

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AUTOS: 0005083-73.2019.8.26.0020

REQUERENTE: ANTÔNIO FERREIRA

REQUERIDO: JOÃO NUNES DE ALMEIDA.

3ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL XII - COMARCA DE SÃO PAULO/SP

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 2.200.000,00 (DOIS MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS)

São Paulo/SP

13 de setembro de 2021



SUMÁRIO

1. OBJETIVO.....	3
2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES.....	3
3. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO	3
4. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS	3
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	4
5.1. Localização	4
5.2. Zoneamento.....	5
5.3. Tipos de ocupação circunvizinha	5
5.4. Melhoramentos públicos	5
5.5. Composição do Imóvel	5
5.6. Classificação do imóvel	6
5.7. Estado de conservação	6
6. AVALIAÇÃO.....	6
6.1. Diagnóstico de mercado	7
6.2. Metodologia aplicada.....	7
6.3. Especificação da avaliação.....	7
7. CONCLUSÃO.....	10
8. QUESITOS.....	10
9. ENCERRAMENTO	10
10. ANEXOS.....	11
10.1. Ficha Cadastral do Imóvel.....	11
10.2. Matrícula	12
10.3. Memorial de calculo.....	13
10.4. Dados amostrais	16



1. OBJETIVO

O presente trabalho tem o objetivo de apresentar o valor de mercado de um imóvel comercial, situado a Rua Artur Fajardo, nº 44, 4º Subdistrito, Nossa Senhora do Ó, São Paulo/SP.

2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Na data de 03 de agosto de 2021, as 14:00 horas, foi realizada a vistoria do imóvel. A inspeção do mesmo, foi realizada conforme as normas da ABNT, onde foram registradas fotos/imagens que seguem em anexo.

3. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO

- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal;
- O Avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios;
- Partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas e foram tomadas como de boa-fé;
- O valor de mercado foi obtido com embasamento na NBR 14653-1 e 2.

4. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Os aparelhos utilizados nas perícias, têm a finalidade de constatar medidas exatas de ambientes. Desse modo, os aparelhos utilizados para fins de cotejo e exames do caso em tela, são discriminados e ilustrados a seguir:



Imagem Ilustrativa 1 - Equipamentos de medida

O medidor laser de distância GLM 40 Professional, é apropriado para determinar comprimentos, determinação de áreas e cálculos volumétricos (comprovada com certificação ISO e INMETRO) e auxilia o Perito a determinar grandes distâncias com precisão.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

5.1. Localização

O imóvel avaliado, localiza-se na Rua Artur Fajardo, nº 44, São Paulo/SP, setor 104, quadra 14, lote 68 (SQL 104.014.0068-8). A figura a seguir demonstra sua localização.

Figura 1 - Localização do Imóvel



Fonte: GEOSAMPA

5.2. Zoneamento

Após pesquisa em leis e decretos do município que definem o zoneamento da cidade, verifica-se que o imóvel está localizado na ZC (Zona Centralidade), porções do território estão localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional;

5.3. Tipos de ocupação circunvizinha

O imóvel se localiza em uma região central, sendo comercial, próximo a algumas zonas de uso residencial de densidade demográfica baixa e alta (ZEU e ZM).

5.4. Melhoramentos públicos

O imóvel possui rede de água e esgoto, pavimentação asfáltica, iluminação pública, guias e sarjetas.

5.5. Composição do Imóvel

Trata-se de um lote irregular, possuindo 9,90 metros de frente, por 16,27 metros pelo lado direito de quem da frente olha; 25,00 metros pelo lado esquerdo de quem da frente olha e, sendo plano e perfazendo uma área total de 166,67 m², sendo 456,00 m² de área construída, assim como consta na imagem abaixo:

Figura 2 - Composição do imóvel

Atributo	Valor
Nome do proprietário	JOAO NUNES DE ALMEIDA
Setor	104
Quadra	014
Lote	0068
Situação	ATIVO
Dígito SQL	8
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R DR ARTUR FAJARDO
Número da Porta	44
Tipo de Uso	Outras edificações de uso comercial, com utilização múltipla
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	167
Área construída	456

Fonte: GEOSAMPA

5.6. Classificação do imóvel

De acordo com o estudo de valores de venda do IBAPE/SP.

- Padrão Simples¹

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

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

Pisos: cerâmica comum, taco, vinílico ou forração

Paredes: pintura a látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.

Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.

Instalações elétricas: sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

5.7. Estado de conservação

Para efeito desta avaliação, no estado atual em que se encontra o imóvel, classificamos ele como:

Padrão: Simples;

Idade Aparente: 25 anos;

Estado de Conservação: Bom.

