Brasil e a primeira Hospedaria dos Imigrantes (prédio que depois daria lugar ao Desinfetório Central, que realizava serviços sanitários, como remoção de pessoas com doenças infecto-contagiosas, entre outras).*

*Um dos marcos do local é ser lar do Sport Club Corinthians Paulista, um dos principais times de futebol do Brasil. Foi na Rua José Paulino, conhecida por ser a principal rua comercial da região, que o clube foi fundado por operários italianos (imigrantes que ocupavam a maior parte do bairro na época). ..."*  
<https://cidadedesaopaulo.com/atrativos/bom-retiro/?lang=pt>

*\*Vide mapa em ANEXOS: Anexo 2.1./ Localização da Rua Paulino Guimarães, sob os números 288, 290 e 298 / Perímetro entorno da Rua Paulino Guimarães*

## CAPÍTULO IV – MELHORIAS PÚBLICAS

### Zona e Logradouro:

- **Logradouro:** Situa-se o imóvel comercial no **Município de São Paulo**, Estado de São Paulo, com frente na **Rua Paulino Guimarães**, sob os números **288, 290 e 298**
- **Zoneamento:** A cidade de São Paulo é subdividida em 32 prefeituras regionais, o Imóvel Avaliando está localizado na circunscrição da Subprefeitura da Sé\*:
  - O local onde está situado o Imóvel Avaliando possui característica de uso e ocupação do solo e classificada pela Prefeitura Municipal de São Paulo como **Zona Centralidade\***: cf. **Art. 6º da LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016** que DISCIPLINA O PARCELAMENTO, O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, DE ACORDO COM A LEI Nº 16.050, DE 31 DE JULHO DE 2014 - PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO (PDE):

II - territórios de qualificação: são áreas em que se objetiva a manutenção de usos não residenciais existentes, o fomento às atividades produtivas, a diversificação de usos ou o adensamento populacional moderado, a depender das diferentes localidades que constituem estes territórios.

*\*Vide em ANEXOS: Anexo 3 / Mapa a divisão da cidade em prefeituras regionais: Anexo 3.1 - Sistema de Zoneamento; Anexo 3.2 - Sistema de Zoneamento – Zona Centralidade deste PTAM; Anexo 3.3. / Subprefeitura da Sé*

**Condições de Infraestrutura Urbana** - o imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via urbana pavimentada;
- Rede de água tratada;
- Galeria de águas pluviais;
- Rede coletora de esgotos;
- Iluminação pública;

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos, de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais

- Varrição e Coleta de lixo\*;
- Transporte coletivo\*\*;
- Entrega postal;
- Rede de energia elétrica;
- Rede e facilidades telefônicas;
- Todas as ruas do entorno são pavimentadas

*\*Varrição e Coleta Domiciliar, conforme ANEXOS: Anexo 4 | Serviço de Varrição/Coleta Domiciliar*

*\*\* Transporte Coletivo: pontos de ônibus próximos ao imóvel avaliando, conforme ANEXOS: Anexo 5 | Estações (Pontos de ônibus) e Linhas de ônibus próximos à rua Paulino Guimarães.*

**\*\* Mobilidade**

*Há facilidade de locomoção devido às linhas de ônibus que circulam pelo bairro. O bairro também conta com as estações de metrô da linha 1 – Azul: Tiradentes, Armênia e Luz, que faz integração para linha 4 – Amarela. Além das linhas 7 – Rubi, 10 – Turquesa e 11 – Coral da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM). A região tem como suas principais vias a José Paulino, Rua da Graça e São Caetano. O bairro está próximo das Avenidas do Estado, Tiradentes, Cruzeiro do Sul e Santos Dumont.*

**Distâncias:**

- O imóvel está a 7 (sete) minutos de percurso realizado a pé da Estação de Metrô Armênia conforme ANEXOS: Anexo 2.4. /Mapa – distância à pé da Rua Paulino Guimarães, 290 ao Metrô;
- O imóvel está a 8 (oito) minutos de percurso realizado a pé do Shopping D, conforme ANEXOS: Anexo 2.5 deste PTAM.

