

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Processo Digital: 1142037-24.2023.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**, requerido por **Horácio e Jacira Participações Ltda**, contra **Gafisa S/A**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao bem, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel Av. Inajar de Souza, 1137 – Loja nº 03 - Limão - São Paulo - SP, 02717-000.	
Cidade São Paulo	UF SP
Objetivo da Avaliação Avaliação mercadológica	Data da Vistoria 22/09/2025
Área total do imóvel (m²) 80,55 m ²	
Metodologia Método comparativo direto de dados de mercado	
Executado Gafisa S/A	



Pressupostos e Ressalvas
Nesta avaliação foi utilizado o valor médio do intervalo de confiança. Foi utilizado o arredondamento de até 1% de acordo com a norma NBR 14653-1/2019 item 6.8.1.

Valor de Avaliação do Imóvel

R\$ 770.000,00
(Setecentos e setenta mil reais)

Perspectiva de Liquidez do Imóvel
Liquidez Baixa

Nome do Responsável Técnico Juliana Mendonça de Lima Chaves	Formação do RT Engenharia Civil	CREA do RT 5070781670
---	---	---------------------------------



 Assinatura do Responsável Técnico

ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de um imóvel situado à Av. Inajar de Souza, 1137 – Loja nº 03 - Limão - São Paulo - SP, 02717-000. Sob a matrícula nº 199.434 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

2. EXEQUENTE

Horácio e Jacira Participações Ltda.

3. EXECUTADO

Gafisa S/A

4. FINALIDADE

Execução de Título Extrajudicial - Obrigações

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é um imóvel comercial registrado junto ao 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arrestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

A avaliação se baseia:

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 22 de setembro de 2025, às 15:40 horas.
- Cabe ressaltar que esta signatária utilizará as informações presentes na matrícula, para embasar suas conclusões e análises no presente laudo pericial.
- O imóvel se encontra desocupado.
- A vistoria foi acompanhada pelo Zelador Wilson e pela advogada Juliane Matos.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 01: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL		
Área privativa	80,55	m ²
Área comum	94,81	m ²
Área total	175,36	m ²
Proporção do terreno	0,0051600	-

8.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação está Av. Inajar de Souza, 1137 – Loja nº 03 - Limão - São Paulo - SP, 02717-000. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Alto
Padrão Econômico da região	Médio
Intensidade de Tráfego:	Alta
Principais Pólos de Influência:	Praça Adriano Ribeiro Cardoso; Hotel Inajar; Rede Plus de Supermercados
Principal Via de Acesso:	Av. Antônio Munhoz Bonilha; Av. Otaviano Alves de Lima; Marginal Tietê
Uso Predominante:	Misto, residencial e comercial.

8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

O imóvel avaliado corresponde a uma unidade comercial térrea, situada na Avenida Inajar de Souza, nº 1137 – Loja nº 03, Bairro do Limão, São Paulo/SP. A edificação encontra-se implantada em lote de geometria regular e topografia plana, apresentando testada voltada para a via pública.

A construção é executada em alvenaria convencional, com cobertura em laje de concreto armado. As fachadas e acabamentos internos seguem padrão construtivo compatível com empreendimentos comerciais. A unidade apresenta configuração composta por salão principal e um banheiro, com acesso pela entrada principal em porta de vidro e acesso lateral.

A loja integra um conjunto de cinco unidades comerciais localizadas no pavimento térreo de um edifício de apartamentos residenciais, interligadas por corredor posterior e compartilhando infraestrutura elétrica, hidráulica e de gás. Ressalta-se que tais instalações foram concebidas de forma integrada e estão sob responsabilidade direta da construtora proprietária.

Durante a vistoria técnica in loco, constatou-se que o imóvel sofreu invasão e furto, encontrando-se em estado de comprometimento funcional e estrutural de infraestrutura básica. Toda a instalação elétrica foi subtraída, incluindo fiação, pontos de energia e quadros de distribuição. Da mesma forma, a rede hidráulica apresenta-se inoperante, tendo sido removidos torneiras, canos e conexões essenciais ao uso. Além disso, o forro de gesso das áreas comuns encontra-se avariado, com diversas rupturas, evidenciando a ausência de manutenção.

