



Vista do imóvel.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante	IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS
Proprietário	IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS
Local	Rua Benedito Fernandes, 280 – Bairro de Santo Amaro Município de São Paulo – SP.
Tipo	Terreno: 27.979,13 m² Área Construída 46.485.32 m²
Finalidade	Determinação do Valor de Mercado
Número do laudo	49431024.LC
Data do laudo	Outubro de 2024
Grau de fundamentação:	Grau II.
Nível de precisão:	Grau III.



São Paulo, Outubro de 2024

Prezados Senhores:

É com satisfação que procedemos à entrega do Laudo de Avaliação do imóvel submetido à nossa análise.

Antes que V.S.as. passe à apreciação do seu conteúdo, julgamos importante esclarecer que os valores aqui expressos foram apurados em absoluta observância às Normas Técnicas e Publicações elaboradas pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE**, e da **Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT**, órgãos que regulamentam e fixam as diretrizes para a avaliação de bens, seus rendimentos e direitos.

Esses valores, como não poderiam deixar de ser, estão condicionados às condições do mercado específico de cada ativo e ou dos insumos utilizados em sua construção, sendo, portanto válidos enquanto perdurarem as condições existentes à época da avaliação ou de referência dos valores, a qual está devidamente expressa no corpo deste Laudo Técnico.

Informamos ainda que sendo este um trabalho técnico, a perfeita compreensão e utilização de seus resultados supõe a leitura de toda a metodologia, ressalvas e observações nele contidas as quais foram adotadas levando-se em conta a finalidade da avaliação.

Finalmente agradecemos a oportunidade de ter executado o presente trabalho e esperando poder atendê-los novamente.

Atenciosamente



VALLIUN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.





DESENVOLVIMENTO

I - INTRODUÇÃO

II - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

III - CRITÉRIOS ADOTADOS

IV- METODOLOGIA

IV.1 - TERRENO

IV.2 - CONSTRUÇÕES

V – VISTORIA

V.1 - SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

V.2 - DESCRIÇÃO DO TERRENO

V.3 – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

VI - AVALIAÇÃO

VI.1 - ANÁLISE DA PESQUISA E VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

VI.2 – VALOR DO TERRENO – VT

VI.3 – VALOR DA CONSTRUÇÃO – VC

VI.4 – VALOR DO IMÓVEL - VI

VII - ENCERRAMENTO

São elementos constantes deste laudo os seguintes anexos:

ANEXO Nº 01: Pesquisa de valores para a determinação do valor unitário de terreno.

ANEXO Nº 02: Tabela de homogeneização e equivalência de valores de terreno.

ANEXO Nº 03: Mapa da região.

ANEXO Nº 04: Documentação do Imóvel.

ANEXO Nº 05: Tabelas e Normas de Avaliações.

ANEXO Nº 06: Perfil da Valliun Engenharia.



I - INTRODUÇÃO

O presente laudo tem por finalidade a avaliação patrimonial do imóvel de propriedade de **“IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS”**, situado à **Rua Benedito Fernandes, 280 – Bairro de Santo Amaro - Município de São Paulo – SP.**

II - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do presente laudo é a **“DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO”**, do imóvel em questão, de acordo com o levantamento físico realizado por nosso corpo técnico.

III - CRITÉRIOS ADOTADOS

Os critérios gerais empregados em **ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES** baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE**, e da **Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT** – Avaliação de Imóveis Urbanos, NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais e NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos.

IV - METODOLOGIA

Para a avaliação do imóvel será utilizado o **Método Evolutivo**, que permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno somado aos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas já contemplando o Fator de Comercialização médio observado no mercado à época em que foi pesquisado.

IV.1 - TERRENO

Do ponto de vista da Engenharia de Avaliações, terreno é um espaço de terra capaz de produzir renda pelo seu aproveitamento apropriado. O aproveitamento de terrenos urbanos, na maioria dos casos, é dado por uma construção para fins habitacionais, comerciais ou industriais, predominando os primeiros.

Para a avaliação do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por (m², alqueire, hectare). No caso de terrenos urbanos padrões esta pesquisa será homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, testada e profundidade, frentes múltiplas, entre outros. Para terrenos industriais ou rurais com grandes áreas a pesquisa deve compreender terrenos com áreas e dimensões equivalentes, próximos ao avaliando. Com o valor unitário médio, determinamos o **VALOR DE MERCADO** do terreno avaliando, cuja definição é a seguinte.

“o preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual, comprador e vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos”

IV.2 - CONSTRUÇÕES

Do ponto de vista de Engenharia de Avaliações, a definição de construção ou benfeitoria, significa qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, que não pode ser retirado, sem destruição, fratura ou dano.

As construções ou benfeitorias serão avaliadas pelo **Método do Custo de Reprodução**, devido à falta de elementos comparativos de imóveis semelhantes na região. Serão comparados os valores ou preços do mercado de imóveis comparáveis pelas características, com base no trabalho de uma Comissão de Peritos Avaliadores intitulado **"EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA"** que classifica os diversos tipos de construções, segundo as finalidades, e fixa as depreciações aplicáveis em função da idade do imóvel. O trabalho estabelece uma faixa de valor para cada tipo de padrão construtivo, adotando-se como valor unitário por metro quadrado de construção de referência a **Tabela 5 – Lote Básico – Projeto padrão R8N – NBR 12721/1992**, cujo valor é publicado mensalmente pelo **SINDUSCON – Sindicato das Indústrias de Construção Civil**, divulgado mensalmente pela revista especializada no interesse do construtor "Construção Mercado" - Editora PINI para o Estado de São Paulo.

O cálculo da depreciação será feito pelo método combinado de Ross-Heidecke que combina as considerações da idade do bem com as de estado de conservação, que tem as seguintes formulações.

$$\text{ROSS: } A = \frac{1}{2} \left(\frac{X}{n} + \frac{X}{n} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C$$

ONDE:

X = Idade da edificação no momento da avaliação

n = vida útil

C = Coeficiente de depreciação, dados pelas colunas "a", "b", "c", "d", "e", "f", "g", "h", e "i", definidos segundo a tabela abaixo:

Estado da Construção	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação “d” a aplicar no cálculo do valor das construções ou benfeitorias resulta da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$d = \frac{100 - K}{100}$$

Os unitários obtidos através do presente correspondem aos valores de venda, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo a título de vantagem da coisa feita, quer a pretexto de fator de comercialização, por já estarem estes componentes neles contidos.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel avaliando atingimos o “**GRAU II**” de Fundamentação e “**GRAU III**” de Precisão, segundo a Norma NBR 14.653-2/2011,

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,0	0,40 a 2,50*	2
Total de pontos = 9					

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	todos, no mínimo no grau I
Grau adotado = II			

Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Grau adotado = III			

V – VISTORIA

V.1 - SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

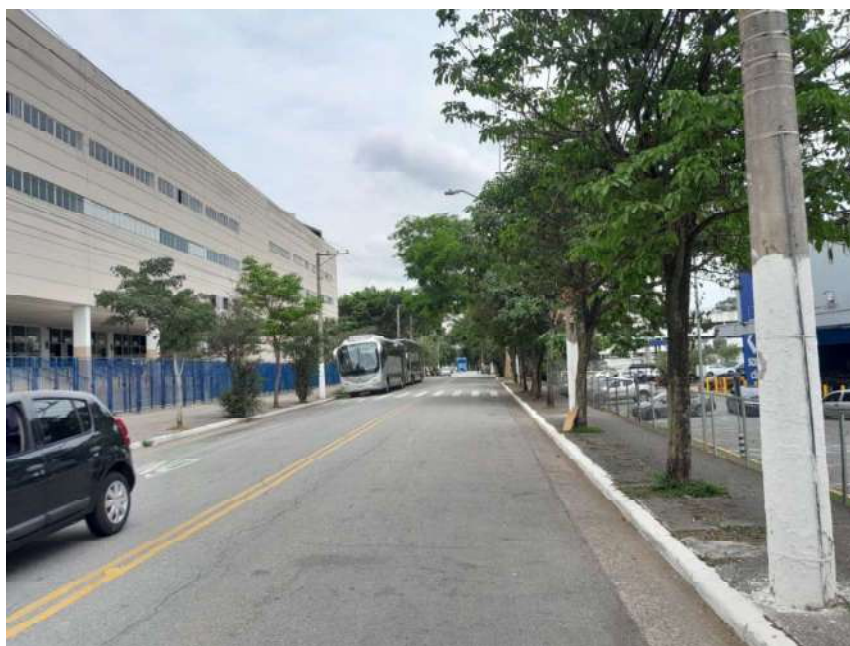
O imóvel avaliando, constituído de terreno com benfeitorias, tem sua frente principal para a Rua Benedito Fernandes, 280, esquina com a Rua Elias Antônio Zogbi - Bairro de Santo Amaro - Município de São Paulo – SP. No anexo nº 03 deste laudo mostramos o mapa da região com as principais vias e acessos locais.

A via para a qual o imóvel faz frentes apresentam bom estado de conservação, possuindo leito carroçável em pavimentação asfáltica, mão dupla de direção, dotada dos principais melhoramentos públicos tais como: guias e sarjetas, redes de água e esgoto, luz, telefone, transporte coletivo e coleta de lixo entre outros.

O tipo de ocupação circunvizinha apresenta característica predominantemente comercial, que se dá pela ocupação dos terrenos com imóveis comerciais de atividades diversificadas.

O imóvel encontra-se devidamente registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP através da matrícula nº 319.412. Também está cadastrado na municipalidade através dos nºs de contribuintes 087.079.0071-6 e 087.079.0063-5.

Conforme a Lei de Zoneamento do Município se encontra localizado em Zona ZC – Zona de Centralidade, que são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, onde o coeficiente máximo de aproveitamento é de 2,00, a taxa de ocupação é 0,70.



Vista da Rua Benedito Fernandes no trecho do imóvel.



Vista da Rua Elias Antônio Zogbi no trecho do imóvel.



Vista do imóvel pela Rua Benedito Fernandes.

V.2 - DESCRIÇÃO DO TERRENO

De acordo com as características do imóvel avaliando, o terreno pode ser classificado como Lote misto comercial/residencial, que se caracteriza como uma porção de terreno, com frente para vias públicas ou particulares, em condições de ser aproveitada, de imediato.

A topografia do solo do terreno avaliando apresenta-se plana e em nível à Rua Benedito Fernandes, apresenta solo seco e firme, o que comporta edificações em todo o seu perímetro, tem formato irregular assim caracterizado:

Matrícula 319.412

IMÓVEL:- UM TERRENO designado "ÁREA A", situado na Rua Benedito Fernandes, na esquina da Rua Projetada Sem Denominação, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, assim descrito: tem Início no ponto A1 situado no alinhamento da Rua Benedito Fernandes, distante 153,51m do alinhamento predial da Avenida Nações Unidas; daí segue 204,57m com Azimute de 59° 59' 44" pelo alinhamento da Rua Benedito Fernandes até o ponto A2; daí deflete ligeiramente à direita e segue 10,04m, com Azimute de 60° 04' 10", ainda pelo alinhamento predial da Rua Benedito Fernandes, até o ponto A3; daí deflete à direita e segue 15,50m em curva (Raio = 10,00m. Ângulo Central = 88° 48' 41") pela esquina formada pelas Ruas Benedito Fernandes e Projetada até o ponto A4; daí segue 122,23m, com Azimute de 148° 37' 40", pelo alinhamento da Rua Projetada até o ponto A5; daí deflete à direita e segue 16,30m em curva (Raio = 9,00m; Ângulo Central = 103° 45' 53") pelo alinhamento da referida Rua Projetada até o ponto A6; daí deflete à esquerda e segue 2,00m, com Azimute de 162° 23' 35", ainda pelo alinhamento da Rua Projetada, até o ponto A7; daí deflete à esquerda e segue 242,46m confrontando com o imóvel da Municipalidade de São Paulo até o ponto A12, com os seguintes dados: do ponto A7 ao A8; Azimute 252° 42' 21"; Distância 75,02m; do ponto A8 ao A9; Azimute 252° 53' 18"; Distância 42,96m; do ponto A9 ao A10; Azimute 252° 38' 25"; Distância 71,15m; do ponto A10 ao A11; Azimute 251° 10' 06"; Distância 22,83m; do ponto A11 ao A12; Azimute 249° 41' 16"; Distância 30,50m; do ponto A12 deflete à direita e segue 94,02m, com Azimute de 342° 44' 33", confrontando com imóvel sem número da Rua Benedito Fernandes (contribuinte 087.079.0064) de propriedade da Associação Cristã de Moços de São Paulo, até encontrar o ponto A1 inicial; encerrando a área de 27.979,13m².

Encerrando a área total de terreno de 27.979,13 m².

Nota: As dimensões foram extraídas da Matrícula do imóvel, cuja cópia encontra-se juntada no anexo nº 04 do presente Laudo.