## CAPÍTULO V – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

**Identificação e caracterização do Imóvel:**

- os imóveis estão registrados sob Matrículas nº 1.996, 56.738 e 8.988 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP, localizados à Rua Paulino Guimarães, sob os números 288, 290 e 298 (cf.fls. 746/756);

**IPTU - Contribuinte: J. Bertini Cia Ltda:**

- Cadastro do Contribuinte – SQL 018.015.0187-4 (R Paulino Guimarães 0290 0298) –
- IPTU 2021 – inscrito em Dívida Ativa
- IPTU 2022 – Parcela Única (vencimento em 31/05/2022) – R\$ 8.232,95 (oito mil duzentos e trinta e dois reais e noventa e cinco centavos)
- Cópia do IPTU 2022 consta em ANEXOS: Anexo 6/ Cópia IPTU 2022

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos, de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais

**IMÓVEL REGISTRADO SOB MATRÍCULA 1.996** (fls. 746/749): um prédio e respectivo terreno situado à **Rua Paulino Guimarães, nº 288**, no 5º Subdistrito - Santa Efigenia, medindo o terreno **5,00m de frente**, por **30,00m da frente aos fundos**, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 5,00m, encerrando a **área de 150,00m²**, confinando pelo lado direito de quem do imóvel olha para rua com o prédio 290, pelo lado esquerdo com o prédio 280 e pelos fundos com propriedade de Cyro Gilberto Savoy.

**IMÓVEL REGISTRADO SOB MATRÍCULA 8.988** (fls. 750/753): um prédio situado à **rua Paulino Guimarães, nº 298**, no 5º Subdistrito - Santa Efigenia, e o respectivo terreno que mede **5,00m de frente por 30,00m da frente aos fundos**, onde mede 5,00m e encerra a **área de 150,00m²**, confronta no lado direito visto da rua, com o prédio nº 290, no lado esquerdo com o de nº 302 e nos fundos com Cyro Gilberto Savoy.

**IMÓVEL REGISTRADO SOB MATRÍCULA 56.738** (fls. 754/756): um prédio e respectivo terreno, situados à **Rua Paulino Guimarães, nº 290**, no 5º Subdistrito - Santa Efigenia, medindo o terreno **5,00m de frente** para a referida Rua Paulino Guimarães, por **30,00m da frente aos fundos**, confinando de ambos os lados com Cyro Gilberto Savoy e pelos fundos com quem de direito; e atualmente confronta, do lado direito, visto da rua, com o prédio 288, do lado esquerdo com o prédio 298, ambos da mesma rua, e nos fundos com o prédio 293 da rua Pedro Vicente.

1. Terreno plano acima do nível do meio-fio;
2. Total da área das 3 Matrículas = 450m²
3. **Área sujeita à inundação** em épocas de chuvas devido à proximidade ao Rio Tamanduateí – vide *ANEXOS: Anexo 7 / Reportagens sobre inundação/enchente*

#### Edificação:

- Prédios comerciais com **comunicação interna** entre os **03 imóveis**, para efeito de utilização transforma-se em **imóvel único**, construído em diferentes níveis: térreo (Galpão parede Azul, Área Lateral), 1º piso (Hall de Entrada, Área Interna, Sala Frente), 2º piso. Não foi possível acessar o 2º piso, pois a escada de acesso foi retirada. (conforme poderá ser observado nas fotos do imóvel avaliando que constam em *ANEXOS: Anexo 1 / Relatório Fotográfico*).
- É dotado de portão vermelho de ferro e portão para entrada de veículo (ilustrado com desenho do jogador Neymar). As fechaduras foram trocadas Sr. Luiz Claudio de Freitas Carneiro, portador do RG nº 22.089.204-0 (proprietário da ZND Peças para Importados, localizada do outro lado da rua ao Imóvel Avaliando, Rua Paulino Guimarães, 307, e que está ocupando o Imóvel Avaliando sem autorização e iniciou reformas no imóvel).
- **Não é possível identificar as estruturas** de cozinha, sala, banheiro, posto que o Imóvel Avaliando foi ocupado sem autorização, conforme já mencionado anteriormente neste PTAM, e está com **reformas em andamento**.