Nessas condições, o imóvel **não possui habitabilidade mínima** nem condições de uso comercial, pois carece de infraestrutura essencial para funcionamento regular (energia elétrica, abastecimento de água e segurança construtiva). Destaca-se que, por se tratar de um conjunto de lojas interligadas por sistemas comuns, a ausência de tais instalações em uma unidade compromete não apenas sua individualidade, mas a viabilidade funcional de todo o conjunto, inviabilizando a sua comercialização e utilização autônoma sem a devida recomposição completa das redes elétricas e hidráulicas.

Conforme informações colhidas junto ao condomínio, este se eximiu da responsabilidade pelo zelo e conservação da unidade, esclarecendo que a manutenção e reparação tanto da área privativa quanto das áreas comuns são de inteira responsabilidade da construtora. Assim, cabe exclusivamente a esta a recomposição da infraestrutura, de forma a restabelecer as condições mínimas de uso e segurança da unidade e do conjunto comercial.

Figura 3: Matrícula 199.434

<p>LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">matrícula 199.434</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">ficha 01</td> </tr> </table>	matrícula 199.434	ficha 01	<p style="text-align: center;">8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">CNS/CNJ: 11374-8</p> <p style="text-align: center;">São Paulo, 24 de agosto de 2020</p>
matrícula 199.434	ficha 01		
<p>Imóvel: Loja nº 3, localizada no térreo do Subcondomínio Comercial, integrante do empreendimento MOOV FREGUESIA, situado na Avenida Inajar de Souza nº 1.137, na Vila Palmeira, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, contendo área privativa de 80,550m² e área comum de 94,815m², com área total de 175,365m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0051600 no terreno condominial matriculado sob nº 191.620. Convenção de condomínio registrada sob nº 13.950, no livro 3 - Auxiliar, desta Serventia.</p> <p>Contribuinte municipal: 076.083.0016-7 (terreno condominial).</p> <p>Proprietária: GAFISA S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Juscelino Kubitschek, 1.830, 3º andar, conjunto 32, torre B, Vila Nova Conceição, CNPJ nº 01.545.826/0001-07 e NIRE nº 35300147952, na JUCESP.</p> <p>Registros anteriores: R.6/183.256 de 01/09/2015 (Matrícula 191.620), e Condomínio: R.41/191.620 de 24/08/2020, desta Serventia. Analisado por Marcio Rodrigo Resquin Martins Vieira - escrevente e conferido por Luciane Bueno de Andrade Oliveira - substituta.</p> <p>Selo digital 1137463110744985YL59NS209</p> <div style="text-align: center;">  Neuza A. P. Escobar - substituta </div> <hr/> <p>Av-1. Protocolo nº 744.985, em 31/07/2020. TRASLADAMENTO. Conforme R.2 e Av.3 da matrícula nº 191.620 de 26/07/2017, este IMÓVEL, juntamente com outros 301 (trezentos e um) apartamentos do setor residencial e 5 (cinco) lojas do setor comercial do mesmo empreendimento, foram HIPOTECADOS ao</p>			