V.3 - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Sobre o terreno descrito anteriormente, se encontra edificado um prédio comercial atualmente destinado a um templo religioso, com os seguintes detalhes construtivos e de acabamentos:

CONSTRUÇÃO 1º - PRÉDIO COMERCIAL

Construção em 04 pavimentos com 04 elevadores, com características construtivas similares ao de uma construção tipo “**Escritório padrão médio**”, com área total construída de “**46.485.32 m²**”, sendo pavimento térreo com 18.512,06. M² destinado a estacionamento; 1º pavimento com 17.634,17 m² destinado a salão e salas; 2º pavimento com 3.516,97 m² destinado a escritórios; 3º pavimento com 3.111,10 m² destinados a escritórios, 4º pavimento com 3.516,97 m² destinados a escritórios e cobertura mais cabine primária com 553,08 m², com a estado de conservação “**c – Regular**”, idade aparente de “**10 anos**”, vida útil de “**60 anos**”, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado pré-moldados, fechamento lateral em paredes de alvenaria, cobertura em autoportantes de concreto sobre estrutura de concreto pré-moldado, fachada em paredes de alvenaria com pintura, com as seguintes divisões internas; salão para culto com palco, recepções, copa/cozinha, banheiros e salas, com os seguintes detalhes de acabamentos internos; pisos cerâmicos; paredes argamassadas finas com pintura e revestimento cerâmico nas áreas frias; portas de madeira e metálicas; caixilhos metálicos envidraçados; forro de gesso com pintura e luminárias, conforme demonstram as fotos a seguir:



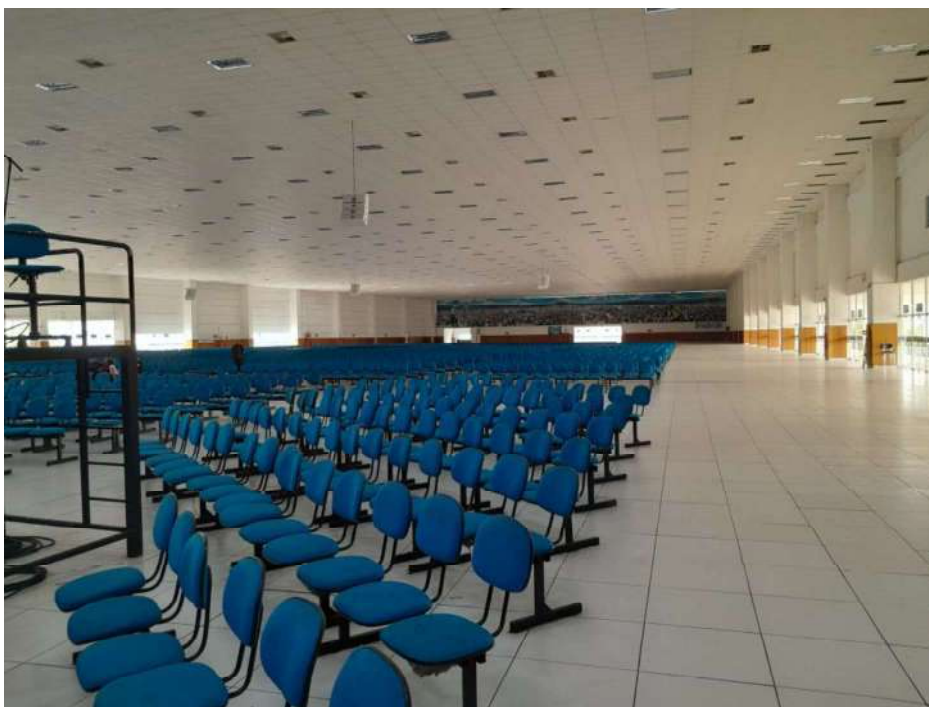
Vista externa do imóvel.



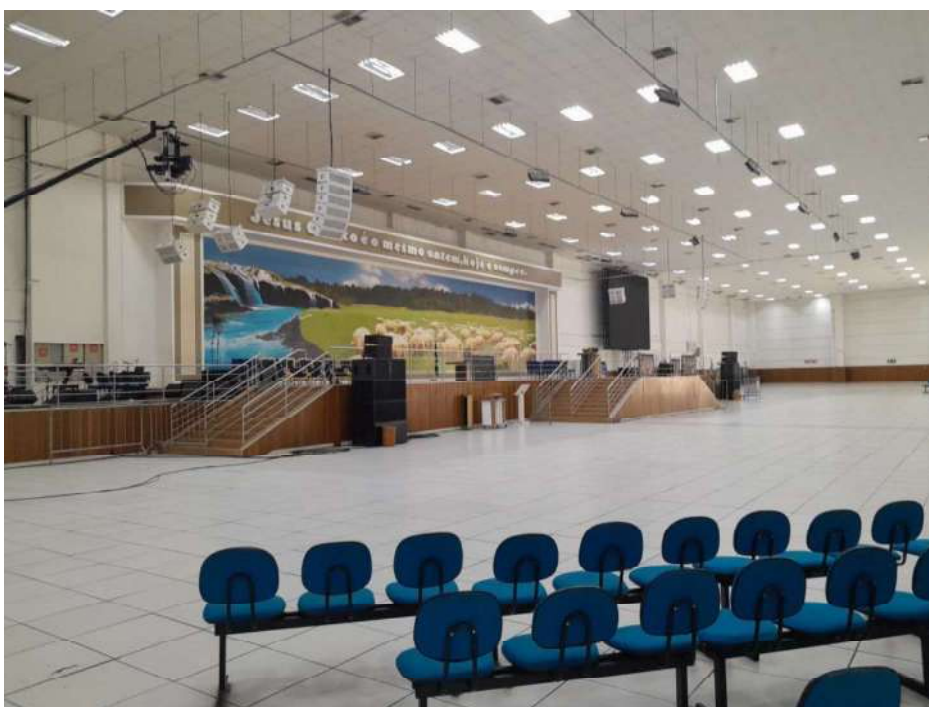
Outra vista externa do imóvel.



Vista da entrada principal (rampa com degraus).



Vista do salão de culto no 1º pavimento.



Vista do palco do salão de culto.



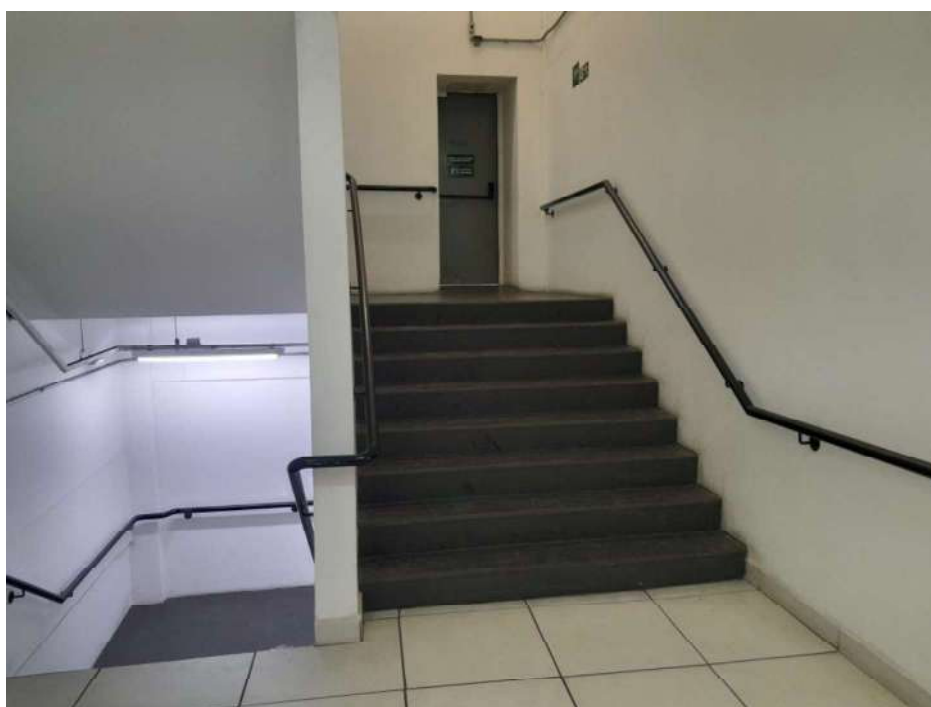
Vista de uma das salas.



Vista de um dos banheiros.



Vista do hall dos elevadores.



Vista da escada de acesso aos pavimentos superiores.



Vista de uma das salas dos pavimentos superiores.



Vista de um dos banheiros.



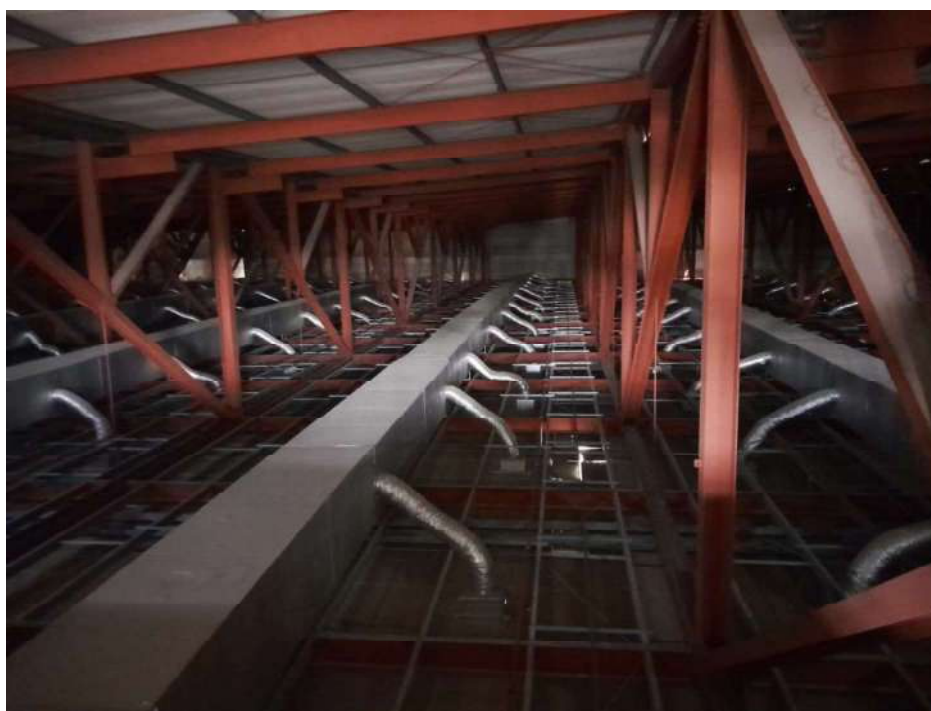
Vista da garagem no pavimento térreo.



Vista da piscina de batismo.



Vista da torre de água.



Vista com detalhe da estrutura do forro do salão de culto e tubulação do sistema de ar condicionado.



Vista dos aparelhos de ar-condicionado.



Vista da cobertura.



VI - AVALIAÇÃO

VI.1 - ANÁLISE DA PESQUISA E VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Para a determinação do valor unitário de terreno, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os terrenos em oferta para venda, pesquisados no local ou opiniões fornecidas por corretores especializados, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 01. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) **VALOR À VISTA:** Quando necessária conversão do valor a prazo em valor à vista, aplicam-se ao saldo devedor os coeficientes de matemática financeira.

b) **CONSTRUÇÃO:** Será feito um desconto para compensar o eventual valor residual da construção existente.

c) **ÍNDICES DE HOMOGENEIZAÇÃO:** Devido às diferenças de localização, padrão construtivo, tipo de logradouros, e a ausência de elementos comparativos (terrenos sem benfeitorias) nas imediações do avaliando, estamos compondo uma tabela com índices que resultam numa melhor equivalência entre os elementos pesquisados em relação ao avaliando, tabela está a qual juntamos no (anexo nº 02 deste laudo).

d) **ATUALIZAÇÃO:** Os valores serão atualizados para a data atual (Outubro de 2024), através dos índices fornecidos pelo FIPE – FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS.

e) **REDUÇÃO DE OFERTA:** Será feita a redução de 10% para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes

Depois de analisados os elementos comparativos, excluídos aqueles situados fora do intervalo de variação de 30% em torno da média aritmética inicial, o valor unitário final resultou em **R\$ 5.832,00/m²** de terreno.

VI.2 – VALOR DO TERRENO – VT

O terreno tem seu valor dado pela multiplicação direta do valor unitário de pesquisa pela área avalianda, considerando-se os fatores corretivos aplicados na homogeneização, mias a aplicação do fator esquina ou múltiplas frentes, pois o que importa é a grandeza da área que permita o "layout" desejado, assim o valor do terreno do imóvel avaliando será dado pela expressão:

$$VT = S \times q$$

ONDE:

VT = Valor do terreno

S = Área do terreno = 27.979,13 m²

q = Valor unitário = R\$ 5.832,00/m²

K = Fator esquina ou múltiplas frentes = 1,10

Substituindo-se na Equação Principal vem:

Descrição	S = Área (m ²)	q = Valor unitário (R\$/m ²)	K = Fator frente multiplas	VT = Valor do Terreno (R\$)
Terreno	27.979,13	5.832,00	1,10	179.491.715,00
Total	27.979,13			179.491.715,00

$$VT = R\$ 179.491.715,00$$

=====

(CENTO E SETENTA E NOVE MILHÕES QUATROCENTOS E NOVENTA E UM MIL SETECENTOS E QUINZE REAIS)

VI.3 – VALOR DA CONSTRUÇÃO – VC

As construções ou benfeitorias serão avaliadas pelo método do custo de reprodução, aplicando-se a devida depreciação em função de sua idade e estado de conservação conforme item IV.2 – CONSTRUÇÕES, reproduzido na tabela do cálculo abaixo:

Construção	Área construída (M ²)	Tipo de construção	Fator padrão construtivo	Idade aparente	Vida Útil	Fator de depreciação	Valor unitário construção R8n/SP	Valor da construção
1 - Prédio Comercial	46.485,32	Escritório padrão médio com elevador	5,40	10 anos (c)	60 anos	0,7400	2.024,50	376.061.683,00
TOTAL	46.485,32							376.061.683,00

Assim, o valor total da construção edificada sobre o terreno do imóvel avaliando é de:

$$VC = R\$ 376.061.683,00$$

=====

(TREZENTOS E SETENTA E SEIS MILHÕES SESENTA E UM MIL SEISCENTOS E OITENTA E TRÊS REAIS)



VI.4 – VALOR DO IMÓVEL

O valor total do imóvel avaliando será dado pela soma do valor do terreno ao valor da construção anteriormente calculados em números de:

VT R\$ 179.491.715,00

VC R\$ 376.061.683,00

VI = R\$ 555.553.398,00
=====

(QUINHENTOS E CINQUENTA E CINCO MILHÕES QUINHENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL TREZENTOS E NOVENTA E OITO REAIS)

Não foi procedida qualquer pesquisa sobre os títulos de domínio dos imóveis avaliando, bem como da existência de ônus ou litígio sobre eles, sendo considerados os imóveis livres e desembaraçados e em condições de pronta venda.

Laudo de Uso Restrito (NBR 14.653-1 item 10.3), de acordo com a finalidade da Avaliação, não tendo validade para outros usos ou exibição para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Esclarecemos ainda que a **VALLIUN - ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.** não possui qualquer vínculo com a proprietária dos bens avaliados, quer através de sócios ou funcionários, não tendo, portanto, qualquer interesse pessoal ou financeiro sobre os ativos avaliados.

Para os cálculos dos valores de terreno apurados para o imóvel avaliando foram consideradas as dimensões informadas no registro de matrícula do imóvel, e a área construída informada pelas plantas fornecidas, significando que as informações foram aceitas como verdadeiras, não se tendo procedido às medições “in-loco” das áreas informadas.

**VI - ENCERRAMENTO**

Diante ao exposto no corpo do presente Laudo apresentamos o seguinte resultado para a avaliação do imóvel:

Valor de Mercado Para Venda: R\$ 555.553.398,00

Grau de Fundamentação II

Grau de Precisão III

Vai o presente Laudo impresso em 22 (vinte e duas) folhas timbradas sendo esta última datada e assinada ficando a **VALLIUN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.** à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 25 de Agosto de 2024

VALLIUN - ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA
CREA nº 36.673




Antônio Cesar Occhiucci Bassetti
CAU nº A5406-2





ANEXO Nº 01:
PESQUISA DE VALORES PARA A DETERMINAÇÃO
DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO.