6. AVALIAÇÃO

A avaliação de um imóvel, objetiva a obtenção de seu real valor de mercado imobiliário para venda. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados muitos fatores internos para que se obtenha precisão. É muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, idade dele, vizinhança, qualidade do material aplicado, estado de

¹ <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1543595741-VEIU%202017.pdf>



conservação da via pública, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas, entre outros fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O imóvel avaliado, possui uma construção em boas condições, com piso cerâmico, cobertura com estrutura de madeira e telha de fibrocimento, esquadrias metálicas, paredes pintadas, revestimento da fachada de pastilha cerâmica, uma escada metálica ao fundo com acesso ao segundo mezanino e um amplo espaço no térreo com pé direito duplo entre os mezaninos.

6.1. Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário na área do imóvel paradigma, possui características comerciais e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário, em via de médio fluxo, com perspectiva de consolidar sua venda num prazo inferior a 16 (dezesesseis) meses.

6.2. Metodologia aplicada

Para a composição do valor venal do imóvel e devido à capacidade de coleta de dados amostrais similares ao avaliado, foi considerado pelo avaliador, que a metodologia melhor aplicada à situação foi o Método Comparativo de Dados de Mercado².

6.3. Especificação da avaliação

Para a elaboração do presente laudo, foram levantados 32 dados e utilizados 19 (os dados não utilizados estão em tonalidade cinza, no item 10.4), sendo todos de oferta, coletados no mês de agosto de 2021, de imóveis com características semelhantes ao do avaliando.

6.3.1. Grau de Fundamentação

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo obteve, conforme a tabela de fundamentação da NBR 14653-2, um total de 15 pontos, se enquadrando em Grau II de Fundamentação.

² Consiste na determinação do valor do bem, através de comparação com imóveis similares, com suas devidas correções.



Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização da regressão linear

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

Fonte: NBR 14653-2

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-2

6.3.2. Grau de Precisão

O grau de precisão da estimativa de valores alcançado neste trabalho, foi o “Grau II” para a avaliação do imóvel, sendo este, o grau preconizado pela NBR 14653-2, onde a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é menor que 30%.

Tabela 3 – Grau de precisão no caso 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 do valor central da estimativa.	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Fonte: NBR 14653-2



7. CONCLUSÃO

Levando em conta as amostras localizadas na pesquisa com imóveis similares, pelo Método Comparativo De Dados De Mercado, no mês de setembro de 2021, o imóvel está avaliado no valor arredondado de **R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais).**

8. QUESITOS

Não foram ofertados quesitos.

9. ENCERRAMENTO

Esperando ter cumprido os objetivos estabelecidos no escopo deste trabalho e fornecido subsídios para a compreensão da metodologia e critérios utilizados no desenvolvimento do presente *Laudo de Avaliação de Imóvel*, coloco-me ao vosso inteiro dispor para suprir eventuais dúvidas e quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários quanto à finalidade deste encargo.

Nada mais havendo a relatar, encerramos o presente *Laudo de Avaliação de Imóvel*, em uma única via lavrada no anverso de 18 (dezoito) páginas.

São Paulo/SP, 13 de setembro de 2021.

Assinado digitalmente
RAFAEL FRANCISCO CONTI
CREA 5063323156
Engenheiro Civil

10. ANEXOS

10.1. Ficha Cadastral do Imóvel

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
Cadastro do Imóvel: 104.014.0068-8			
Local do Imóvel: R DOUTOR ARTUR FAJARDO, 44 - E 50 CEP 02963-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R DOUTOR ARTUR FAJARDO, 44 - E 50 CEP 02963-000			
Contribuinte(s): CPF 922.470.248-15 JOAO NUNES DE ALMEIDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	167	Testada (m):	9,90
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	167		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	456	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	114	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	2010		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	716,00		
- da construção:	1.802,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	106.946,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	747.758,00		
Base de cálculo do IPTU:	854.704,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/12/2021, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 11/09/2021 Número do Documento: 2.2021.003031840-7 Solicitante: RAFAEL FRANCISCO CONTI (CPF 375.225.358-40)			



10.2. Matrícula

R. Genebra 244 - Bela Vista - CEP: 01316-010 - São Paulo - SP
fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - www.oitavo.com.br

Pedido nº 1.241.762

Página nº 1
Certidão na última página

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 111.284
ficha 01.

[Assinatura]
São Paulo, 19 de novembro de 1994.