#### Documentação

- Sr. Luiz Claudio de Freitas Carneiro, portador do RG nº 22.089.204-0 (proprietário da ZND Peças para Importados, localizada do outro lado da rua ao Imóvel Avaliando, Rua Paulino

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos, de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais

Guimarães, 307), e que está **ocupando o Imóvel Avaliando sem autorização**, estava em posse do carnê de IPTU parcela única e permitiu que esta perita tirasse uma foto - vide *ANEXOS: Anexo 6 / Cópia IPTU 2022*.

### Pisos

- Há partes em piso frio (cerâmica conservado - vide *ANEXOS: Anexo 1 / Relatório Fotográfico, FOTOS 11, 14 a 16, 32*;
- Há partes em piso frio (cerâmica) trincado, encardido e/ou quebrado e espaços remendados com cimento - vide *ANEXOS: Anexo 1 / Relatório Fotográfico, FOTOS 13, 15, 16, 38, 41, 40, 44, 45*;
- Há uma grande parte em que o piso está em **cimento rústico** - vide *ANEXOS: Anexo 1 / Relatório Fotográfico, FOTOS 9, 10, 18, 22, 27, 34*.

### Pintura

- O estado da pintura da FACHADA está em bom estado de conservação, a pintura foi realizada pela pessoa que ocupou o imóvel sem autorização - vide *ANEXOS: Anexo 1 / Relatório Fotográfico, FOTOS 1 a 9*;
- O estado de pintura das áreas internas: a maioria das paredes está sem pintura e/ou pintura deteriorada - vide *ANEXOS: Anexo 1 / Relatório Fotográfico, FOTOS 10 a 17, 21, 25 e 26 a 46*;
- Há paredes com marcas e umidade - vide *ANEXOS: Anexo 1 / Relatório Fotográfico, FOTOS 25 a 41*;
- Há um Galpão com paredes pintadas de azul pela pessoa que ocupou o imóvel sem autorização - vide *ANEXOS: Anexo 1 / Relatório Fotográfico, FOTOS 18 a 25*.
- Há parede recém erguida, ainda em tijolo aparente - vide *ANEXOS: Anexo 1 / Relatório Fotográfico, FOTOS 13 e 15*;

### Fachada

- Os componentes da fachada, tais como portão de entrada, grade das janelas, portão de entrada lateral e calçamento estão em bom estado de conservação - vide *ANEXOS: Anexo 1 / Relatório Fotográfico, FOTOS 1 a 9*.

### Elétrica e hidráulica

- Não foi realizada inspeção de elétrica e hidráulico, no entanto, a pessoa que ocupou o imóvel sem autorização estava com equipamento ligado durante a vistoria do imóvel e na reforma trocou tubulação de pvc que está aparente - vide *ANEXOS: Anexo 1 / Relatório Fotográfico, FOTOS 42, 43*.

### Forros e telhados

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos, de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais

- Telhados do Galpão com parede azul com telhas quebradas, outras já foram trocadas pela pessoa que ocupou o imóvel sem autorização. Outras partes do telhado não foram vistoriadas, posto que não havia escada para subir ao 2º piso e não era possível visualizar a partir da rua ou parte interna - vide *ANEXOS: Anexo 1 / Relatório Fotográfico, FOTOS 23, 24*;
- Forros parcialmente em processo de reforma pela pessoa que ocupou o imóvel sem autorização - vide *ANEXOS: Anexo 1 / Relatório Fotográfico, FOTOS 11, 12, 13, 15, 16, 34, 38, 40, 41, 42, 43*.

### Janelas e Portas

- As janelas e portas com vidros estão sujos e muitos vidros quebrados – vide *ANEXOS: Anexo 1 / Relatório Fotográfico, FOTOS 7, 26, 28, 30, 31, 40*.
- Janelas frente imóvel com grades de ferro - vide *ANEXOS: Anexo 1 / Relatório Fotográfico, FOTOS 3, 7*;
- Portão de entrada: ferro e pintado de vermelho - vide *ANEXOS: Anexo 1 / Relatório Fotográfico, FOTOS 3, 8, 9*;
- Portas internas: várias portas retidas devido à reforma iniciada pela pessoa que ocupou o imóvel sem autorização - vide *ANEXOS: Anexo 1 / Relatório Fotográfico, FOTOS 12, 13, 16*.