9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Imagem 1 – Fachada



Imagem 2 – Fachada



Imagem 3 – Fachada



Imagem 4 – Entrada lateral

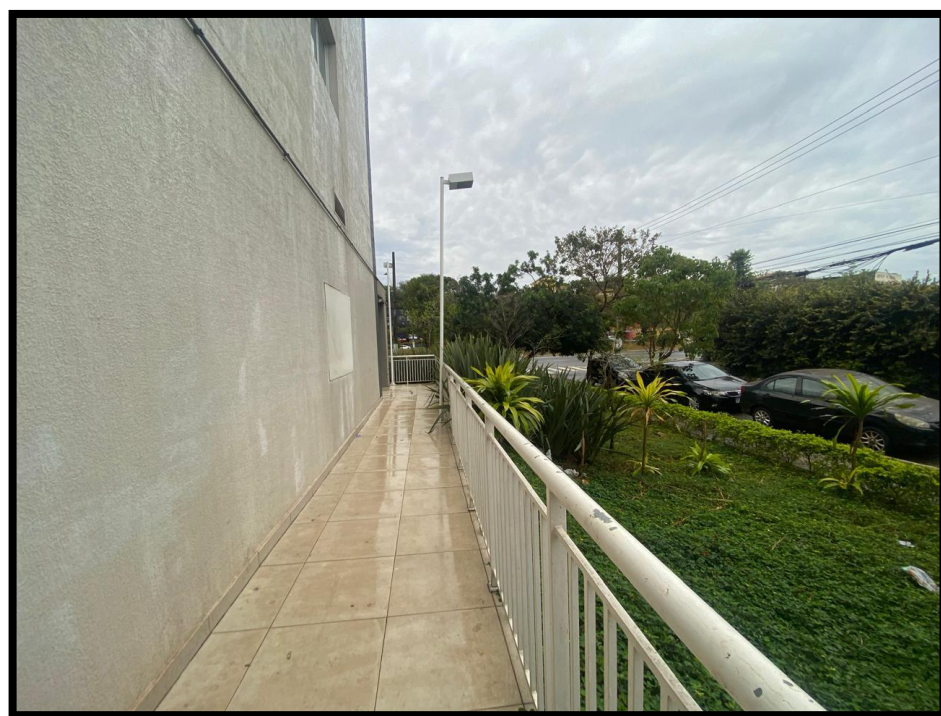


Imagem 5 – Entrada área comum



Imagem 6 – Forro de gesso área comum

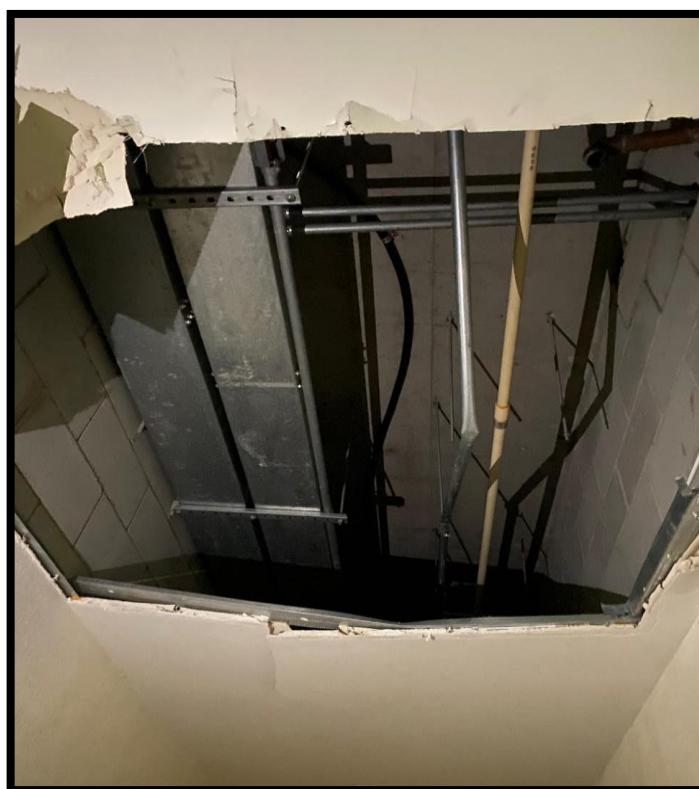


Imagem 7 – Forro de gesso área comum



Imagem 8 – Quadro elétrico área comum



Imagem 9 – Quadro elétrico área comum

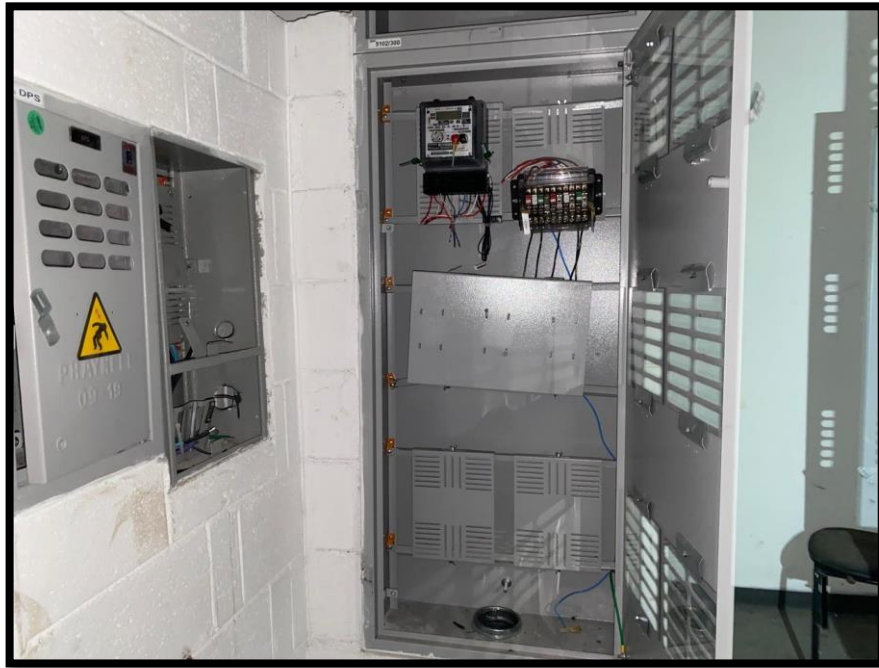


Imagem 10 – Quadro elétrico área comum



Imagem 10 – Loja 3



Imagem 11 – Sala Loja 3



Imagem 12 – Sala Loja 3



Imagem 13 – Sala Loja 3



Imagem 14 – Sala Loja 3



Imagem 15 – Sala Loja 3



Imagem 16 – Banheiro Sala Loja 3



Imagem 17 – Quadro elétrico loja 3



10. DIAGNÓSTICO GERAL

O imóvel avaliado apresenta características construtivas compatíveis com o uso comercial, enquadrando-se no padrão construtivo normal, conforme a classificação usual do mercado imobiliário. A edificação foi executada em alvenaria convencional, com cobertura em laje de concreto armado, apresentando compartimentação interna simples e adequada às finalidades comerciais originalmente projetadas.

O estado de conservação atual é classificado como necessitando de “Reparos Importantes”, considerando que, embora a estrutura construtiva permaneça preservada, as condições de uso encontram-se severamente comprometidas pela ausência de infraestrutura e de sistemas básicos de segurança. A inexistência de instalações elétricas e hidráulicas operacionais inviabiliza a funcionalidade da unidade, sendo imprescindível a recomposição completa desses sistemas para que o imóvel volte a reunir condições de utilização.

Embora o padrão construtivo seja considerado normal, o estado de conservação exige intervenções relevantes, sobretudo relacionadas à recomposição de infraestrutura essencial (energia elétrica, abastecimento de água e esgotamento sanitário). Ressalta-se que tais providências são de responsabilidade da construtora, conforme informado pelo condomínio, devendo ser realizadas antes que o imóvel possa atingir condições adequadas de uso e inserção efetiva no mercado.