Um prédio de dois pavimentos para uma residência, situado na Rua Artur Fajardo ou Rua Dr. Artur Fajardo, nº 44, e seu respectivo terreno, designado lote B, oriundo do desdobro de parte dos lotes 18 e 19 da quadra 07, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, medindo 9,90m de frente, por 25,00m da frente aos fundos, do lado esquerdo, de quem da rua o olha; 16,27m do lado direito, tendo nos fundos a medida de 10,60m, encerrando a área de 166,65m², confrontando do lado esquerdo com o lote A, do mesmo desdobro, onde existe o prédio nº 56 da mesma rua, do lado direito e nos fundos com a faixa sanitária nº 04. Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 104.014.0064-5.

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ LANGONE, comerciante, CIRC nº 20.027.264-SP, CIC nº 112.078.788-20, e ELOISA LANGONE, estudante de ciências contábeis, CIRC nº 20.027.265-SP, CIC nº 131.919.018-92, ambos brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Caiowas, nº 1.727, - Sumaré.

TÍTULO AQUISITIVO: R.3/107.008 de 26/03/93, deste Cartório.

O Escrevente: *[Assinatura]*
A Escrevente Autorizada: *[Assinatura]*

R.1/111.284 - Por escritura de venda e compra de 30 de agosto de 1.994, de notas do Tabelião por Lei do 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, desta Capital (livro 139 - fls.46/49), os proprietários transmitiram a WELINGTON CUNHA, brasileiro, farmacêutico, CIRC nº 3.451.838-SP, CIC nº 058.289.618-53, casado com LAIS FRADE FIDELIS CUNHA (brasileira, comerciante, CIRC nº 3.000.030-SP), residente e domiciliado nesta Capital, - na Avenida Itaberaba, nº 1.323, aptº 76, o imóvel matriculado,

MODELO - 2 - 10/009 - 06/94 - PUBLICO GRAFF - TEL : 808-MAA

- continua no verso -

CHAVE: 3890-6ddb-64ae-2ef7-c8a9-d689-bbe7-0f65

QUALQUER ALTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

1º Oficial de Registro de Imóveis
Cartório de São Paulo - SP

11374-6-AA 141893

11374-6-AA 141893

10.3. Memorial de cálculo

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	32
Dados utilizados no modelo:	19

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9122855 / 0,9207293
Coeficiente de determinação:	0,8322649
Fisher - Snedecor:	24,81
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	68%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	89%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	94%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	5,26%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,549	3	0,850	24,809
Não Explicada	0,514	15	0,034	
Total	3,062	18		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

ln (Valor unitário) = +8,030437294 -21,26885324 / Area total +0,4169427087 * Padrão construtivo - 0,898451376 / Estado de conservação

Função estimativa (moda):



Valor unitário = $+2969,632308 * e^{(-21,26885324 / \text{Area total}) * e^{(+0,4169427087 * \text{Padrão construtivo}) * e^{(-0,898451376 / \text{Estado de conservação})}}$

Função estimativa (mediana):

Valor unitário = $+3073,08522 * e^{(-21,26885324 / \text{Area total}) * e^{(+0,4169427087 * \text{Padrão construtivo}) * e^{(-0,898451376 / \text{Estado de conservação})}}$

Função estimativa (média):

Valor unitário = $+3126,155424 * e^{(-21,26885324 / \text{Area total}) * e^{(+0,4169427087 * \text{Padrão construtivo}) * e^{(-0,898451376 / \text{Estado de conservação})}}$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	-0,34	73,67
Padrão construtivo	x	3,44	0,37
Estado de conservação	1/x	-5,01	0,02
Valor unitário	ln(y)	26,56	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	0,48	0,39
Estado de conservação	-0,20	0,05
Valor unitário	0,30	0,09

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Estado de conservação	-0,49	0,32
Valor unitário	0,74	0,66