O imóvel apresenta defeitos aparentes em função do uso e desgaste e/ou falta de conservação, com reforma iniciada pela pessoa que ocupou o imóvel sem autorização.

## CAPÍTULO VI – AVALIAÇÃO

**Metodologia:** O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foi para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços. A presente avaliação atende às exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e de acordo com norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/78.

### PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis com características similares (imóvel comercial) ao imóvel avaliando no bairro, principalmente ruas próximas ao Imóvel Avaliando.

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos,  
de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de  
Imóveis Urbanos e Rurais

A pesquisa foi feita nos sites: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br), [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br), [www.chavesnação.com.br](http://www.chavesnação.com.br), [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br) que concentram anúncios de diferentes imobiliárias, bem como nos sites de imobiliárias: Lopes e Hai Imóveis – vide *ANEXOS: Anexo 8 – Lista de Imóveis*.

Foram levantados 18 (dezoito) elementos dentro da mesma região geoeconômica e e algumas características semelhantes ao Imóvel Avaliando.

A **Tabela de Imóveis 1** abaixo resume esta pesquisa e apresenta os respectivos unitários médios de venda de cada elemento.

| Imóvel | Município | Bairro     | Rua                                                  | Característica                                                                           | Valor R\$      | Área      | Fonte         |
|--------|-----------|------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|---------------|
| 1      | São Paulo | Bom Retiro | Rua Alfredo Maia, 406                                | Rua do outro lado da Av. Do Estado, do outro lado do Rio Tamanduateí                     | R\$ 3.499.000  | 500 m2    | Chaves na Mão |
| 2      | São Paulo | Bom Retiro | Rua Dom Antônio de Melo,                             | Rua do outro lado da Av. Do Estado, do outro lado do Rio Tamanduateí                     | R\$ 2.999.000  | 804 m2    | Chaves na Mão |
| 3      | São Paulo | Bom Retiro | R João Teodoro, 620                                  | Rua do mesmo lado da Av. Do Estado, do mesmo lado do Rio Tamanduateí do Imóvel Avaliando | R\$ 950.000    | 150 m2    | Chaves na Mão |
| 4      | São Paulo | Bom Retiro | Endereço não disponível                              | Imóvel Localizado no Bom Retiro, Luz, mas sem endereço disponível                        | R\$ 22.578.000 | 10.250 m2 | Chaves na Mão |
| 5      | São Paulo | Bom Retiro | Endereço não disponível                              | Imóvel Localizado no Bom Retiro, Luz, mas sem endereço disponível                        | R\$ 24.890.000 | 1.700 m2  | Chaves na Mão |
| 6      | São Paulo | Bom Retiro | Rua Eduardo Chaves, 183 - Bom Retiro, São Paulo – SP | Rua próxima ao Imóvel Avaliando                                                          | R\$ 3.300.000  | 1.300 m2  | Zapimóveis    |
| 7      | São Paulo | Bom Retiro | Rua Eduardo Chaves, 179, Luz, São Paulo              | Rua próxima ao Imóvel Avaliando                                                          | R\$ 6.500.000  | 1.697 m2  | Chaves na Mão |
| 8      | São Paulo | Bom Retiro | Endereço não disponível                              | Imóvel Localizado no Bom Retiro, Luz, mas sem endereço disponível                        | R\$ 4.750.000  | 1.127 m2  | Zapimóveis    |
| 9      | São Paulo | Bom Retiro | R. Anhaia - Bom Retiro, São Paulo - SP, 01130-000    | Rua do outro lado da Av. Do Estado, do outro lado do Rio Tamanduateí                     | R\$ 6.500.000  | 1.112 m2  | Hai Imóveis   |
| 10     | São Paulo | Bom Retiro | R. Anhaia - Bom Retiro                               | Rua do outro lado da Av. Do Estado, do outro lado do Rio Tamanduateí                     | R\$ 3.200.000  | 280 m2    | Hai Imóveis   |
| 11     | São Paulo | Bom Retiro | R. dos Italianos - Bom Retiro                        | Rua do outro lado da Av. Do Estado, do outro lado do Rio Tamanduateí                     | R\$ 3.000.000  | 950 m2    | Hai Imóveis   |
| 12     | São Paulo | Bom Retiro | Rua Pedro Vicente, 528 Luz, São Paulo                | Rua próxima ao Imóvel Avaliando                                                          | R\$ 3.100.000  | 876 m2    | Chaves na Mão |
| 13     | São Paulo | Bom Retiro | Rua Pedro Vicente - Luz, São Paulo - SP              | Rua próxima ao Imóvel Avaliando                                                          | R\$ 15.000.000 | 4168 m2   | Chaves na Mão |
| 14     | São Paulo | Bom Retiro | Rua Luís Pacheco, Luz, São Paulo                     | Rua próxima ao Imóvel Avaliando                                                          | R\$ 1.650.000  | 350 m2    | Chaves na Mão |
| 15     | São Paulo | Bom Retiro | Rua Guaporé                                          | Rua próxima ao Imóvel Avaliando                                                          | R\$ 1.150.000  | 278 m2    | Vivareal      |
| 16     | São Paulo | Bom Retiro | Endereço não disponível                              | Imóvel Localizado no Bom Retiro, Luz, mas sem endereço disponível                        | R\$ 900.000    | 240 m2    | Hai Imóveis   |
| 17     | São Paulo | Bom Retiro | Rua Tapajós                                          | Rua próxima ao Imóvel Avaliando                                                          | R\$ 1.200.000  | 240 m2    | Lopes         |
| 18     | São Paulo | Bom Retiro | Rua Tapajós, 156                                     | Rua próxima ao Imóvel Avaliando                                                          | R\$ 1.764.000  | 516 m2    | Vivareal      |