No que se refere à **LIQUIDEZ**, esta é classificada como **BAIXA** no mercado imobiliário. Isso ocorre porque o imóvel, em seu estado atual, não reúne os requisitos mínimos de habitabilidade e utilização exigidos para unidades comerciais. A ausência de sistemas essenciais, como fornecimento de energia elétrica e abastecimento de água, impossibilita a utilização imediata e reduz significativamente o interesse de potenciais compradores. Ademais, a dependência de obras de recuperação sob responsabilidade da construtora representa fator de risco e incerteza, impactando negativamente a atratividade e dificultando a alienação da unidade de forma individual no mercado.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, apresentados na memória de cálculo em anexo a este laudo.

13. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Contudo, com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

Valor	
R\$ 770.000,00	Setecentos e setenta mil reais.

14. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 33 (trinta e três) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembi Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 01 de outubro de 2025.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES
CREA 5070781670

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
MACROLOCALIZAÇÃO	1,00	2,00	1,00	1,30
ÁREA PRIVATIVA	60,00	143,00	83,00	100,10
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	4,00	6,00	2,00	4,80
VALOR TOTAL	149.500,00	779.000,00	629.500,00	526.550,00

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9097413 / 0,9097413
Coeficiente de determinação:	0,8276293
Fisher - Snedecor:	9,60
Significância do modelo (%):	1,05

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	90%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	232165931306,406	3	77388643768,802	9,603
Não Explicada	48353293693,594	6	8058882282,266	
Total	280519225000,000	9		