ELEMENTO COMPARATIVO - OFERTA Nº 01		
Endereço:	Rua João Alfredo, 508	
Bairro:	Santo Amaro	
Cidade:	São Paulo - SP	
Data:	Outubro de 2024	
Tipo:		Terreno
Área		808,00
Valor à vista (R\$):		6.200.000,00
Área construída		-
Tipo/Enquadramento		
Valor da construção		-
Fator Oferta		0,900
Índice homogeneização avaliando:		1,000
Índice homogeneização Oferta:		1,000
Valor unitário - R\$/m²		6.905,94
		
Fonte de consulta: CRF Imóveis - (11) 4371-2765 / 96304-5534		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-808m2-venda-RS6200000-id-2567891156/		



$$\begin{array}{rcl}
 6.200.000,00 & 1,000 & \\
 \hline
 & & \\
 808,00 & 1,000 & \times 0,900 = \text{R\$ } 6.905,94
 \end{array}$$

ELEMENTO COMPARATIVO - OFERTA Nº 02		
Endereço:	Rua General Roberto Alves de Carvalho Filho, 195	
Bairro:	Santo Amaro	
Cidade:	São Paulo - SP	
Data:	Outubro de 2024	
Tipo:		Terreno
Área		615,00
Valor à vista (R\$):		3.000.000,00
Área construída		-
Tipo/Enquadramento		
Valor da construção		-
Fator Oferta		0,900
Índice homogeneização avaliando:		1,000
Índice homogeneização Oferta:		0,800
Valor unitário - R\$/m²		5.487,80



Fonte de consulta: Rhodia Negócios Imobiliários - (11) 2905-0349 / 94565-1192

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-615m2-venda-RS3000000-id-2454657292/>



$$\begin{array}{rcl}
 3.000.000,00 & 1,000 & \\
 \hline
 & & \\
 615,00 & 0,800 & \times 0,900 = \text{R\$ } 5.487,80
 \end{array}$$

ELEMENTO COMPARATIVO - OFERTA Nº 03		
Endereço:	Rua Iguatinga, 214	
Bairro:	Santo Amaro	
Cidade:	São Paulo - SP	
Data:	Outubro de 2024	
Tipo:		Terreno
Área		677,00
Valor à vista (R\$):		3.200.000,00
Área construída		-
Tipo/Enquadramento		
Valor da construção		-
Fator Oferta		0,900
Índice homogeneização avaliando:		1,000
Índice homogeneização Oferta:		0,800
Valor unitário - R\$/m²		5.317,58
Fonte de consulta: Robotton Imóveis - (11) 5561-4142		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-677m2-enda-RS3200000-id-2719729055/		





$$\frac{3.200.000,00}{677,00} \times \frac{1,000}{0,800} \times 0,900 = \text{R\$ } 5.317,58$$

ELEMENTO COMPARATIVO - OFERTA Nº 04		
Endereço:	Rua Suzana Rodrigues, 140	
Bairro:	Santo Amaro	
Cidade:	São Paulo - SP	
Data:	Outubro de 2024	
Tipo:		Terreno
Área terreno		881,00
Valor à vista (R\$):		5.300.000,00
Área construída		-
Tipo/Enquadramento		-
Valor da construção		-
Fator Oferta		0,900
Índice homogeneização avaliando:		1,000
Índice homogeneização Oferta:		1,000
Valor unitário - R\$/m²		5.414,30
Fonte de consulta: RD do Nascimento Imóveis - (11) 99384-6246 / 99708-3105		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-881m2-enda-RS5300000-id-2612818314/		



$$\frac{5.300.000,00}{881,00} \times \frac{1,000}{1,000} \times 0,900 = \text{R\$ } 5.414,30$$

ELEMENTO COMPARATIVO - OFERTA Nº 05		
Endereço:	Av. Mario Lopes Leão, 609	
Bairro:	Santo Amaro	
Cidade:	São Paulo - SP	
Data:	Outubro de 2024	
Tipo:		Terreno
Área terreno		3.813,00
Valor à vista (R\$):		24.500.000,00
Área construída		-
Tipo/Enquadramento		-
Valor da construção		-
Fator Oferta		0,900
Índice homogeneização avaliando:		1,000
Índice homogeneização Oferta:		1,000
Valor unitário - R\$/m²		5.782,85

Fonte de consulta: 2AP Imóveis - (11) 2384-2491 / 94590-1950

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-venda-RS24500000-id-2723620040/>

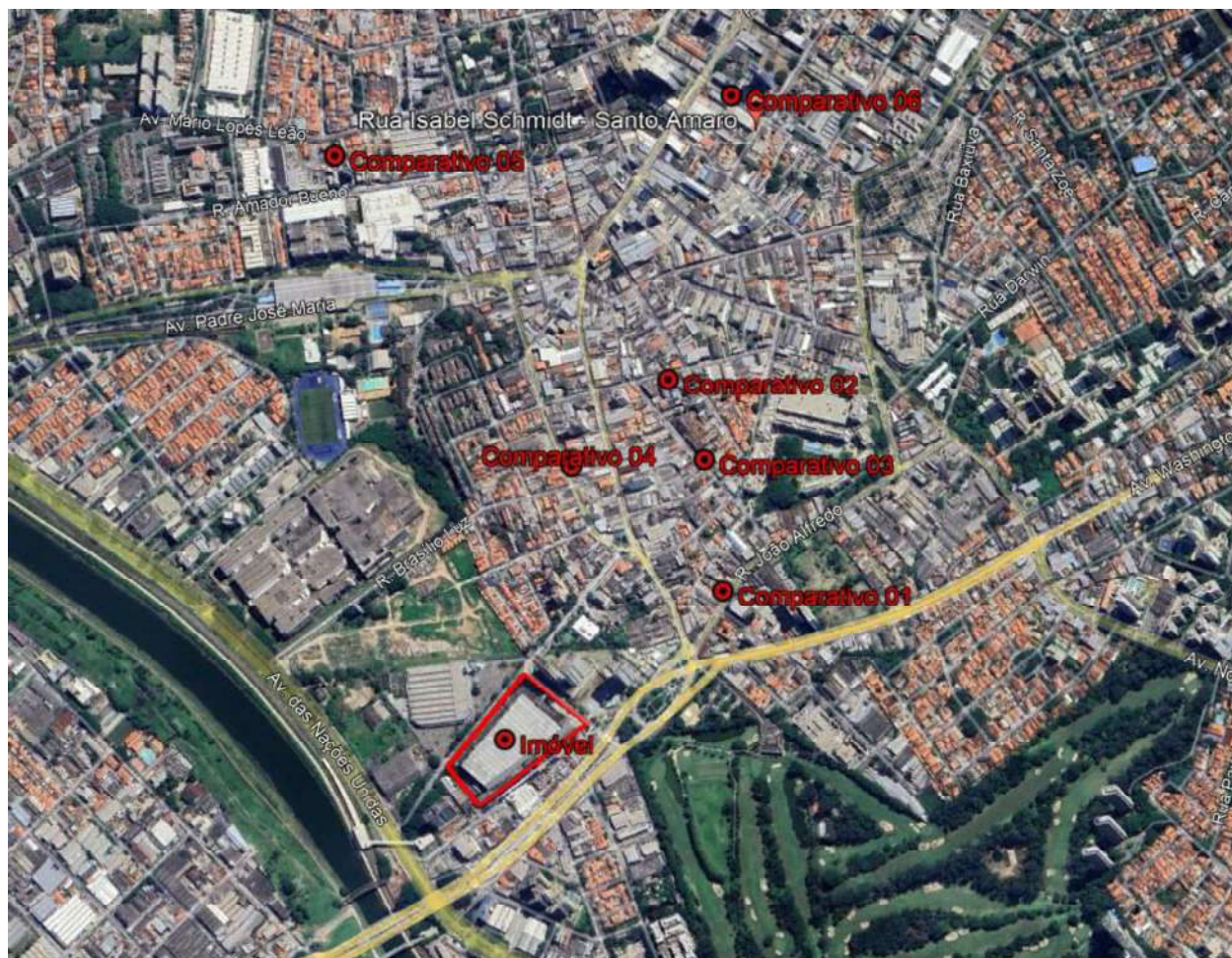


$$\begin{array}{rcl}
 24.500.000,00 & & 1,000 \\
 \hline
 & \times & \\
 3.813,00 & & 1,000
 \end{array}
 \quad
 \begin{array}{rcl}
 & \times & \\
 & & 0,900
 \end{array}
 = \text{R\$ } 5.782,85$$

ELEMENTO COMPARATIVO - OFERTA Nº 06		
Endereço:	Rua isabel Schmidt, lado nº 187	
Bairro:	Santo Amaro	
Cidade:	São Paulo - SP	
Data:	Outubro de 2024	
Tipo:		Terreno
Área terreno		1.924,00
Valor à vista (R\$):		13.000.000,00
Área construída		-
Tipo/Enquadramento		-
Valor da construção		-
Fator Oferta		0,900
Índice homogeneização avaliando:		1,000
Índice homogeneização Oferta:		1,000
Valor unitário - R\$/m²		6.081,08
		
Fonte de consulta: Casa e Tal imóveis - (11) 5183-7002 / 93317-0032		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-400m2-venda-RS13000000-id-2636988060/		



$$\begin{array}{rcl}
 13.000.000,00 & & 1,000 \\
 \hline
 & \times & \\
 1.924,00 & & 1,000
 \end{array}
 \quad
 \begin{array}{rcl}
 & \times & \\
 & & 0,900
 \end{array}
 = \text{R\$ } 6.081,08$$





ANEXO Nº 02:

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

E EQUIVALÊNCIA DE VALORES DE TERRENO.



TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO E EQUIVALÊNCIA DE VALORES

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05	Comparativo 06
TRAFEGABILIDADE	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
PAVIMENTAÇÃO	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
TRANSPORTE COLETIVO	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
REDE ELÉTRICA	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
REDE DE ÁGUA	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
LARGURA DA RUA	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
GUIAS E SARJETAS	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
REDE DE ESGOTO	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
REDE TELEFÔNICA	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
(Σ)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

FATORES DE INFLUÊNCIA							
COMÉRCIO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
APROVEITAMENTO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
LOCALIZAÇÃO	1,00	1,00	0,80	0,80	1,00	1,00	1,00
GRANDEZA DE ÁREA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TOPOGRAFIA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ÍNDICE ADOTADO (x)	1,00	1,00	0,80	0,80	1,00	1,00	1,00

RESUMO DE VALORES

Pesquisa 1	6.905,94 / m ²
Pesquisa 2	5.487,80 / m ²
Pesquisa 3	5.317,58 / m ²
Pesquisa 4	5.414,30 / m ²
Pesquisa 5	5.782,85 / m ²
Pesquisa 6	6.081,08 / m ²

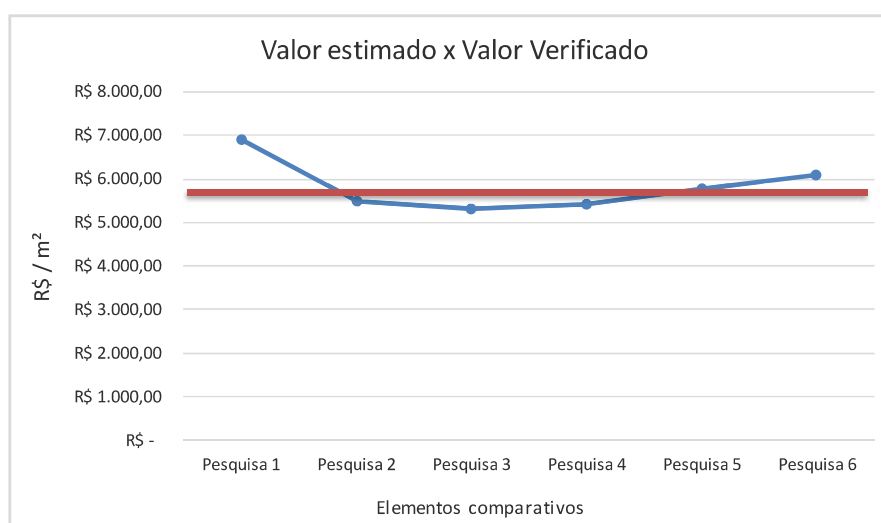
Soma	34.989,55 / m ²
Média	5.831,59 / m ²

Os elementos discrepantes 30% acima ou abaixo da média estarão fora do intervalo de variação de:

Média - 30%	4.082,11 / m ²
Média + 30%	7.581,07 / m ²

Não havendo nenhum elemento discrepante acima ou abaixo da média, o valor unitário em números redondos é de:

R\$ 5.832,00/m² de terreno



**ANEXO Nº 03:****MAPA DA REGIÃO**





ANEXO Nº 04:
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: **319.412** ficha: **01** São Paulo, 25 de outubro de 2002.

IMÓVEL:- UM TERRENO designado "ÁREA A", situado na Rua Benedito Fernandes, na esquina da Rua Projetada Sem Denominação, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, assim descrito: tem início no ponto A1 situado no alinhamento da Rua Benedito Fernandes, distante 153,51m do alinhamento predial da Avenida Nações Unidas; daí segue 204,57m com Azimute de 59° 59' 44" pelo alinhamento da Rua Benedito Fernandes até o ponto A2; daí deflete ligeiramente à direita e segue 10,04m, com Azimute de 60° 04' 10", ainda pelo alinhamento predial da Rua Benedito Fernandes, até o ponto A3; daí deflete à direita e segue 15,50m em curva (Raio = 10,00m. Ângulo Central = 88° 48' 41") pela esquina formada pelas Ruas Benedito Fernandes e Projetada até o ponto A4; daí segue 122,23m, com Azimute de 148° 37' 40", pelo alinhamento da Rua Projetada até o ponto A5; daí deflete à direita e segue 16,30m em curva (Raio = 9,00m; Ângulo Central = 103° 45' 53") pelo alinhamento da referida Rua Projetada até o ponto A6; daí deflete à esquerda e segue 2,00m, com Azimute de 162° 23' 36", ainda pelo alinhamento da Rua Projetada, até o ponto A7; daí deflete à esquerda e segue 242,46m confrontando com o imóvel da Municipalidade de São Paulo até o ponto A12, com os seguintes dados: do ponto A7 ao A8; Azimute 252° 42' 21"; Distância 75,02m; do ponto A8 ao A9; Azimute 252° 53' 18"; Distância 42,96m; do ponto A9 ao A10; Azimute 252° 38' 25"; Distância 71,15m; do ponto A10 ao A11; Azimute 251° 10' 06"; Distância 22,83m; do ponto A11 ao A12; Azimute 249° 41' 16"; Distância 30,50m; do ponto A12 deflete à direita e segue 94,02m, com Azimute de 342° 44' 33", confrontando com imóvel sem número da Rua Benedito Fernandes (contribuinte 087.079.0064) de propriedade da Associação Cristã de Moços de São Paulo, até encontrar o ponto A1 inicial, encerrando a área de 27.979,13m².
CONTRIBUINTE:- 087.079.0063-5 e 087.079.0071-6.