Obs: Nos sites, às vezes, mencionam Luz, às vezes Bom Retiro. Veja exemplo Imóveis 12 e 13, ficam na rua atrás da Rua Paulino Guimarães e aparece como Luz. Depende como a Imobiliária quer posicionar o Imóvel.

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos, de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais

### HOMOGENEIZAÇÃO:

Os critérios arbitrados pelo avaliador foram de comparação com imóveis comerciais situados no Bom Retiro, em ruas próximas ao Imóvel Avaliando, abaixo de 1.000 m<sup>2</sup> de área, excluído imóvel que é apenas galpão.

Considerando os critérios indicados, os imóveis 1, 2, 4 a 11, 13, 15, 16 serão excluídos.

Restando os imóveis que constam na Tabela de Imóveis 2:

| Imóvel | Município | Bairro     | Rua                                   | Característica                                                                           | Valor R\$     | Área               | Fonte         |
|--------|-----------|------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|---------------|
| 3      | São Paulo | Bom Retiro | R João Teodoro, 620                   | Rua do mesmo lado da Av. Do Estado, do mesmo lado do Rio Tamanduateí do Imóvel Avaliando | R\$ 950.000   | 150 m <sup>2</sup> | Chaves na Mão |
| 12     | São Paulo | Bom Retiro | Rua Pedro Vicente, 528 Luz, São Paulo | Rua próxima ao Imóvel Avaliando                                                          | R\$ 3.100.000 | 876 m <sup>2</sup> | Chaves na Mão |
| 14     | São Paulo | Bom Retiro | Rua Luís Pacheco, Luz, São Paulo      | Rua próxima ao Imóvel Avaliando                                                          | R\$ 1.650.000 | 350 m <sup>2</sup> | Chaves na Mão |
| 17     | São Paulo | Bom Retiro | Rua Tapajós                           | Rua próxima ao Imóvel Avaliando                                                          | R\$ 1.200.000 | 240 m <sup>2</sup> | Lopes         |
| 18     | São Paulo | Bom Retiro | Rua Tapajós, 156                      | Rua próxima ao Imóvel Avaliando                                                          | R\$ 1.764.000 | 516 m <sup>2</sup> | Vivareal      |