9)EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

VALOR TOTAL = +814077,9109 +327036,8763 * MACROLOCALIZAÇÃO -29281708,74 / ÁREA PRIVATIVA - 83271,62744 * ESTADO DE CONSERVAÇÃO

10)TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
MACROLOCALIZAÇÃO	x	4,66	0,35
ÁREA PRIVATIVA	1/x	-2,79	3,18
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x	-1,83	11,64
VALOR TOTAL	y	4,34	0,49

11)CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
MACROLOCALIZAÇÃO	x1	0,00	0,23	0,47	0,60
ÁREA PRIVATIVA	x2	0,23	0,00	0,39	-0,45
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x3	0,47	0,39	0,00	-0,16
VALOR TOTAL	y	0,60	-0,45	-0,16	0,00

12)CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
MACROLOCALIZAÇÃO	x1	0,00	0,68	0,69	0,89
ÁREA PRIVATIVA	x2	0,68	0,00	0,28	0,75
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x3	0,69	0,28	0,00	0,60
VALOR TOTAL	y	0,89	0,75	0,60	0,00

13)TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

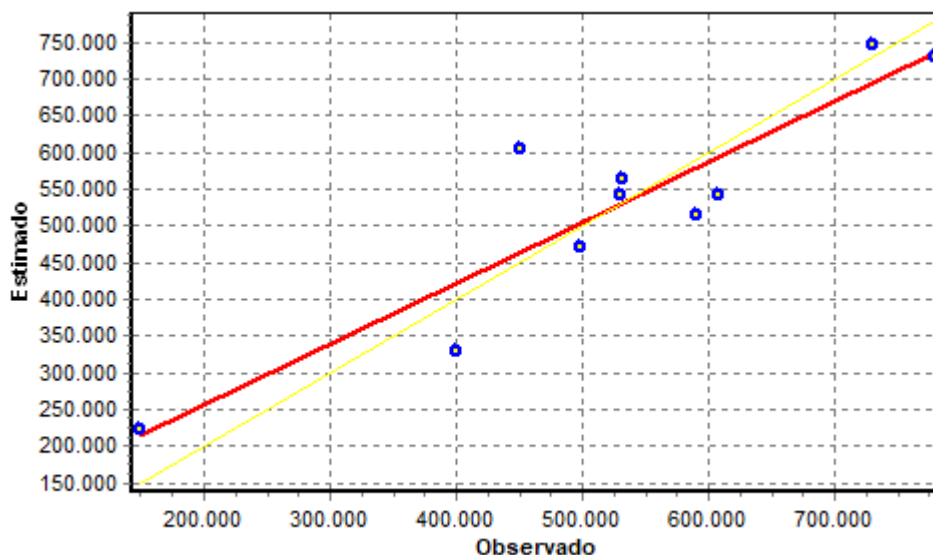
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	607.000,00	541.830,93	65.169,07	10,7363%	0,725946	0,04728400
2	590.000,00	515.211,19	74.788,81	12,6761%	0,833104	0,06358900
3	530.000,00	541.830,93	-11.830,93	-2,2323%	-0,131790	0,00155800
4	498.000,00	470.133,10	27.866,90	5,5958%	0,310421	0,01058100
5	450.000,00	603.261,08	-153.261,08	-34,0580%	-1,707240	0,44238500
7	149.500,00	223.174,90	-73.674,90	-49,2809%	-0,820696	0,99482500
9	532.000,00	563.765,05	-31.765,05	-5,9709%	-0,353844	0,40822600
11	730.000,00	746.775,73	-16.775,73	-2,2980%	-0,186872	0,00807000
12	400.000,00	329.057,88	70.942,12	17,7355%	0,790254	0,08555200
13	779.000,00	730.459,23	48.540,77	6,2312%	0,540716	0,66630000