PROPRIETÁRIO:- ESPÓLIO de PETER MURANYI.

REGISTRO ANTERIOR:- R.1/M. 53.046, deste Serviço Registral, feito em 12/01/1979 (M.297.592).

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Especial Substituto

Av. 1/319.412 - Matrícula aberta nos termos do Mandado de 25 de setembro de 2002, do Juízo de Direito da 1ª Vara e respectivo Ofício de Registros Públicos, desta Capital, expedido nos autos (Processo nº 000.96.540236-9 PJV 1185/96) da ação de APURAÇÃO DE REMANESCENTE, requerida pelo ESPÓLIO de PETER MURANYI, julgada conforme r. sentença proferida em 26 de julho de 1999.

- Continua no verso -

SOLICITADO POR: IGREJA DEUS - CPF/CNPJ: ***.155.830-**- DATA: 10/10/2024 14:02:02 - VALOR: R\$ 21,14

onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula: 319.412 ficha: 01 verso

confirmada por acórdão proferido na Apelação Cível nº 143.837-4/8-00, de 19 de março de 2002, pela Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o qual transitou em julgado.
Data da matrícula.


VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.2/319.412:- Do formal de partilha dado e passado em 10 de fevereiro de 2.003, aditado em 03 de novembro de 2.003, pelo Juízo de Direito da 11ª Vara e respectivo Ofício da Família e Sucessões do Foro Central desta Capital, extraído dos autos (Processo nº 000.98.008186-6) de inventário dos bens deixados pelo falecimento de PÉTER MURÁNYI, inscrito no CPF/MF sob o nº 008.696.438-00, ocorrido em 17 de abril de 1.998, e requerimento de 18 de dezembro de 2.003, verifica-se, conforme r. sentença proferida em 24 de setembro de 2.002, transitada em julgado em 25 de outubro de 2.002, que o imóvel desta matrícula foi PARTILHADO na proporção de METADE IDEAL a cada um dos seguintes herdeiros-filhos:- PÉTER MURÁNYI JÚNIOR, RG. nº 12.940.684-SSP/SP e CPF/MF nº 051.018.348-40, brasileiro, empresário, casado sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 5.585 no Livro 3 - Registro Auxillar do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, com REGINA MURÁNYI, RG. nº 12.884.362-SSP/SP e CPF. nº 148.425.088-50, brasileiros, empresários, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Antonina nº 17, no bairro do Sumaré; e a ZILDA VERA SUELOTTO MURÁNYI KISS, RG. nº 12.940.685-5-SSP/SP e CPF. nº 033.543.868-78, brasileira, administradora, casada sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 8.248 no Livro 3 - Registro Auxillar do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, com ALBERT KISS, RG. nº 5.156.106-SSP/SP e CPF. nº 090.220.708-32, brasileiro, designer, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Antonina, nº 17, pelo valor estimativo de R\$ 29.100.000,00, inclusive o valor de outros imóveis.
Data:- 30 de dezembro de 2003.


Eduardo Oliveira
Escritor Autorizado

2

- Continua na ficha 02 -

SOLICITADO POR: IGREJA DEUS - CPF/CNPJ: ***.155.830-** DATA: 10/10/2024 14:02:02 - VALOR: R\$ 21,14

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

onr



Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
319.412

ficha
02

Continuação

R.3/319.412:- VENDA E COMPRA
 Pela escritura lavrada em 19 de novembro de 2009, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 8981, página 219, ZILDA VERA SUELOTTO MURÁNYI KISS, assistida por seu marido ALBERT KISS, sendo ele por ela representado; e PETER MURÁNYI JÚNIOR, engenheiro, assistido por sua mulher REGINA MURÁNYI, portadora da carteira de identidade RG nº 12.884.362-7-SSP/SP, sendo ela por ele representada, todos já qualificados, venderam o imóvel a JARASH INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.767.433/0001-89, com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1510, 6º andar, sala 75-parte, Vila Olímpia, e MAROMA INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.766.798/0001-99, com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1510, 6º andar, sala 75, Vila Olímpia, pelo preço de R\$25.544.806,09, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de compra e venda e outras avenças de 19/06/2007, e aditamento de 21/10/2008, não registrados.
 Data:- 08 de dezembro de 2009


 Aquino de Aquino Caloni
 Oficial Substituto

R.4/319.412:- ALIENACÃO FIDUCIÁRIA
 Pela escritura lavrada em 14 de janeiro de 2010, pelo 12º Tabelião de Notas desta Capital, livro nº 2658, fls. 369, JARASH INCORPORADORA LTDA., e MAROMA INCORPORADORA LTDA., já qualificadas, alienaram fiduciariamente o imóvel em garantia, nos termos da Lei 9.514/97, ao BANCO PINE S/A., com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 8591, 29º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.144.175/0001-20, para garantia das obrigações assumidas pela interveniente devedora AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1510, 6º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.698.047/0001-10, por meio da Cédula de Crédito Bancário – Mútuo, de nº 0340/09, emitida em 31/08/2009, com vencimento final previsto para o dia 24/10/2011, pela qual o credor fiduciário concedeu a devedora um crédito no valor de R\$24.000.000,00, que a mesma obrigou-se e comprometeu-se a pagá-lo por meio de 26 parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira delas no valor unitário de R\$923.100,00, e as demais, cada uma delas no valor unitário de R\$923.076,00, com seus respectivos vencimentos em 22/09/2009, 22/10/2009, 23/11/2009, 22/12/2009, 22/01/2010, 22/02/2010, 22/03/2010, 22/04/2010, 24/05/2010, 22/06/2010, 22/07/2010, 23/08/2010, 22/09/2010, 22/10/2010, 22/11/2010, 22/12/2010, 24/01/2011, 22/02/2011, 22/03/2011, 25/04/2011, 23/05/2011, 22/06/2011, 22/07/2011, 22/08/2011, 22/09/2011 e finalmente 24/10/2011, sendo que todas as parcelas

- Continua no verso -

SOLICITADO POR: IGREJA DEUS - CPF/CNPJ: ***.155.830-** DATA: 10/10/2024 14:02:02 - VALOR: R\$ 21,14

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis	
matrícula	ficha
319.412	02
verso	

serão acrescidas de encargos, deduzidas as parcelas de principal já amortizadas, 100% da variação do CDI, calculadas pela CETIP e divulgada pela ANDIMA, acrescidos de 0,60% de juros aos meses, equivalentes a 7,4424% ao ano, na forma e condições estabelecidas no título. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$28.500.000,00.
Data:- 03 de fevereiro de 2010.


Roberto Batista da Costa
Escritor Substituto

Av.5/319.412:- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Pelo instrumento particular de 02 de julho de 2010, o BANCO PINE S/A deu quitação as devedoras e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 4, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.
Data:- 29 de setembro de 2010.


Celso de Leite Barroso
Escritor Autorizado

R.6/319.412:- VENDA E COMPRA
Pela escritura lavrada em 25 de abril de 2012, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 9.806, pág. 336, JARASH INCORPORADORA LTDA. e MAROMA INCORPORADORA LTDA., já qualificadas, venderam o imóvel, inclusive benfeitorias e acessões, a IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.415.583/0001-47, com sede nesta Capital, na Rua Carneiro Leão nº 439, Brás, pelo preço de R\$ 28.500.000,00, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra 17/05/2009, não registrado.
Data: 09 de maio de 2012.


Eduardo Oliveira
Escritor Autorizado

- Continua na ficha 03 -

SOLICITADO POR: IGREJA DEUS - CPF/CNPJ: ***.155.830-** DATA: 10/10/2024 14:02:02 - VALOR: R\$ 21,14

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR

 Operador Nacional do Sistema de Registro		11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO CNS nº 11.117-9		CNM 111179.2.0319412-97
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Continuação		Matrícula 319.412	Ficha 50	

Av.251/319.412: PENHORA (Prenotação 1.545.202 - 05/09/2024)
 Pela certidão de 05 de setembro de 2024, do Ofício Judicial da Vara Única do Foro e Comarca de Itupeva, neste Estado, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1000451-57.2019.8.26.0514) da ação de execução civil movida por **SOLDI LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 18.663.439/0001-60, **DFELICE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA**, CNPJ/MF nº 18.875.785/0001-01, **FDSX PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA**, CNPJ/MF nº 18.875.759/0001-83, e **GRATTA CIELLI PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA**, CNPJ/MF nº 18.875.770/0001-43, em face de **IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS**, CNPJ/MF nº 02.415.583/0001-47, o imóvel foi penhorado para garantia da dívida de R\$612.365,88, tendo sido nomeada depositária a executada.
 Data: 07/10/2024
 Selo digital: 1111793210000002047430247
 Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
 Escrevente autorizado: **FABIANA SILVA CAVALLERO**
 Hash: 1545202-370ACD62-FE4B-48DD-A554-B3D74B720B44

Av.252/319.412: PENHORA (Prenotação 1.546.541 - 12/09/2024)
 Pela certidão de 12 de setembro de 2024, do Juízo de Direito da 15ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 00029432320198260002) da ação de execução civil movida por **IVAIR FERREIRA LIMA**, CPF/MF nº 035.346.958-01, em face de **IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS**, CNPJ/MF nº 02.415.583/0001-47, o imóvel foi penhorado para garantia da dívida de R\$ 207.255,72, tendo sido nomeada depositária a executada.
 Data: 07/10/2024
 Selo digital: 111179321000000204743224P
 Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
 Escrevente autorizado: **FABIANA SILVA CAVALLERO**
 Hash: 1546541-88B3A4FB-F15A-4FA9-BF8D-6AAA1432CC60

Visualização disponível em www.registradores.org.br


 Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: IGREJA DEUS - CPF/CNPJ: ***.155.830-** DATA: 10/10/2024 14:02:02 - VALOR: R\$ 21,14

**IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)**

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
087.079.0071-6	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R BENEDITO FERNANDES, S/N
SANTO AMARO CEP 04746-110
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R GOMES DE CARVALHO, 1510 - 6 ANDAR SALA 75P
VILA OLIMPIA SAO PAULO CEP 04547-005

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
IMUNE DE IMPOSTOS

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 13.212
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 13.212
Testada (m): 71,73

Dados cadastrais da construção:
Terreno sem construção

Demonstrativo de cálculo:**BASES DE CÁLCULO (R\$):**

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR
CONSTRUÍDA XXXX	CONSTRUÇÃO XXXX	OBSOLESC XXXX	CONSTRUÇÃO XXXX	ESPECIAL XXXX
TERRENO INCORP XXXX	TERRENO XXXX	PROFUND XXXX	TERR INCORPORADO XXXX	ESPECIAL XXXX
TERRENO NÃO INCORP 13.212	TERRENO 2.038,00	PROFUND 0,4588	TERR NÃO INCORPORADO 12.521.685,00	ESPECIAL 1,000000

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
12.521.685,00	0,015	45.586,74	233.412,01	1,000000	-233.412,01	0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
0,00	0,00	0,00	NADA DEVE PAGAR	Não há

Data de Emissão: 22/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004407025-0
Solicitante: ELAINE GONCALVES DE MORAES SEVERIANO (CPF 125.280.038-03)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 20/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

**IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)**

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
087.079.0063-5	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R BENEDITO FERNANDES, 169 - ANTIGO 307
STO AMARO CLUB PATATIVA CEP 04746-110
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R BENEDITO FERNANDES, 169 - ANTIGO 307
STO AMARO CLUB PATATIVA CEP 04746-110

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:

IMUNE DE IMPOSTOS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 14.767
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 14.767
Testada (m): 200,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 4.901
Área ocupada pela construção (m²): 4.901
Ano da construção corrigido: 1997
Padrão da construção: 3-C
Uso: uso coletivo

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR
CONSTRUÍDA 4.901	X 2.180,00	OBSOLEC 0,7400	= 7.906.294,00	X ESPECIAL 1,000000 = (A)
TERRENO INCORP 14.767	X 2.038,00	PROFUND 0,7402 X TIPO TERR 1,0000 X CONDOMIN 1,0000 X FRAÇÃO IDEAL 1,0000	= 22.278.428,00	X ESPECIAL 1,000000 = (B)
TERRENO NÃO INCORP	X TERRENO	PROFUND X TIPO TERR X CONDOMIN X FRAÇÃO IDEAL X	= TERR NÃO INCORPORADO	X ESPECIAL = (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
30.182.722,00	X 0,015	+ 118.230,88	= 568.971,71	X 1,000000	+ -568.971,71	= 0,00 = (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
	X	+	=	X	+	= 0,00 = (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
0,00	- 0,00	+ 0,00	= NADA DEVE PAGAR	Não há

Data de Emissão:

22/10/2024

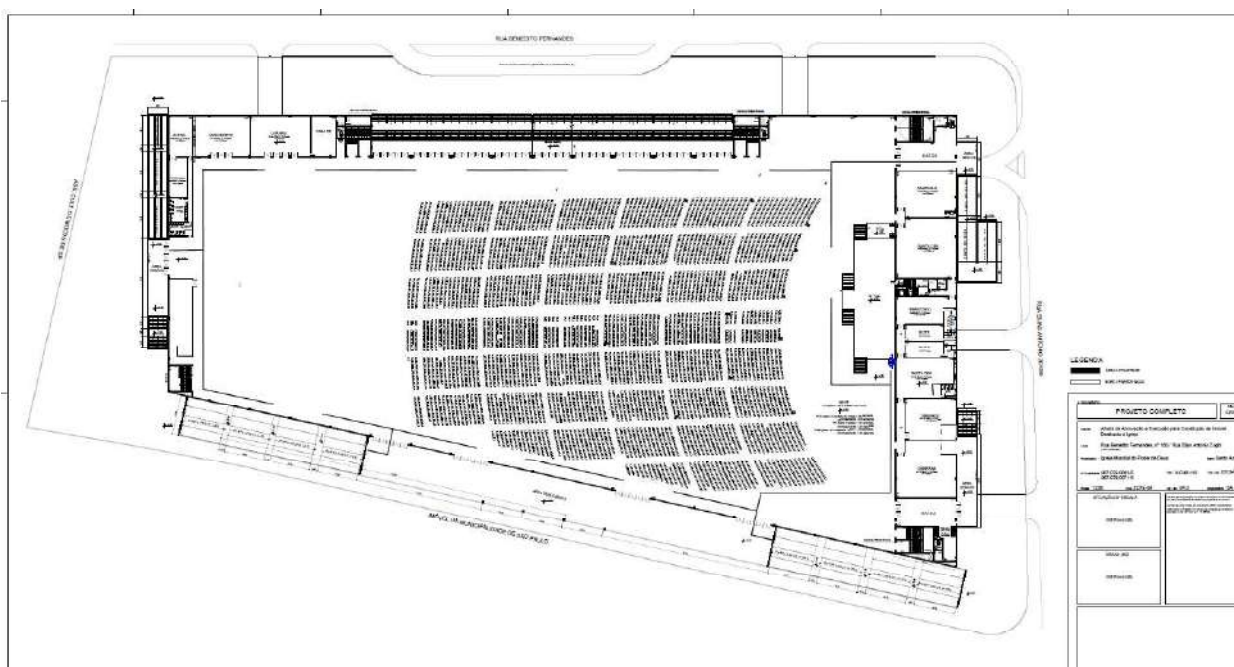
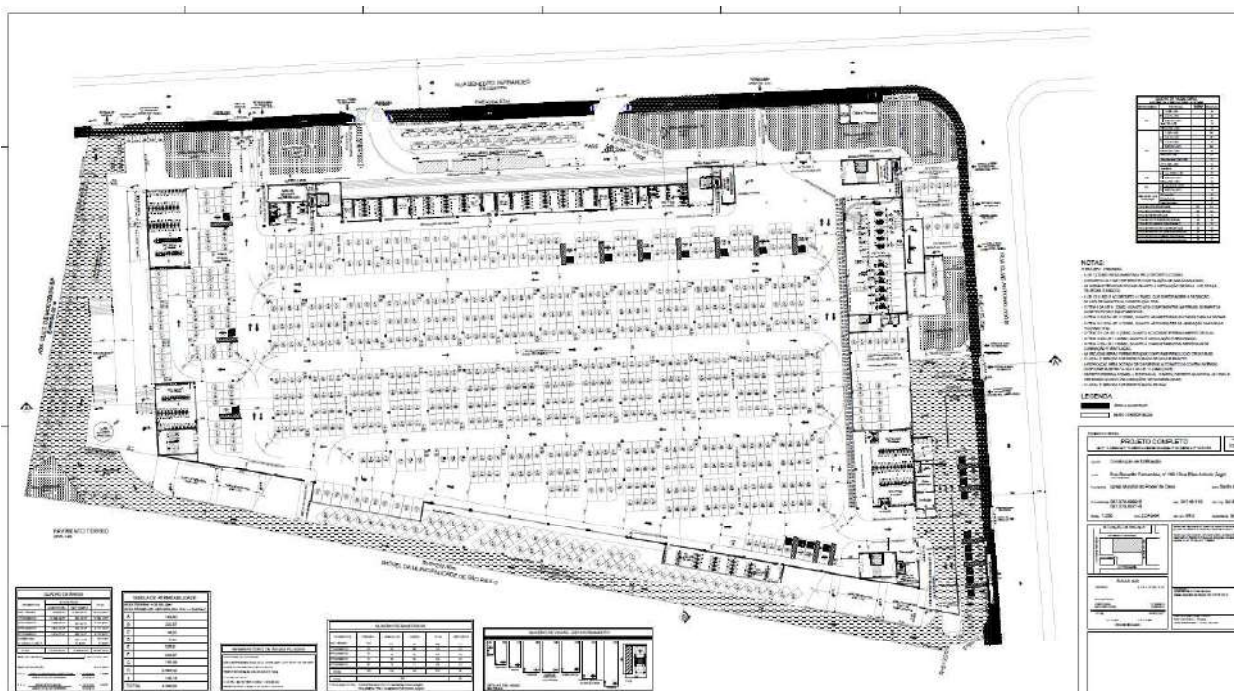
Número do Documento:

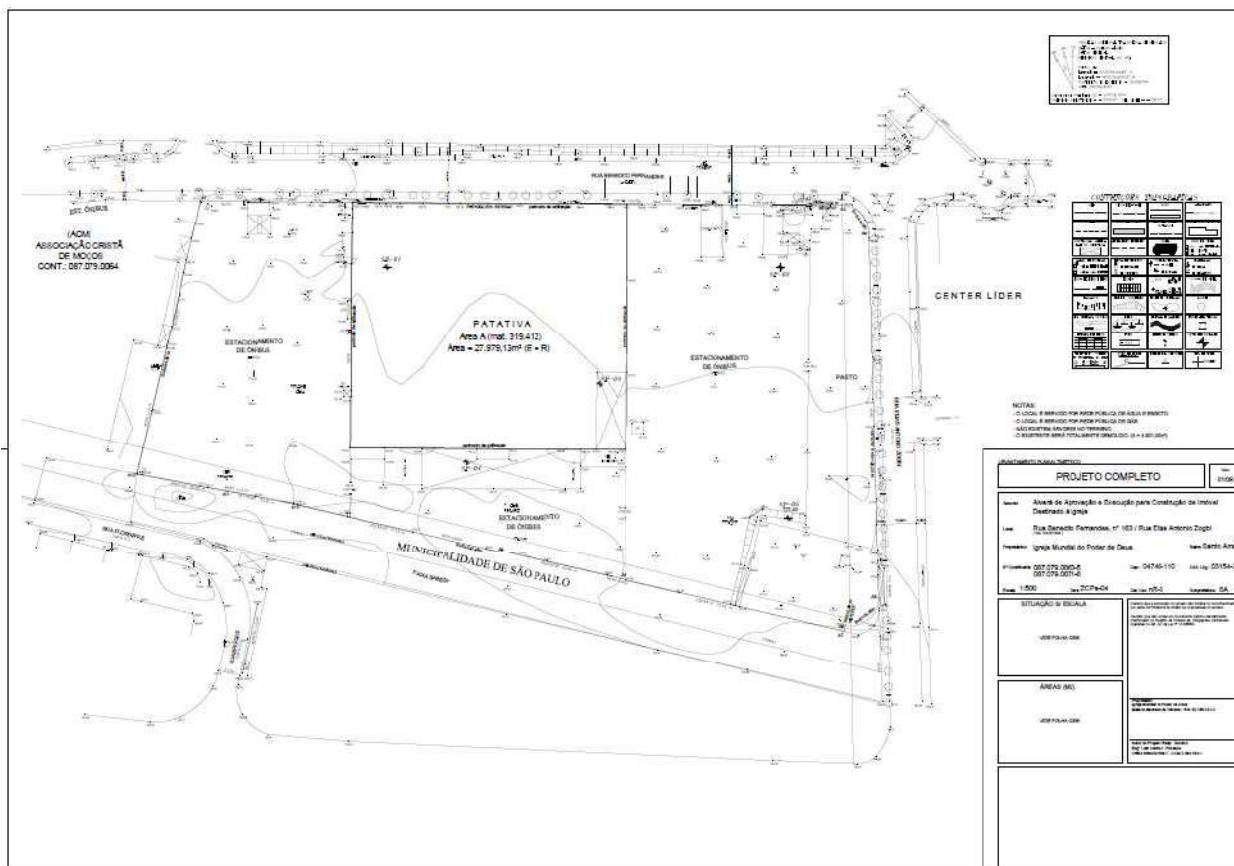
1.2024.004407013-7

Solicitante:

ELAINE GONCALVES DE MORAES SEVERIANO (CPF 125.280.038-03)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 20/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br





QUADRO DE ÁREAS			
PAVIMENTOS	A CONSTRUIR		TOTAL
	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUT.	
PAV. TÉRREO	1.346,68 m ²	17.165,39 m ²	18.512,06m ²
1º PAVIMENTO	17.399,39 m ²	234,78 m ²	17.634,17m ²
2º PAVIMENTO	3.289,63 m ²	227,34 m ²	3.516,97m ²
3º PAVIMENTO	2.672,32 m ²	439,78 m ²	3.112,10m ²
4º PAVIMENTO	3.270,87 m ²	246,10 m ²	3.516,97m ²
COBERTURA	-	475,71 m ²	475,71m ²
C. D'AGUA / CAB. P.	-	77,34 m ²	77,34m ²
TOTAL	27.978,89 m ²	18.866,43 m ²	46.845,32m ²

ÁREA DE TERRENO _____ E = R = 27.979,13m²

ÁREA DE PROJEÇÃO _____ 18.512,06m²

C.A. = $\frac{\text{ÁREA CONSTRUIDA COMPUTAVEL}}{\text{ÁREA TOTAL DO TERRENO}} = \frac{27.978,89}{27.979,13} = 0,999$

T.O. = $\frac{\text{ÁREA DE PROJEÇÃO}}{\text{ÁREA TOTAL DO TERRENO}} = \frac{18.512,06}{27.979,13} = 0,661$



ANEXO Nº 05:

TABELAS E NORMAS DE AVALIAÇÃO



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
[LIGADO AO IBRPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL]

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011

RELATOR DA REVISÃO: Eng.º Nelson Nady Nôr Filho.

COORDENADOR DA REVISÃO: Eng.º Octavio Galvão Neto.

COLABORADORES DA REVISÃO: Eng.º Alóides Ferrari Neto, Arq.ª Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira, Eng.º Antonio Sérgio Liporoni, Arq.ª Cirlene Mendes da Silva, Eng.º José Tarcísio Doubek Lopes, Arq.ª Monica D'Amato, Eng.º Nelson Roberto Pereira Alonso, Eng.º Osório Accioly Gatto, Eng.º Paulo Grandiski.

RELATORES DA VERSÃO 2005: Arq.ª Ana Maria de Biazzi Dias Oliveira, Eng.º Joaquim da Rocha Medeiros Júnior, Eng.º José Fiker e Eng.º Milton Candeloro.

COORDENADORES DA VERSÃO 2005: Eng.º Osório Accioly Gatto e Eng.º Paulo Grandiski.

COLABORADORES DA VERSÃO 2005: Arq.ª Cirlene Mendes da Silva, Eng.º Dionísio Nunes Neto, Eng.º Eduardo Rottmann, Eng.º José Tarcísio Doubek Lopes, Eng.º Nelson Nady Nôr Filho, Eng.º Nelson Roberto Pereira Alonso, Eng.º Octavio Galvão Neto, Eng.º Ruy Campos Vieira e Eng.º Tito Lívio Ferreira Gomide.

RESPONSABILIDADE:

Arq.ª Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira
Presidente IBAPE/SP

Eng.ª Flávia Zoéga Andreatta Pujadas
Diretora Técnica IBAPE/SP

Esta norma foi aprovada na Assembleia de 13/09/2011.

Sua vigência é a partir de dois meses após sua aprovação: 13/11/2011.

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS
IBAPE/SP



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAL DO IBAPÉ - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

APRESENTAÇÃO

O IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo é entidade sem fins lucrativos integrada por engenheiros, arquitetos e empresas dedicados às áreas de avaliações, perícias e inspeções de engenharia no Estado de São Paulo. Dentre seus objetivos destacam-se primordialmente o aprimoramento, a divulgação e a transmissão do conhecimento técnico nas áreas de atuação de seus associados.

Entidade de Classe com representação no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo, o IBAPE/SP é filiado ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Entidade Federativa Nacional que é um dos integrantes do CDEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Em âmbito internacional o IBAPE mantém filiação ao IVSC – International Valuation Standards Council, organismo responsável pela elaboração e revisão das normas internacionais de avaliação – IVS – e à UPAPV – União Panamericana de Associações de Avaliação, entidade que congrega avaliadores em todo o continente.

Atendendo ao artigo 3º do Estatuto – Dos Objetivos – foi elaborado, produzido e revisado este texto normativo, que deve ser observado em todas as manifestações escritas elaboradas por engenheiros e arquitetos quando da elaboração de trabalhos na área Engenharia de Avaliações no Estado de São Paulo.

Tais manifestações deverão ser desenvolvidas em conformidade com a Lei nº 5194/66, que regulamenta o exercício da profissão dos engenheiros “c” do artigo 7º: “estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica”; “Art 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de Engenharia, de Arquitetura e de Agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei”; “Art 14 Nos trabalhos gráficos, especificações, orçamentos, pareceres, laudos e atos judiciais ou administrativo, é obrigatória, além da assinatura, precedida do nome da empresa, sociedade, instituição ou firma a quem interessarem, a menção explícita do título do profissional que os subcrever e do número da carteira” e “Art 15 São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia quando: “firmados por entidades públicas ou particular com pessoas físicas ou jurídicas não legalmente habilitadas a praticar a atividades nos termos desta lei”.

Esta Norma atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011, e a complementa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAL DO IBAPE - ENTIDADE TECNOLÓGICA NACIONAL)

Se os custos das edificações em condomínio forem estimados conforme previsto na ABNT NBR12721, devem ser utilizadas as áreas equivalentes de construções para os custos unitários padrão, representadas pela seguinte fórmula:

$$S = Ap + \sum_i (Aq_i \cdot P_i)$$

Onde:

S é a área equivalente de construção;

Ap é a área construída padrão;

Aq_i é a área construída de padrão diferente;

P_i é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na NBR 12721.

Ao custo das edificações resultante da multiplicação da área S pelo Custo Unitário Básico com características mais próximas às do elemento avaliando, devem ser acrescidos os itens de custo não contemplados pela NBR12721.

9.6.2 Método da quantificação de custos – por orçamentos analíticos: deve ser elaborado um orçamento detalhado, levantados todos os quantitativos e respectivos custos unitários de materiais, com identificação das fontes e preenchida planilha conforme modelo sugerido na NBR 12721.

9.6.3 Método comparativo direto de custo: Na utilização deste método deve-se considerar uma amostra composta por custos de projetos ou obras semelhantes.

10. Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida *a priori* a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá 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). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAL AO IBAP - ENTIDADE TERCERONA NACIONAL)

10.6 Aplicação dos fatores

Na aplicação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões:

1. As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:

- a) **Na homogeneização** (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

- b) **Na avaliação** (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Onde:

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

V_o = Valor de Oferta (ou preço observado)

V_t = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma).

A_t = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$ = Fatores ou Coeficientes de Testada (C_t), de Profundidade (C_p), Localização (F_L), etc....