Abaixo, calculamos o valor unitário dos imóveis, considerando os Imóveis 3, 12, 14, 17 e 18:

### Tabela de Imóveis 3 – Cálculo do Valor Unitário Médio

| Imóvel                 | Município | Bairro     | Característica                                                                           | Valor R\$     | Área               | Valor Unitário* |
|------------------------|-----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|-----------------|
| 3                      | São Paulo | Bom Retiro | Rua do mesmo lado da Av. Do Estado, do mesmo lado do Rio Tamanduateí do Imóvel Avaliando | R\$ 950.000   | 150 m <sup>2</sup> | R\$ 6.333,33    |
| 12                     | São Paulo | Bom Retiro | Rua próxima ao Imóvel Avaliando                                                          | R\$ 3.100.000 | 876 m <sup>2</sup> | R\$ 3.538,81    |
| 14                     | São Paulo | Bom Retiro | Rua próxima ao Imóvel Avaliando                                                          | R\$ 1.650.000 | 350 m <sup>2</sup> | R\$ 4.714,29    |
| 17                     | São Paulo | Bom Retiro | Rua próxima ao Imóvel Avaliando                                                          | R\$ 1.200.000 | 240 m <sup>2</sup> | R\$ 5.000,00    |
| 18                     | São Paulo | Bom Retiro | Rua próxima ao Imóvel Avaliando                                                          | R\$ 1.764.000 | 516 m <sup>2</sup> | R\$ 3.418,60    |
| Valor Unitário Médio** |           |            |                                                                                          |               |                    | R\$ 4.601,01    |

\* cálculo do Valor Unitário = Valor (R\$) / Área

\*\* cálculo do Valor Unitário Médio = Somatória do Valor Unitário / 5

Assim, para o Imóvel Avaliando temos:

- Valor do Imóvel Avaliando = Área do Imóvel Avaliando x Valor Unitário Médio homogeneizado
- Valor do Imóvel Avaliando = 450 m<sup>2</sup> x R\$ 4.601/ m<sup>2</sup> = R\$ 2.070.450,00

Aplicando-se um intervalo de confiança de até 10% em relação ao valor encontrado, adotando-se o mesmo percentual para o limite inferior e superior, aumenta-se a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido.

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos,  
de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de  
Imóveis Urbanos e Rurais

Aplicando-se o intervalo de -10% e +10%:

**Limite Inferior** = R\$ 2.070.450 x 0,90 = R\$ 1.863.405,00

**Limite Superior** = R\$ 2.070.450 x 1,10 = R\$ 2.277.495,00

**VALOR MÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 2.070.450,00**

(Dois milhões, setenta mil e quatrocentos e cinquenta reais)

**Limite Inferior: R\$ 1.863.405,00**

(Hum milhão, oitocentos e sessenta e três mil, quatrocentos e cinco reais)

**Limite Superior: R\$ 2.277.495,00**

(Dois milhões, duzentos e setenta e sete mil mil, quatrocentos e noventa e cinco reais)

Lie Tsuji

CRECISP: 191117

CNAI: 25.974

Documento assinado digitalmente nos termos da Lei 11.419/2006, conforme impressão à margem direita

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos,  
de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de  
Imóveis Urbanos e Rurais