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

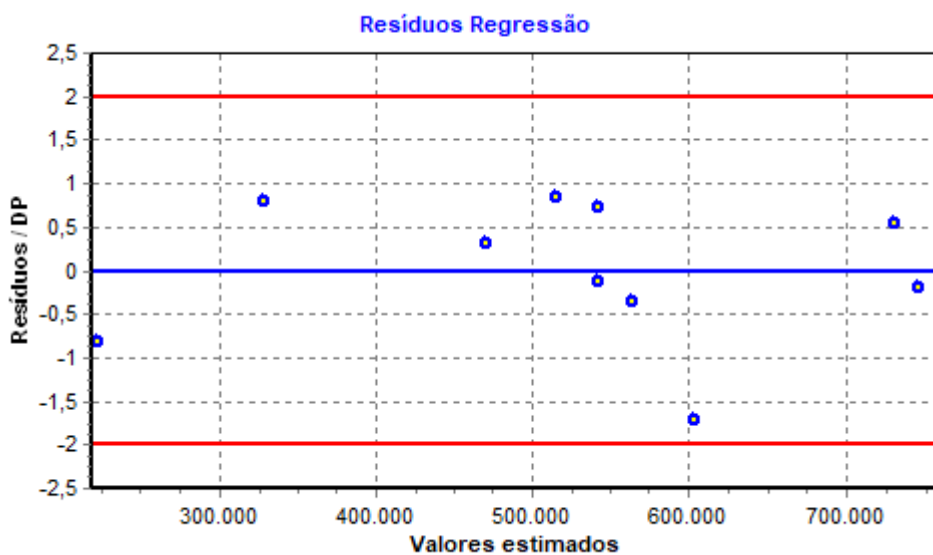
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

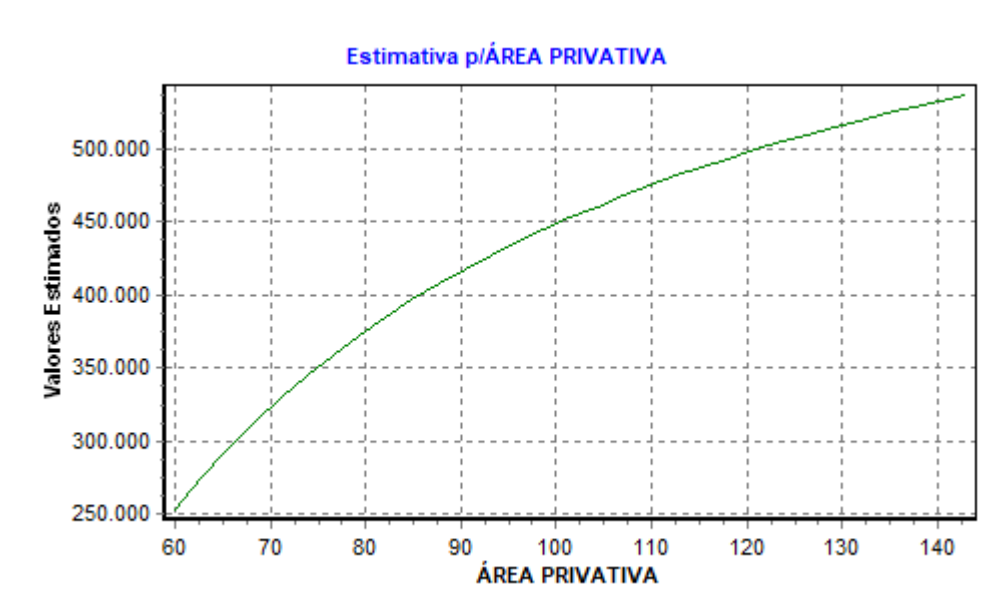
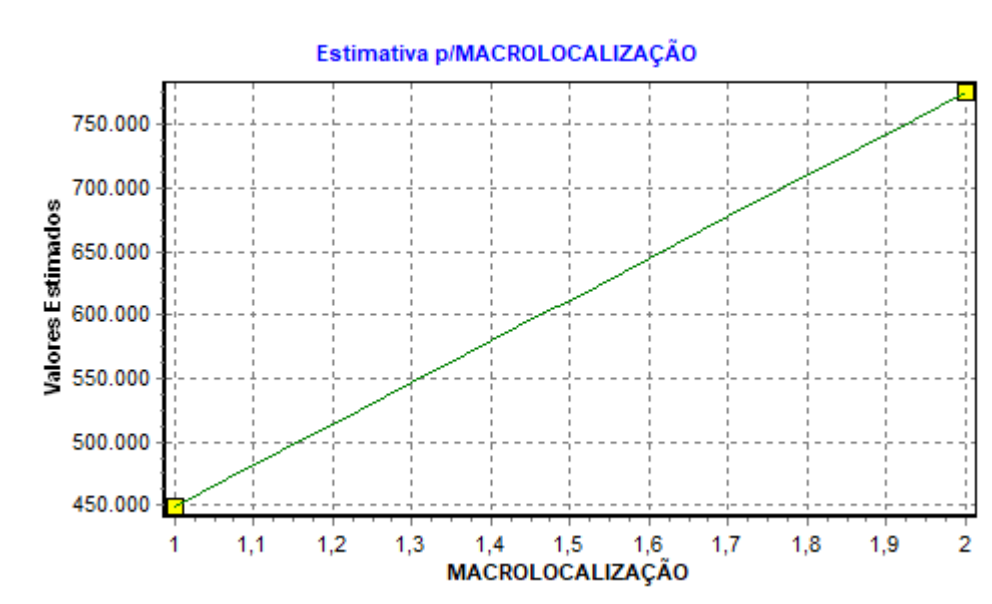
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