2. São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente, conforme item 4 abaixo.
3. Não podem existir erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados devem estar incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento.
4. Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, testada, profundidade, frentes múltiplas, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, de "per si", indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.
5. Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.
6. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro ou arquiteto fundamente sua eficácia, além das validações previstas.
7. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
PRÊMIO AO SATE - ENTORCE REGULATIVA NACIONAL

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de $\pm 30\%$ em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Conforme disposto em **13.1.1 d)** não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

10.7 Procedimentos específicos

10.7.1 Avaliação de terrenos em zonas de incorporações

Em princípio, só devem ser utilizados como elementos comparáveis os diretamente incorporáveis. Se esta condição não for atendida, estudar a relação entre valores unitários dos terrenos incorporáveis com:

- Terrenos passíveis de incorporações por agrupamento com lotes contíguos
- Terrenos que não permitem incorporações

Os valores unitários são homogeneizados em função da localização. A influência de áreas acima dos limites previstos na tabela 1 deve ser estudada a parte.

Consideram-se elementos semelhantes para comparação direta apenas aqueles que apresentem dimensões que permitam incorporação, ou seja, frente igual ou maior que 16m e as áreas indicadas na **Tabela 1**.

10.7.2 Avaliação de Lojas

Para a avaliação de lojas, na determinação de valores de mercado de venda ou locação, deve-se utilizar preferencialmente o método comparativo direto de dados. Caso o mercado não apresente condições de comparação direta, utilizar o método evolutivo com a valoração da parcela do terreno pelas condições da **Tabela 2**.

10.7.3 Terrenos em zoneamentos diferentes

Na eventualidade de insuficiência de dados de mesmo zoneamento urbanístico, poderão ser utilizados elementos diferentes, os quais, se detectada divergência de resultados, deverão ser corrigidos para a condição procurada, mediante análise fundamentada, levando em conta não só os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação e usos possíveis pelas posturas, como a assimilação, na época, pelo mercado local, dos efeitos das restrições e permissibilidades deles decorrentes.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS
SÃO PAULO

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP

Conversão dos Coeficientes H_02N para R_0N

Coordenação: Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira.

Colaborador: Paulo Grandiski

1- INTRODUÇÃO

1.1 O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, através de sua Câmara de Avaliações, em atendimento a publicação da **NBR 12.721-2006**, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²) de construção estão calculados com base em novos projetos-padrão, a partir de fev/07, além de alterações nos lotes de insumo correspondentes a esse CUB, recomenda que:

a) quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006" seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do **R_0N** , em substituição ao **H_02N** ;

b) para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações", nov/2006. O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "1,3953", conforme fundamentos que seguem.

1.2 - Esta conversão é medida provisória, enquanto a atualização geral e completa do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", 2002, não é concluída, consoante aferições no mercado imobiliário.

Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira
Coordenadora do Trabalho

Engenheiro Tito Lúcio Pereira Gomide
Presidente do IBAPE/SP



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

2 – FUNDAMENTAÇÃO

2.1 – O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” 2002**, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do $H_{82}N$ para $R_{82}N$.

2.2 – Para a conversão do tipo $H_{82}N$ para $R_{82}N$ consideram-se válidos os coeficientes do estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”** na data base de fevereiro/2007, aplicado o percentual de deságio calculado em nov/06 de 14%.

Consoante orientação do Eng.º Paulo Grandiski, membro da Comissão de Estudos da NBR 12.721:2006, os coeficientes devem ser transformados, primeiramente, em reais e, depois, convertidos para o novo padrão $R_{82}N$, data base de Fev07, conforme demonstração que segue.

Dedução do Fator K de Conversão

O Sinduscon/SP, atendendo ao disposto na NBR12721:2006, divulgou o último valor do $H_{82}N$, em jan/2007, de R\$968,23. Para fev/2007, publicou-se reajuste de 0,16% sobre esse valor de jan/07, calculado pelo critério da versão de 1999 da NBR12721. Portanto, o valor do $H_{82}N$ de fev/07 corresponde a: $R\$968,23 \times 1,0016 = R\$969,779168$.

Desta forma, os valores unitários de cada padrão construtivo do “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, em fev/2007, seriam obtidos pela seguinte fórmula:

(coeficiente do “Valores de Edificações”, correspondente ao padrão) $\times$ ($H_{82}N$ de Fev07) = Valor/m² de fev/07



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

Por definição, o **fator K de conversão** corresponde a:

$$\text{Fator K de Conversão} = \text{Valor}/m^2 \text{ em Fev07} / R_g N \text{ de Fev07}$$

Substituindo o numerador, tem-se:

$$\text{Fator K de conversão} = [(\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão}) \times (H_{g2N} \text{ em Fev07})] / R_g N \text{ de Fev07}$$

$$\text{Fator K de conversão} = [(\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão}) \times (R\$ 969,779168/R\$695,02)]$$

$$\text{Fator K de conversão} = 1,3953$$

Portanto, o novo coeficiente do padrão construtivo a ser empregado na utilização do "Valores de Edificações" corresponde a multiplicação dos coeficientes atualizados em nov/06 e o fator de conversão K, calculado em 1,3953, conforme demonstrado.

O exemplo a seguir, ilustra a aplicação do fator K de conversão:

(i) Considerado o padrão construtivo: APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO, COM ELEVADOR, considerado o intervalo mínimo do "Valores de Edificações", publicado e atualizado em nov/06, tem-se:

(ii) Valor unitário do padrão construtivo, extraído do "Valores de Edificações", atualizado em nov/06 = $1,213 \times H_{82N}$

(iii) Aplicando-se o fator de conversão K, acima calculado, tem-se o novo coeficiente do padrão construtivo, vinculado ao $R_g N$, sendo: $1,213 \times 1,3953 = 1,692 \times R_{8N}$

(iv) Portanto, o novo valor unitário para esse padrão exemplificado, em reais, base fev/07, seria de: $1,692 \times R_{8N} = 1,692 \times R\$695,02 = R\$ 1.175,97$.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R_N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_N do SINDUSCON/SP.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
		2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

5- DEPRECIAÇÃO

5.1 – Para o cálculo da depreciação, utilizar o método combinado de Ross- Heidecke que combina as considerações da idade do bem com as de estado de conservação, que tem as seguintes formulações:

$$\text{ROSS : } A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x}{n} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A).C$$

onde:

x= idade da edificação no momento da avaliação

n= vida útil

C= coeficiente de depreciação, dados pelas colunas a, b, c, d, e, f, g, h, i.

definidos segundo a tabela abaixo:

Estado da Construção	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação d a aplicar resulta transformação dos fatores K da tabela de Ross-Heidecke considerando a seguinte fórmula :

$$d = \frac{100 - K}{100}$$

e que podem ser extraído da tabela abaixo de dupla entrada, tendo na primeira coluna, a idade em percentual de vida útil provável e, na segunda linha, o estado de conservação do imóvel.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

K	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,70	22,00	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,40	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,50	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,20	59,00	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,60	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	60,40	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	61,10	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,80	32,80	45,20	61,80	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	62,60	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	63,40	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	64,20	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	65,00	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,90	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	34,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,40	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,50	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,00	48,00	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,00
72	61,20	61,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,80	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	70,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,50
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,60
96	94,10	94,10	94,10	94,10	95,10	96,00	97,20	98,10
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00



Essa Tabela vem sendo utilizada em casos, por vários Peritos, por exemplo na desapropriação movida pela Petrobrás contra Fernanda Pignatari, pela 29a. Vara Cível (área inicial de 400.000 m², dos quais 6.000 m² desapropriados), já sentenciada e confirmada; ou na desapropriação da PROSBC: contra a Têxtil Rauquel Chohfy na 4ª Vara de São Bernardo, sentenciada e confirmada; ou, ainda, pelo signatário, como Perito da Diligência determinada pelo 2º Tribunal de Alçada Cível na Desapropriação promovida pela Cia. Paulista de Força e Luz contra a S.A. Rachid B. Saliba, Comarca de Santa Barbara do Oeste, laudo totalmente acolhido pela Egrégia Câmara (Apelação nº 42.467). Também Comissão Peritos (o signatário Paulo R. O. Rossi, Romulo O. Rossi, Shungi Nas-suno, Rui B. Camargo, Jalil H. Saad, João P. F. Gaetério) referido à gleba 2 do Aeroporto de Guarulhos.

Sem pretensão de perfeição nos índices que apon-tamos às várias áreas, e que podem, eventualmente, ser melhorados e aperfeiçoados, mas tendo em vista a falta de elementos homogeneizadores adequados entre áreas de diversas grandesas; pelo razoável equilíbrio que temos encontrado com a aplicação desses índices em muitos casos; e, finalmente, pelo respaldo merecido em várias e respeitáveis decisões judiciais, permitimo-nos apontar e sugerir a aplicação dos índices dessa Tabela aos casos de avaliações de áreas industriais ou de lazer:

Áreas de até 2.000,00 m ²	índice	1,00
de 200,00 m ² a 20.000,00 m ²	índice	0,90
de 20.000,00 m ² a 50.000,00 m ²	índice	0,85
de 50.000,00 m ² a 100.000,00 m ²	índice	0,80
de 100.000,00 m ² a 150.000,00 m ²	índice	0,75
de 150.000,00 m ² a 200.000,00 m ²	índice	0,70
de 200.000,00 m ² a 300.000,00 m ²	índice	0,65
de 300.000,00 m ² a 500.000,00 m ²	índice	0,60
de 500.000,00 m ² a 750.000,00 m ²	índice	0,55
de 750.000,00 m ² a 1.000.000,00 m ²	índice	0,50
acima de 1.000.000,00 m ²	índice	0,45

Setor de Economia**Boletim Econômico - Setembro de 2024****Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100**

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	315,49	0,05	4,64	5,04	244,60	-0,19	-0,92	-0,59	290,94	0,00	2,50	2,66
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,49	0,00	4,64	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,62	291,54	0,21	2,71	2,87
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,48	315,54	0,02	4,66	4,80	244,93	0,27	-0,78	-0,57	291,54	0,00	2,71	2,71
dez/23	281,71	0,00	2,31	2,31	315,54	0,00	4,66	4,66	244,93	0,00	-0,78	-0,78	291,54	0,00	2,71	2,71
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	315,59	0,02	0,02	4,67	244,86	-0,03	-0,03	-0,67	291,54	0,00	0,00	2,71
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	0,02	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38	291,54	0,00	0,00	2,71
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.146,27	56,62
Material	822,80	40,64
Despesas Administrativas	55,43	2,74
Total	2.024,50	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,13%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.980,10	0,23	R-1	2.426,96	0,29	R-1	2.939,04	0,23
PP-4	1.640,24	0,36	PP-4	2.266,62	0,29	R-6	2.377,23	0,26
R-6	1.763,64	0,35	R-8	2.024,50	0,33	R-16	2.582,94	0,35
PIS	1.368,83	0,41	R-16	1.967,06	0,34			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, setembro de 2024 em R\$/m²**CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)**

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.349,64	0,33	CAL-8	2.482,47	0,36
CSL-8	2.032,34	0,29	CSL-8	2.185,66	0,30
CSL-16	2.710,21	0,32	CSL-16	2.860,02	0,29
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.155,06	0,32			
GI	1.154,81	0,20			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secom/SindusCon-SP

1



ANEXO Nº 08:

PERFIL DA VALLIUN ENGENHARIA



Fundada em 1989 como empresa especializada em Engenharia de Avaliações, a **VALLIUN ENGENHARIA** traduz seriedade, capacitação técnica e sigilosidade em estrutura organizacional dinâmica, voltada ao desenvolvimento de técnicas metodologias e processos operacionais, associada a profissionais comprometidos em sistematicamente otimizar resultados.

RAZÃO SOCIAL	VALLIUN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.
ENDEREÇO	Rua Nova Jerusalém 1088 – sala 03 - Jd. América CEP 03410-000 – São Paulo – SP Tel (11) 2936-4333 / 2936-4336
SITE	www.valliun.com.br
e-mail	valliun@valliun.com.br
FUNDAÇÃO	30 de Dezembro de 1.989
REGISTROS	Contratos arquivados na Junta Comercial do estado de São Paulo – JUCESP sob NIRE nº 35.229.842.797
CREA	036.673-0
CNPJ/MF	62.020.243/0001-49
I. ESTADUAL	isento
I. MUNICIPAL	9.705.238-8
ATIVIDADE	Serviços de Avaliações, Perícias, Projetos, Estudos, Vistorias e pareceres de engenharia, bem como toda e qualquer atividade condizente com suas atribuições.
ATENDIMENTO	Todo o Território Nacional



NOSSA PROPOSTA DE TRABALHO

PRONTO ATENDIMENTO

A **VALLIUN ENGENHARIA** através de seu corpo próprio de engenheiros e técnicos avaliadores, além de estrutura operacional comprometida em priorizar e personalizar o atendimento presta serviços de avaliações patrimoniais e organização físico/contábil em todo o território nacional, produzindo seus resultados consoantes às necessidades de seus clientes.

COMPROMISSO COM A FINALIDADE DO TRABALHO

Uma avaliação patrimonial elaborada pela **VALLIUN ENGENHARIA** objetiva, acima de tudo, atender a finalidade do trabalho. Para tanto, nossa divisão comercial está apta a desenvolver uma análise prévia do projeto, estabelecendo dessa forma, limites mínimos e máximos de referência, evitando assim, surpresas posteriores à contratação dos serviços.

AGILIDADE NA EXECUÇÃO

Corpo técnico eficaz e uma estrutura organizacional dinâmica garantem aos clientes da **VALLIUN ENGENHARIA** prazos de execução inferiores aos praticados pela concorrência direta. Tal garantia decorre também do nível de integração existente entre áreas comercial e técnica, possibilitando um posicionamento "on line" de todos os projetos em execução.

RESULTADOS PRECISOS

A experiência acumulada em Engenharia de Avaliações, tanto por seu corpo gerencial, quanto pelo seu corpo técnico, garante aos trabalhos elaborados pela **VALLIUN ENGENHARIA** uma construção precisa de valores e disponibilidade "full time" pós-entrega, para solucionar dúvidas e esclarecimentos de critérios.

DIDÁTICA DE APRESENTAÇÃO

Os trabalhos elaborados pela **VALLIUN ENGENHARIA** estabelecem um padrão de comunicação visual e escrita acessível, permitindo um "feed-back" eficiente, evitando que o leitor se depare com um excesso de tecnicismo, o que, conseqüentemente, gera dúvidas e prolonga o prazo de execução previamente estabelecido.



NÍVEL DE SATISFAÇÃO

Mesmo considerando todos os aspectos isoladamente, estes interagem entre si e determinam que um serviço somente é "fabricado" no ato da sua entrega. A partir desse momento, quem faz a avaliação é o cliente. Dependemos fundamentalmente disso. A **VALLIUN ENGENHARIA** vem, gradativamente, enriquecendo seu universo de atendimento, exatamente pela confiança conquistada junto daqueles que permitiram que colocássemos em prática nossos compromissos e colaboraram com nosso processo de aperfeiçoamento.