## CAPÍTULO VII - ANEXOS

### Anexo 1 | Relatório Fotográfico:



**FOTO 1** - Vista Panorâmica da Rua Paulino Guimarães com o Imóvel Avaliando ao fundo (flecha verde)

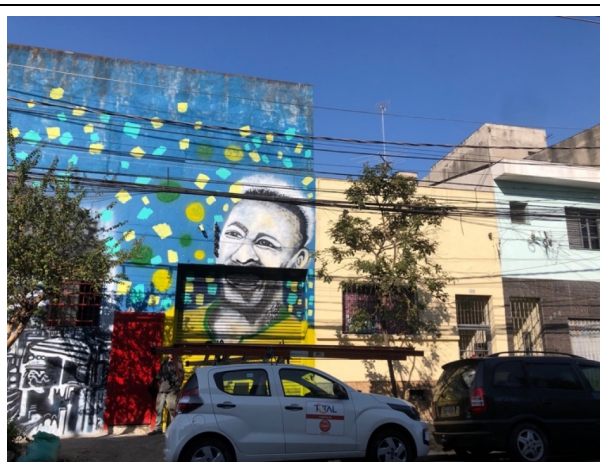


**FOTO 2** - Vista parcial da FACHADA Imóvel Avaliando, ao fundo Av. Cruzeiro do Sul



**FOTO 3** - Vista FACHADA

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos, de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais



**FOTO 4** - Vista parcial FACHADA externa , com Portão Lateral de Entrada (desenho do jogador Neymar)



**FOTO 5** - Vista parcial da FACHADA Imóvel Avaliando, ao fundo ponte do metrô de superfície

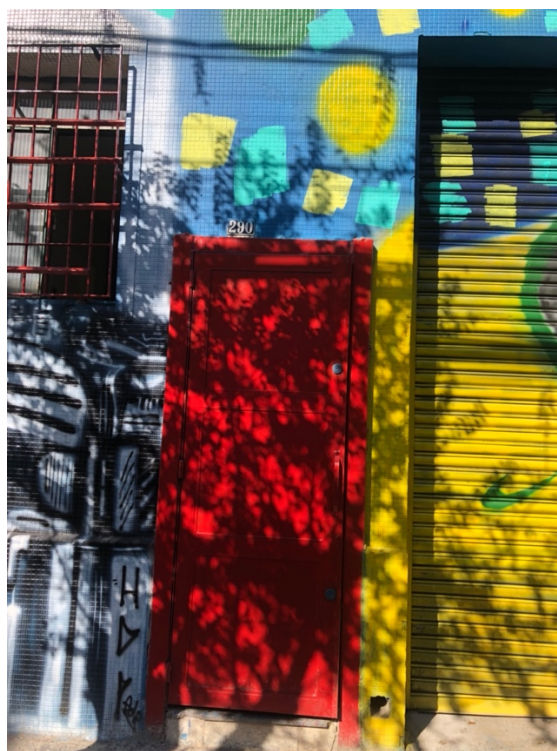


**FOTO 6** - Vista da Rua Paulino Guimarães FACHADA externa Imóvel Avaliando

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos, de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais



**FOTO 7** - Vista parcial FACHADA externa – janelas com grades e vidros quebrados



**FOTO 8** - Vista parcial FACHADA externa – portão entrada fechado



**FOTO 9** - Vista parcial FACHADA externa – portão entrada aberto, escadaria piso de cimento



**FOTO 10** - Vista interna – entrada, escadaria piso de cimento

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos, de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais



**FOTO 11** - Vista HALL DE ENTRADA a partir da escada da entrada



**FOTO 12** - Vista HALL DE ENTRADA a partir da escada interna, ao fundo GALPÃO parede azul, ausência de portas internas



**FOTO 13** - Vista HALL DE ENTRADA após subir a escada da entrada, ao fundo GALPÃO parede azul, ausência de portas internas



**FOTO 14** - Vista do portão de entrada a partir do HALL DE ENTRADA

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos, de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais



**FOTO 15** - Vista HALL DE ENTRADA – lado esquerdo



**FOTO 16** - Vista HALL DE ENTRADA – lado direito, ausência de portas internas



**FOTO 17** - Vista parcial partir do HALL DE ENTRADA, GALPÃO parede azul



**FOTO 18** - Vista a partir do HALL DE ENTRADA, GALPÃO parede azul

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos, de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais



**FOTO 19** - Vista parcial GALPÃO parede azul com porta para Área Lateral à esquerda



**FOTO 20** - Vista GALPÃO parede azul do fundo em direção para frente do Imóvel



**FOTO 21** - Vista fundo GALPÃO parede azul



**FOTO 22** - Vista do Portão Lateral de Entrada a partir do GALPÃO parede azul

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos,  
de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de  
Imóveis Urbanos e Rurais