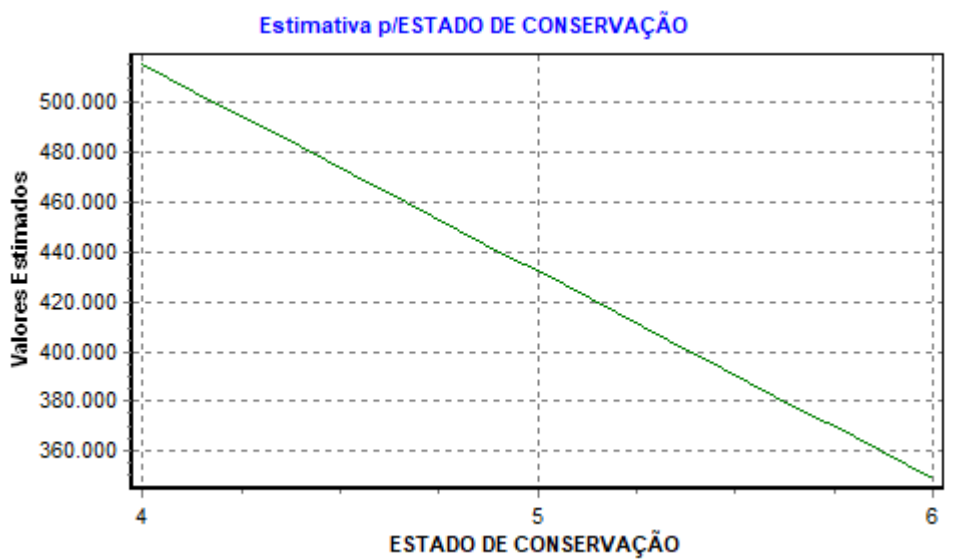


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	ITEM	DATA DA COLETA	CIDADE	LINK
1		1	out de 2025	São Paulo	https://www.imoveleeb.com.br/propriedades/opportunidades/2999772028.html
2		2	out de 2025	São Paulo	https://www.imoveleeb.com.br/propriedades/sala-comercial-para-venda-em-vila-pereira-cerca-de-3019058407.html
3		3	out de 2025	São Paulo	https://www.imoveleeb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-110-m-por-r\$-610.000-00-vila-2999699279.html
4		4	out de 2025	São Paulo	https://www.imoveleeb.com.br/propriedades/imovel-comercial-residencial-freguesiadao-3010300820.html
5		5	out de 2025	São Paulo	https://www.imoveleeb.com.br/propriedades/imoveis-no-vila-albertina-3010980740.html
6	*	6	out de 2025	São Paulo	https://www.imoveleeb.com.br/propriedades/ponto-a-venda-100-m-por-r\$-380.000-00-itaberaba-2966113644.html
7		7	out de 2025	São Paulo	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-casa-verde-zona-norte-sao-paulo-70m2-venda-RS149500-id-2757810828/?source=ranking%2Crp
8	*	8	out de 2025	São Paulo	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-barra-fundazona-oeste-sao-paulo-com-garagem-59m2-