Estamos atentos e ansiosos para consolidar mais esta parceria e dispostos a conquistar, efetivamente, sua confiança.

NOSSOS SERVIÇOS

VALOR DE MERCADO

Valor de "**MERCADO**" é o preço pelo qual um comprador desejoso e um vendedor desejoso num período razoável de tempo são supostos a concordar e transacionar, ambas as partes estando plenamente informadas das condições de mercado pertinentes, e nenhuma delas estando sob necessidade indevida ou constrangimento para agir.

Elaborados sob os rigores normativos e legais (CREA, NB-502/1989, NBR-5676 e NBR-8977/85; Lei 6404 e legislação complementar; pareceres normativos CVM e IBRACON), o Laudo Técnico de Avaliação Patrimonial para fins de Determinação de Valor de Mercado, visa uma detalhada descrição do bem objeto, incluindo: memorial descritivo, relatório fotográfico (quando necessário), metodologia utilizada, consistência de critérios e memórias de cálculos, fontes de consulta e atestado de valor.

As máquinas, equipamentos e instalações industriais, são avaliados separadamente, item a item. Neste processo, é feito o levantamento físico, onde são relacionadas todas as suas características técnicas, estado de conservação e depreciação. A partir daí, é feita uma cotação de valores junto a fabricantes e comércio de usados. No caso de equipamento descontinuado de fabricação, a cotação é feita por similar com as mesmas capacidades e características.

Esses serviços compreendem avaliações de **Ativos Tangíveis e Intangíveis, bens e direitos** de natureza variada e **Complexos Industriais**, podendo ser, entre outros:

**IMÓVEIS URBANOS - RURAIS E INDUSTRIAIS - GLEBAS - FAZENDAS - MATAS NATURAIS
REBANHOS - JAZIDAS MINERAIS - CULTURAS - REFLORESTAMENTOS - MÁQUINAS /
EQUIPAMENTOS (Nac. e import.) MÓVEIS E UTENSÍLIOS - IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS -
VEÍCULOS**



Para atender as seguintes Finalidades:

REAVALIAÇÃO ESPONTÂNEA ABERTURA DE CAPITAL AUMENTO DE CAPITAL COMPRA E VENDA DE EMPRESAS FUSÃO, CISÃO E INCORPORAÇÃO ANTECIPAÇÃO DE PARTILHA GARANTIA BANCÁRIA VALOR LOCATIVO DAÇÃO EM PAGAMENTO OPERAÇÕES INTERLIGADAS.

AVALIAÇÃO PARA SEGURO

Valor de "**SEGURO**" é o valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos em caso de sinistro, tanto para maquinário e equipamentos, quanto para edificações, não se aplica ao terreno, exceto em casos especiais.

Elaborados sob os rigores normativos e legais (**CREA, NB-502/1989, NBR-5676 e NBR-8977/85; Lei 6404 e legislação complementar; pareceres normativos CVM e IBRACON**), o **Laudo Técnico de Avaliação Patrimonial para fins de Seguro**, visa uma detalhada descrição do bem objeto, incluindo: **memorial descritivo, relatório fotográfico (quando necessário), metodologia utilizada, consistência de critérios e memórias de cálculos, fontes de consulta e atestado de valor.**

Os Laudos Técnicos de Avaliação da VALLIUN apresentam os valores de todas as Plantas de Risco, individualizados, com a identificação e totalização separadas por setores ou centros de custo.

As máquinas, equipamentos e instalações industriais, são avaliados separadamente, item a item. Neste processo, é feito o levantamento físico, onde são relacionadas todas as suas características técnicas, estado de conservação, depreciação e danos elétricos.

A programação visual, a diagramação e a tabulação dos dados são executadas em computadores de última geração, que associados à linguagem didática utilizada, resultam em um perfil completo do(s) **bem(s)** e/ou **plantas industriais** objeto da avaliação, cuja longevidade do estudo fica assegurada pelo fornecimento de atualizações periódicas a custos e prazos significativamente menores.

CONTROLE PATRIMONIAL

Entre os problemas, mais comuns, gerados pela falta de organização do Ativo Imobilizado, destacamos três:

Sob o aspecto legal, a empresa contribuinte deve manter registros que permitam identificar os bens do Imobilizado e determinar o ano de sua aquisição, seu valor original e posteriores acréscimos, reavaliações e baixas parciais. Se o registro do Imobilizado for insatisfatório, o bem baixado seja por venda, exaustão ou perecimento serão considerados os mais antigos da conta, consequentemente, estarão sujeitos à tributação plena sobre o valor realizado;



A prática de aplicar tratamento contábil sobre bens que já não mais existem fisicamente agrega correção monetária credora alimentando o lucro inflacionário;

A existência de bens não imobilizados, fato comum em empresas que constroem alguns de seus equipamentos ou mesmo melhoram tecnologicamente os existentes, ou nos casos de ampliação das instalações escriturada como despesas, limita a carga de depreciação, inibe um melhor aspecto do Ativo Imobilizado e da planilha de custos e, salvo exceções, a cobertura para fins de seguro fica deficiente;

É a Conferência de bens a melhor forma de se iniciar a organização plena do Ativo Imobilizado. Independente do processo avaliatório, trata o **Tombamento** e a **Conciliação Físico-Contábil** de submeter o Ativo Fixo a um eficaz saneamento, possibilitando a identificação de bens, "existentes contabilmente", contudo, "inexistentes fisicamente", listando-os separadamente para a posterior análise.

Etiquetamento e chapeamento

Durante a execução do Tombamento, processa-se o **etiquetamento** dos bens, possibilitando a complementação da identificação já existente, e/ou à identificação plena. Concluído o etiquetamento, executa-se o chapeamento, como forma de identificação permanente dos bens.

AVALIAÇÕES ECONÔMICAS FINANCEIRAS

- MARCA

Você sabia que a MARCA da sua empresa é uma das propriedades mais importantes de seu patrimônio?

Demonstrar o seu valor real atualizado dependerá de vários fatores, analisados mercadologicamente dentro das técnicas modernas de "marketing". O laudo Técnico de Avaliação que emitido pela VALLIUN, possibilitará, legalmente a contabilização desse bem em seu patrimônio.

- PATENTE

Patente, é o Patrimônio individual com valor específico de mercado.

Determinar o seu valor de mercado, dependerá de estudos e análises técnicas, elaborados pela VALLIUN emitido em laudo técnico próprio com força legal.

- FUNDOS DE COMÉRCIO

Sua tarefa é organizar e coordenar os diversos elementos do fundo, que consiste no conjunto de bens e valores, corpóreos e incorpóreos, indispensáveis à exploração.



É uma avaliação econômica abrangente, incluindo todos os bens que englobam o patrimônio contábil e mais os intangíveis extracontábeis, efetuada através de análises mercadológicas e técnicas modernas de "Marketing". O fundo de comércio não é somente o estoque de mercadorias; e, sobretudo a clientela e o ponto.

- PONTO COMERCIAL

É o valor correntemente atribuído em transações comerciais sob condições normais de mercado para um bem idêntico ou similar àquele sob consideração.

É uma avaliação onde o valor do ponto comercial é atribuído ao prédio destinado em que se explora o comércio, onde exerce sua atividade, que julgou como ponto para atrair sua clientela, que tornou conhecido daqueles que com ele transijam que valorizou, em suma com o seu trabalho, para os fins a que os destinou.

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

ANTONIO CESAR OCCHIUCCI BASSETTI, Arquiteto, Perito Judicial, especializado em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE, CREA e Instituto de Engenharia, iniciando-se como perito avaliador em 1981, tendo participado e desenvolvido diversos projetos, tais como, avaliação de todas as unidades e coligadas da Alcoa Alumínio, Quaker S/A, Bosch, etc. Em 1.990, fundou a Valliun Engenharia exercendo, desde então, a função de diretor técnico-administrativo.

FÁBIO BENNATON BASSETTI, Engenheiro Mecânico, Mestre em Engenharia Automobilística, iniciando-se como perito avaliador em 2004, tendo participado e desenvolvido diversos projetos, tais como, Mercedes Benz, Fórmula Truck (ABF Competições), Allgäuer Truck Race Team, e Cummins Turbo Technologie.

CORPO TÉCNICO

Nosso corpo técnico efetivo, composto por técnicos e profissionais das áreas de engenharia, está estruturado consoante os procedimentos avaliatórios, segmentados em equipes de campo e pesquisa imobiliária. A Valliun Engenharia conta ainda com suporte operacional nas áreas jurídica, econômica e contábil, possibilitando oferecer alternativas ao cliente quanto ao melhor aproveitamento do Laudo de Avaliação.

Soma-se à equipe técnica da Valliun Engenharia o aporte irrestrito de toda a estrutura comercial, administrativa e de Processamento de Dados da empresa.



NOSSOS CLIENTES

A

- ✓ ABAC - ASSOC. BRAS. ADM. CONSÓRCIOS
- ✓ ABYARA INCORPORADORA S/A
- ✓ AEROVENDAS PUBLICAÇÃO E EDITORAÇÃO LTDA.
- ✓ AGRA INCORPORADORA S/A
- ✓ AGRO INDUSTRIAL CRUZEIRO DO SUL S/A.
- ✓ AGRO INDUSTRIAL TRÊS MARIAS DO PIAUÍ LTDA.
- ✓ AGROCITRUS LTDA.
- ✓ AGROSTAR DO BRASIL
- ✓ ALCOA ALUMÍNIO S/A
- ✓ ALCOOL AZUL S/A
- ✓ ALLISON INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS
- ✓ ALPHAMED ASSIST. MÉDICA IND. COM.
- ✓ AMADEO ROSSI S/A
- ✓ AMAFI COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA
- ✓ AMÉRICO AGROPECUARIA S/A
- ✓ ÂNGULO AGRO IND. LTDA.
- ✓ ARCESP PREVIDÊNCIA S/A

- ✓ ARTEC PRAIA GRANDE
- ✓ ARTEMIS S/A
- ✓ ASSOCIAÇÃO PELA FAMÍLIA
- ✓ ASSOSSIAÇÃO ITAQUERENSE DE ENSINO
- ✓ ATB ARTEFATOS DE BORRACHA
- ✓ AUTO POSTO CIDADE JARDIM LTDA.
- ✓ AUTO VIAÇÃO BRASIL LUXO LTDA.
- ✓ AVS SEGURADORA S/A
- ✓ AXEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
- ✓ AYROSA GALVÃO PROD E COMERCIAL LTDA

B

- ✓ BANCO ABN AMRO REAL S/A
- ✓ BANCO BILBAO VIZCAYA S/A
- ✓ BANCO BNL DO BRASIL S/A
- ✓ BANCO BOZANO, SIMONSEN S/A
- ✓ BANCO DO ESTADO DE S.PAULO S/A – BANESPA
- ✓ BANCO FRANCÊS E BRASILEIRO S/A
- ✓ BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL - BIC BANCO
- ✓ BANCO MORADA S/A CREDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO
- ✓ BANCO OMEGA S/A
- ✓ BANCO PONTUAL S/A
- ✓ BANCO SÃO JORGE S/A
- ✓ BANCO SOGERAL
- ✓ BANDAG DO BRASIL LTDA
- ✓ BETOVA INDÚSTRIA E COM. LTDA
- ✓ BLUEPLAST IND. E COM. DE PLÁSTICOS LTDA
- ✓ BOANAIN DISTRIBUIDORA DE ALCCOL LTDA.
- ✓ BOZANO, SIMONSEN LEASING S/A
- ✓ BRASCOLA LTDA
- ✓ BRASFERRER LAMINAÇÃO BRASILEIRA DE FERRO S/A
- ✓ BRASFITA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.
- ✓ BRASIL BETON SERV. DE CONCRETAGEM
- ✓ BRAZILIAN EXPRESS TRANSPORTES LTDA.
- ✓ BRINDISI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

C

- ✓ CACIQUE AGRÍCOLA S/A
- ✓ CAEDU MODAS
- ✓ CAL SINHA IND. COM. DE CALCÁREOS LTDA
- ✓ CAMBUCI S/A
- ✓ CARGA CERTA LOGÍST. E TRANSP. LTDA
- ✓ CARGILL AGRÍCOLA S/A
- ✓ CASA BAHIA COMERCIAL LTDA.
- ✓ CASA MATTOS PAPELARIA E LIVRARIA S/A