**FOTO 23** - Vista teto do GALPÃO parede azul



**FOTO 24** - Vista teto do GALPÃO parede azul – telhas danificadas



**FOTO 25** - Vista panorâmica do GALPÃO parede azul, paredes parte inferior com marcas e umidade

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos, de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais



**FOTO 26** - Vista parcial ÁREA LATERAL ao GALPÃO parede azul, janelas ao fundo com vidros quebrados, paredes com marcas e umidade



**FOTO 27** - Vista parcial ÁREA LATERAL ao GALPÃO parede azul, paredes com marcas e umidade



**FOTO 28** - Vista parcial ÁREA LATERAL ao GALPÃO parede azul, janelas laterais com vidros quebrados, paredes com marcas e umidade



**FOTO 29-** Vista parcial ÁREA LATERAL ao GALPÃO parede azul, paredes com marcas e umidade

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos, de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais



**FOTO 30** - Vista parcial ÁREA LATERAL ao GALPÃO parede azul, janelas ao fundo com vidros quebrados, paredes com marcas e umidade



**FOTO 31** - Vista parcial ÁREA LATERAL ao GALPÃO parede azul, porta para o GALPÃO parede azul,



**FOTO 32** - Vista a partir da ÁREA LATERAL para Corredor que leva à ÁREA INTERNA, paredes com marcas e umidade

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos, de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais

|                                                                     |  |
|---------------------------------------------------------------------|--|
| janelas laterais com vidros quebrados, paredes com marcas e umidade |  |
|---------------------------------------------------------------------|--|



**FOTO 33** - Vista a partir do Corredor, ÁREA LATERAL ao fundo, paredes com marcas e umidade



**FOTO 34** - Vista a partir da ÁREA INTERNA, ÁREA LATERAL ao fundo, paredes com marcas e umidade

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos, de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais



**FOTO 35** - Vista parcial ÁREA INTERNA, porta que leva ao Corredor, paredes com marcas e umidade



**FOTO 36** - Vista parcial ÁREA INTERNA, uma das salas internas, paredes com marcas e umidade



**FOTO 37** - Vista panorâmica ÁREA INTERNA, porta que leva ao Corredor, paredes com marcas e umidade

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos, de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais

|                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                              |                                                                                             |
| <p><b>FOTO 38</b> - Vista ÁREA INTERNA, CORREDOR INTERNO com portas de salas, ao fundo SALA FRENTE com vista para frente do Imóvel Avaliando, paredes com marcas e umidade</p> | <p><b>FOTO 39</b> - Vista ÁREA INTERNA, CORREDOR INTERNO com portas de salas, ao fundo SALA FRENTE com vista para frente do Imóvel Avaliando, paredes com marcas e umidade</p> |

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos,  
de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de  
Imóveis Urbanos e Rurais



**FOTO 40** - Vista parcial SALA FRENTE com vidros quebrados, paredes com marcas e umidade



**FOTO 41** - Vista parcial SALA FRENTE, paredes com marcas e umidade



**FOTO 42** - Vista teto CORREDOR INTERNO, forro reformado, tubos pvc, paredes com marcas e umidade



**FOTO 43** - Vista teto CORREDOR INTERNO, forro reformado, tubos pvc, paredes com marcas e umidade

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos, de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais



**FOTO 44** - Vista piso CORREDOR INTERNO, paredes com marcas e umidade



**FOTO 45** - Vista CORREDOR INTERNO, paredes com marcas e umidade



**FOTO 46** - Vista panorâmica Portão de Entrada, HALL DE ENTRADA, GALPÃO parede azul



**FOTO 47** - Vista panorâmica da Rua Paulino Guimarães, à direita empresa ZND Peças

Perita em Administração Financeira, de Materiais, Mercadológica, Organização e Métodos,  
de Pessoal, Cálculos Judiciais de Liquidação de Processos, Avaliação Mercadológica de  
Imóveis Urbanos e Rurais



FOTO 48 - ZND Peças - empresa do Sr. Luiz Claudio de Freitas Carneiro