					venda-RS750000-id-2714977709/?source=ranking%2Crp
9		9	out de 2025	São Paulo	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-1-quartos-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-60m2-venda-RS532000-id-2790074619/?source=ranking%2Crp
10	*	10	out de 2025	São Paulo	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-RS530000-id-2836594428/?source=ranking%2Crp
11		11	out de 2025	São Paulo	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-96m2-venda-RS730000-id-2834941053/?source=ranking%2Crp
12		12	out de 2025	São Paulo	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-limao-zona-norte-sao-paulo-74m2-venda-RS400000-id-2810037134/?source=showcase%2Crp
13		13	out de 2025	São Paulo	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-casa-verde-zona-norte-sao-paulo-123m2-venda-RS779000-id-2689106202/?source=ranking%2Crp

ID	Desabilitado	ENDEREÇO	BAIRRO	INFORMANTE	CONTATO INFORMANTE
1		Nao Informado, 352	Vila Albertina	SINALE IMÓVEIS	(11) 2207-8899
2		Rua Padre Mariano Ronchi, 974	Vila Pereira Cerca	L4S Brasil - 2	(11) 4020-2208
3		Rua Maria Amália Lopes Azevedo, 3520	Vila Albertina	TUKUNAGA IMOVEIS	(11) 4386-0007

4		Nao Informado, 352	Freguesia do Ó	Capeloci Imóveis	(11) 3936-6312
5		Rua Maria Amália Lopes Azevedo, 4005	Vila Albertina	Lopes One	(11) 2262-9988
6	*	Nao Informado, 0	Itaberaba	Triunfai Imóveis	(15) 3019-7205
7		Avenida Casa Verde	Casa Verde	Gênio Imóveis	(11) 3856-9051
8	*	Rua do Bosque, 1589	Barra Funda	Sinai Imobiliaria	(11) 3358-9000
9		Alameda Barão de Limeira, SN	Barra Funda	Leardi	(11) 3443-9903
10	*	Avenida Marquês de São Vicente, SN	Barra Funda	Pitale Imóveis	(11) 3685-2182
11		Rua Camarajibe, 364	Barra Funda	Jaime Administracao	(11) 3823-3500
12		Rua Roque de Moraes, SN	Barra Funda	Mirante Imóveis	(11) 2997-7940
13		Avenida Casa Verde, 1351	Casa Verde	Igb Consultoria	(11) 3855-8821

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	VALOR UNITÁRIO	EVENTO	MACROLOCALIZAÇÃO	ÁREA PRIVATIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	VALOR TOTAL
1		5.518,18	2,00	1,00	110,00	4,00	4,00	607.000,00
2		5.900,00	2,00	1,00	100,00	4,00	4,00	590.000,00
3		4.818,18	2,00	1,00	110,00	5,00	4,00	530.000,00
4		4.330,43	2,00	1,00	115,00	4,00	5,00	498.000,00
5		3.146,85	2,00	1,00	143,00	4,00	4,00	450.000,00
6	*	3.800,00	2,00	2,00	100,00	5,00	5,00	380.000,00
7		2.135,71	2,00	1,00	70,00	6,00	6,00	149.500,00
8	*	12.711,86	2,00	2,00	59,00	6,00	6,00	750.000,00
9		8.866,67	2,00	2,00	60,00	5,00	5,00	532.000,00
10	*	12.619,05	2,00	2,00	42,00	6,00	6,00	530.000,00
11		7.604,17	2,00	2,00	96,00	4,00	5,00	730.000,00
12		5.405,41	2,00	1,00	74,00	5,00	5,00	400.000,00
13		6.333,33	2,00	2,00	123,00	6,00	6,00	779.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	653.816,54	15,26%	
Valor Médio	771.543,01	-	II
Valor Máximo	889.269,48	15,26%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
ITEM		-
DATA DA COLETA		-
CIDADE		-
LINK		-
ENDEREÇO		-
BAIRRO		-
INFORMANTE		-
CONTATO INFORMANTE		-
MACROLOCALIZAÇÃO	2,00	Não
ÁREA PRIVATIVA	80,55	Não
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	4,00	Não