- ✓ CBC - CIA BRASILEIRA DE CANA
 - ✓ CBL – LAMINAÇÃO BRASILEIRA DE COBRE
 - ✓ CELITE S/A
 - ✓ CENTRO HOSPITALAR ALBERT SABIN
 - ✓ CENTRO TRASMONTANO DE SÃO PAULO
 - ✓ CERÂMICA DIVISA LTDA.
 - ✓ CHOCOLATES DIZIOLI S/A
 - ✓ CIA BRASILEIRA DE PETROLEO - IBRASOL
 - ✓ CIA CACIQUE DE CAFE SOLUVEL
 - ✓ CIA DE TECIDOS ALASCA
 - ✓ CIA. INDL. E MERCANTIL PAOLETTI
 - ✓ CIA. LANIFICIO ALTO DA BOA VISTA
 - ✓ CIPECO – CIA.PERNAMB. DE CONDUTORES
 - ✓ CITIBANK S.A
 - ✓ CLEALCO AÇÚCAR E ALCOOL S/A
 - ✓ CLEALCOOL CLEMENTINA ALCOOL S/A
 - ✓ CODIPE CIA DISTRIBUIDORA DE PECAS
 - ✓ COJAN ENGENHARIA S/A
 - ✓ COLOR-G INDÚSTRIA GRAFICA LTDA
 - ✓ COMERCIAL RABELO SOM & IMAGEM
 - ✓ COML. QUINTELLA COM.EXP.E IMP.LTDA
 - ✓ COMPANHIA TEPERMAN DE ESTOFAMENTOS
 - ✓ COMPANHIA TÊXTIL SÃO MARTINHO
 - ✓ CONCIMA CONSTRUÇÕES CIVIS S/A
 - ✓ CONCRETEX S/A
 - ✓ CONSORCIO CINERAL
 - ✓ CONSTRUTORA SULTEPA S/A
 - ✓ CONSTRUTORA VERCON LACAVA LTDA
 - ✓ CORDUROY INDÚSTRIAS TÊXTEIS S/A
 - ✓ COSUEL - COOP. SUINOCULTORES DE ENCANTADO
 - ✓ COTONIFICIO BELTRAMO S/A
 - ✓ CRISTALIA PRODS QUIM. E FARMAC LTDA
 - ✓ CURT SCHADEDER S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO
 - ✓ CURTUME SCHUCK S/A
 - ✓ CVPAR – FUNDO DE INVESTIMENTOS
- D**
- ✓ DEGUSSA S/A DIVISÃO METAL
 - ✓ DESTILARIA GENERALCO S/A
 - ✓ DETASA S/A – IND.E COM. DE AÇO
 - ✓ DISMEL - DISTRIB DE MATERIAL ELÉTRICO
 - ✓ DOMINIUM S/A
- E**
- ✓ EDITORA VIDA LTDA
 - ✓ EMPRESA JORNALÍSTICA DIÁRIO POPULAR
 - ✓ ENCART - IND DE PAPEL AO ONDULADO LTDA
 - ✓ EPT-N CONSTRUÇÃO, COM. E EMPREEND. TURÍSTICOS LTDA.
 - ✓ EXCELL TUBOS DE AÇO S/A
 - ✓ EXINEMÍDIA PROPAGANDA
- F**
- ✓ FÁBRICA DE GRAMPOS AÇO LTDA
 - ✓ FÁBRICA DE PAPEL PRIMO TEDESCO S/A
 - ✓ FABRICA DE TECIDOS MARIA CANDIDA S/A
 - ✓ FANAVID - FAB. NAC. DE VIDROS DE SEGURANÇA
 - ✓ FAZENDAS REUNIDAS BOI GORDO
 - ✓ FEDERAL VIDA E PREVIDÊNCIA S/A
 - ✓ FEDERAL DE SEGUROS S/A
 - ✓ FEMIPLAST FERRAMENTAS DE MOLDES E PLÁSTICOS LTDA.
 - ✓ FENCI CONSTRUÇÕES ESPECIAIS LTDA
 - ✓ FERTIFLORA REFLORESTAMENTO S/A
 - ✓ FLEXFORM IND. METALURGICA
 - ✓ FORJAFRIO IND. DE PEÇAS LTDA
 - ✓ FORUM CONFECÇÕES LTDA.
 - ✓ FOTOPTICA LTDA
 - ✓ FRIVA - FRIGORIFICO VACARIENSE S/A
 - ✓ FUCHS AGRO BRASIL LTDA



- ✓ FUNDAÇÃO CARLOS A. VANZOLINI
- ✓ FUNDAÇÃO FACULDADE DE MEDICINA (Fundação do Fígado)
- ✓ FUNDAÇÃO RUBEN BERTA
- G**
 - ✓ G.C.HAHN E CO.ESTABIL. E TECNOLOGIA PARA ALIMENTOS
 - ✓ GFM FUNDO DE INVESTIMENTOS
 - ✓ GLASSER PISOS E PRÉ-MOLDADOS LTDA.
 - ✓ GNPP SEGURADORA S/A
 - ✓ GOIANA PLÁSTICOS S/A
 - ✓ GRANJAS MARA S/A
 - ✓ GRUPO COFERMETA
 - ✓ GRUPO ETERNOX
 - ✓ GRUPO IBRASOL
 - ✓ GRUPO TECSAT
 - ✓ GUAINCO PISOS ESMALTADOS LTDA
 - ✓ GUERRA S/A IMPLEMENTOS RODOVIÁRIOS
- H**
 - ✓ H. GUEDES ENGENHARIA
 - ✓ HERMES MACEDO S/A
 - ✓ HGK MOLDADOS LTDA.
 - ✓ HOSPITAL SANTA CLARA
- I**
 - ✓ IANNONI EMP. E PARTICIPAÇÕES LTDA.
 - ✓ ICATU COMÉRCIO EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA.
 - ✓ IGREJA ESPIRITUALISTA DO BRASIL
 - ✓ IGREJA INTERNACIONAL DA GRAÇA DE DEUS
 - ✓ IMBE - IND. BRASILEIRA MECÂNICA DE ESTAMPAS LTDA.
 - ✓ IMIFARMA PROD FARMAC E COSMÉTICOS S/A
 - ✓ INBRA AEROSPACE IND. COM. LTDA
 - ✓ IND.S REUNIDAS SÃO JORGE S/A
 - ✓ INDUSBACK INDUSTRIAL PRODUTORA DE BORRACHA LTDA.
 - ✓ INDÚSTRIA DE OLEOS PACAEMBU S/A
 - ✓ INDÚSTRIA ELÉTR. MARANGONI MARETTI LTDA
 - ✓ INDÚSTRIA METALÚRGICA ANDRÉ FODOR LTDA.
 - ✓ IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A
 - ✓ ITARARÉ IMPORTS IMP. E COM. LTDA
- J**
 - ✓ JAÓ ALIMENTOS LTDA
 - ✓ JARAGUÁ EQUIPAMENTOS INDUST. LTDA
- K**
 - ✓ KG SORENSEN INDÚSTRIA E COMÉRCIO
 - ✓ KLABIN SEGAL INCORPORADORA S/A
 - ✓ KM TERRAPLANAGEM ENGENHARIA LTDA.
 - ✓ KONE INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA.
- L**
 - ✓ LACER PRODUTOS ALIMENTÍCIOS
 - ✓ LAPISPEL PAPELARIA MÓVEIS E MÁQUINAS LTDA.
 - ✓ LEITE COLAR - COOP. DE LATIC. DA REGIÃO DE S. J. DO RIO PRETO
- M**
 - ✓ LICEU CAMILO CASTELO BRANDO DE ITAQUERA LTDA.
 - ✓ LIVRE FINANCEIRA – FUNDO DE INVESTIMENTOS
 - ✓ LOTUS SERVIÇOS TÉCNICOS LTDA
 - ✓ MANIKRAFT INDÚSTRIA DE CELULOSE E PAPEL LTDA.
 - ✓ MANIL S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
 - ✓ MARI SUL LTDA
 - ✓ MAXSERVICE SERVIÇOS LTDA
 - ✓ MECÂNO FABRIL LTDA
 - ✓ MECANO GABRIL LTDA.
 - ✓ METAFORJA INDÚSTRIA E COM. LTDA
 - ✓ METALAFE PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA
 - ✓ METALÚRGICA CONDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.
 - ✓ MOINHOS SÃO JORGE
 - ✓ MONTE AZUL - AGRÍCOLA COML. E CONSTRUTORA LTDA.
- N**



- ✓ NACIONAL TRANSPORTES LTDA
- ✓ NOVA VIDA SUPERMERCADOS LTDA
- ✓ NOVELPRINT SISTEMA DE ETIQUETAGEM LTDA.
- O
- ✓ OLICO RENOVADORA DE PNEUS LTDA
- ✓ ONOGAS S/A - COM. E INDÚSTRIA
- ✓ ORGANIZAÇÃO MÉDICA CRUZEIRO DO SUL
- ✓ OSASTUR - OSASCO TURISMO LTDA.
- ✓ OTIMAR B. SCHULTZ S/A
- P
- ✓ P. SAYEG & CIA LTDA
- ✓ PADILLA INDÚSTRIAS GRÁFICAS S/A
- ✓ PALLAS GRANDMANN & HOLLER
- ✓ PANBRASIL INDÚSTRIA PAPEL E EMBALAGENS S/A
- ✓ PÃO AMERICANO S/A
- ✓ PARMALAT DO BRASIL S/A
- ✓ PATRIANI MENDONÇA LTDA.
- ✓ PAU PEDRA PEDREIRAS PAV. CONSTR. LTDA
- ✓ PAUPEDRA PEDREIRA PAVIMENTAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.
- ✓ PEGUFORM DO BRASIL S/A
- ✓ PERFUMES SELECTOS LTDA
- ✓ PETRI S/A
- ✓ PIERRE ALEXANDER COSMÉTICOS
- ✓ PIERRE SABY S/A
- ✓ PLAENCO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.
- ✓ PLANALTO DE AUTOMOVEIS S/A
- ✓ PLASTOFLEX TINTAS E PLÁSTICOS
- ✓ POLYMEROS LAMINADOS PLÁSTICOS LTDA
- ✓ PORT TRADING S/A
- ✓ PRAIA GRANDE AÇÃO MÉDICA COMUNITÁRIA
- ✓ PRELUDE MODAS
- ✓ PROMODAL LOGÍSTICA E TRANSPORTE LTDA.
- ✓ PROVIEW ELETRÔNICA DO BRASIL LTDA.
- Q
- ✓ QUIMIDET PRODUTOS QUÍMICOS
- ✓ QUIPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
- R
- ✓ RAÍZES FUNDO DE INVESTIMENTO
- ✓ REI SALOMÃO AUTOMÓVEIS
- ✓ RESINOR – RESINAS SINTÉT. DO NORDESTE
- ✓ REXROTH HIDRAULICA LTDA
- ✓ RIO PATRI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/C LTDA.
- ✓ ROBERT BOSCH DO BRASIL
- ✓ RODOVIÁRIO RAMOS LTDA
- ✓ ROSSI PARTICIPAÇÕES S/A
- S
- ✓ SABRY S/A
- ✓ SAKAI IND. E COM. DE MÓVEIS LTDA
- ✓ SANO S/A IND. E COM.
- ✓ SANTA BARBARA ENGENHARIA S/A
- ✓ SANTA CASA DA PRAIA GRANDE
- ✓ SARKIS TECIDOS LTDA
- ✓ SCARPA PLÁSTICOS LTDA
- ✓ SÉ S/A. COM. E IMPORTAÇÃO
- ✓ SEBIL - SERV.ESP.VIG.INDL.BANCÁRIA LTDA
- ✓ SECOVI - SINDICATO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS DE SP
- ✓ SECTOR FEDIC FUNDO DE INVESTIMENTO
- ✓ SEGPART PARTICIPAÇÕES S/A
- ✓ SEGURADORA FEDERAL DE SEGUROS S/A
- ✓ SEPIA EDITORA GRÁFICA
- ✓ SERVÁZ S/A – SANEAMENTO S E DRAGAGENS
- ✓ SERVÁS DISTRIBUIDORA DE GÁS S/A
- ✓ SIMEIRA COM. INDL. LTDA
- ✓ SIMETRA TÊSTIL S/A
- ✓ SINAC SINDICATO NAC. DE ADMINISTRAÇÃO DE CONSÓRCIOS
- ✓ SINDHOSP - SINDICATO DOS HOSPITAIS DE SÃO PAULO



- ✓ SOCIEDADE BRASILEIRA DE HIPERTENSÃO
 - ✓ SOCIEDADE EDUCADORA BENEFICENTE
 - ✓ SOCIEDADE PELA FAMÍLIA
 - ✓ SOPLAST PLÁSTICOS SOPRADOS LTDA
 - ✓ SOTEP INDÚSTRIA E COM.
 - ✓ SOUZA RAMOS CORRETORA SEGUROS LTDA
 - ✓ SPAMA S/A - IND. E COM.DE MÁQUINAS
 - ✓ STER ENGENHARIA S/A
 - ✓ SUAPE TÊXTIL S/A
 - ✓ SUINOCULTURA SUINOSUL LTDA.
 - ✓ SUPERMERCADO BOM PREÇO S/A
 - ✓ SUPERMERCADOS SÃO LUIZ S/A
 - ✓ SUPERTYRES REFORMA DE PNEUS LTDA.
 - ✓ SUPERTYRES REFORMADORA DE PNEUS LTDA
- T**
- ✓ TAB TECIDOS AUTOMOTIVOS LTDA
 - ✓ TCA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA
 - ✓ TCB TRANSPORTADORA CHARTER DO BRASIL LTDA.
 - ✓ TEC SERVIÇOS MANUTENÇÃO E APOIO LTDA (GRUPO EMBRATEL)
 - ✓ TECFIL FILTROS E PEÇAS LTDA
 - ✓ TÉCNICA INDÚSTRIAL TIPH
 - ✓ TECNOCARGO TRANSPORTE LTDA.
 - ✓ TECNOFLON-BRASFLON COM. IND. LTDA
 - ✓ TEMA TERRA EQUIPAMENTOS LTDA
 - ✓ TGM IND. ELETROMETALÚRGICA
 - ✓ TINTAS VIWALUX
 - ✓ TRANSDET TRANSPORTES
 - ✓ TRANSLEITE SANTISTA LTDA
 - ✓ TRANSMAC TRANSPORTE INTERMODAL LTDA.
 - ✓ TRANSPAVI – CODRASA
 - ✓ TRANSPORTADORA EMBOABA
 - ✓ TRANSPORTES AÉREOS REGIONAIS - TAM
 - ✓ TRANSPORTES TOMASELLI LTDA
 - ✓ TRANSURB SIND. EMPR. TRANSP. COLETIVOS
 - ✓ TUBOFIL TREFILAÇÃO S/A
- U**
- V**
- ✓ UNIÃO - LATICÍNIOS UNIÃO S/A
- V**
- ✓ VG ART IND. ELETRÔNICA S/A
 - ✓ VG LORRAN IND. COM. LTDA
 - ✓ VIAÇÃO BRISTOL LTDA.
 - ✓ VIPPER SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA LTDA.
 - ✓ VOLKSWAGEN DO BRASIL
- W**
- ✓ W MAGNUM INDÚSTRIAS REUNIDAS
- X - Y**
- ✓ YADOYA IND. COM. S/A
- Z**
- ✓ ZIMETAL IND. COM. DE AUTOPEÇAS LTDA.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA E FORO DE ÁGUAS DE LINDÓIA
VARA ÚNICA – SEÇÃO CÍVEL / DA FAMÍLIA / FAZENDÁRIA
Rua Francisco Spartani, 66, CEP 13.940-442, Jd. Nova Lindóia
Águas de Lindóia/SP – E-mail: aguaslindoiatj@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000681-64.2020.8.26.0035**
Número de Ordem: **2018/001446**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Inadimplemento**
Exequente: **Pilav Comércio e Empreendimentos Imobiliários Ltda**
Executado: **José Olimpio Silveira Moraes e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Caroline Silva Lisboa**

Vistos.

Diante da concordância da exequente com a avaliação apresentada pelos executado, HOMOLOGO a avaliação do imóvel no valor da avaliação de fls. 466/533, em R\$ 555.553.398,00 (quinhentos e cinquenta e cinco milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e oito reais) - fls. 486- para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

No mais, considerando que existe leilão do imóvel em curso, para evitar prejuízos a terceiros, aguarde-se o desfecho da hasta no processo em trâmite perante o Foro Central, e em seguida, não havendo arrematação, intime-se o exequente para declinar se possui interesse na designação de leilão.

Intime(m)-se.

Águas de Lindoia, 11 de novembro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE, NOS TERMOS DA LEI Nº 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA.**