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,83	0,79

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

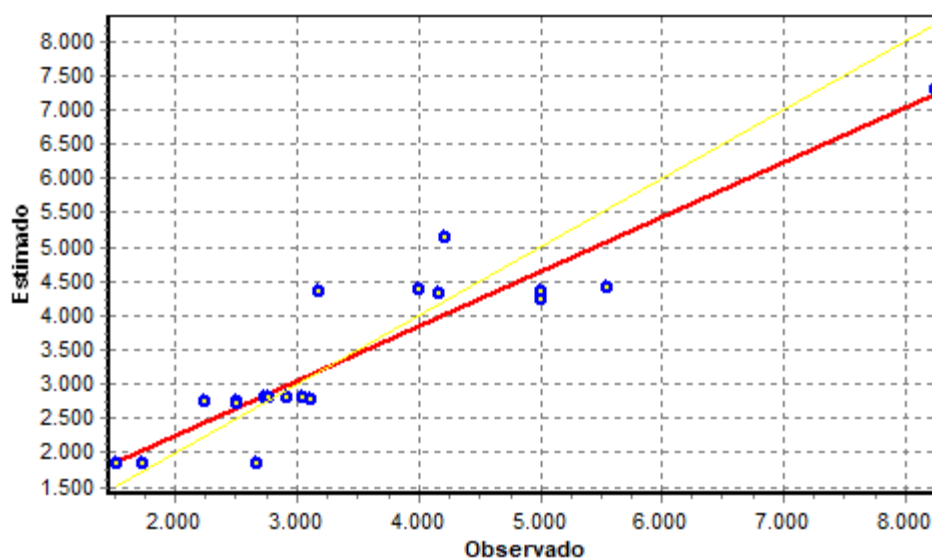
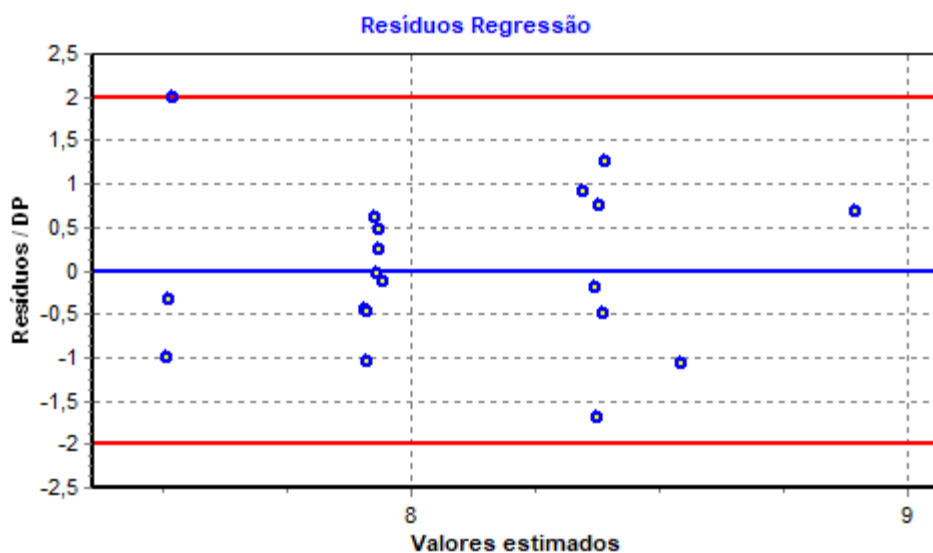


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



10.4. Dados amostrais

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Inf.	Fone	* Valor total	A. Tot.	P. Const.	Est. Cons.	V. Unit.
1	Rua Doutor Elviro Carrilho, 323	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-sp-212m2-id-80307665/	Freguesia do Ó	Mirante Imóveis	(11) 2997-7940	1.450.000,00	212,00	2	2	6.839,00
2	Largo da Matriz nossa senhora do Ó	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/predio-comercial-para-venda-e-locacao-freguesia-do-o-sao-paulo-647270049	Fregeusia do Ó	Nosso Teto Company	(11) 3904-0816	5.000.000,00	900,00	2	2	5.555,00
3	Rua Matias Arrudão, 177	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/galpao-a-venda-748-m-por-r-2-000-000-00-jardim-monte-alegre-sao-paulo-sp-912398626	Jardim Monte Alegre	Nortelar Imóveis	(11) 3972-0000	2.000.000,00	748,00	1	1	2.673,00
4	Rua Alfredo Margária, 388	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/galpao-deposito-armazem-a-venda-em-freguesia-do-o-sao-paulo-cod-reo245537-897353385	Vila lório	Lopes One	(11) 3508-3686	1.600.000,00	320,00	2	2	5.000,00
5	Rua Antônio de Proença, 115	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/galpao-deposito-armazem-a-venda-em-pirituba-sao-paulo-cod-reo180679-840902999	Piqueri	Lopes One	(11) 3508-3686	2.500.000,00	911,00	2	1	2.744,00
6	Rua São Francisco de Borja, 46	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/predio-comercial-a-venda-916568421	Vila Pirituba	Gabriel M.		2.200.000,00	271,00	2	2	8.118,00
7	Rua Dornelândia, 31	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/galpao-deposito-armazem-a-venda-em-limao-sao-paulo-cod-636788-868943828	Vila Palmeiras	Leardi Santana	(11) 3975-0212	1.600.000,00	200,00	1	1	8.000,00
8	Rua Crisólia, 484	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/excelente-predio-comercial-industrial-com-galpao-no-bairro-do-limao-915834207	jardim Primavera	Lopes One	(11) 3508-3686	829.000,00	240,00	1	1	3.454,00
9	Rua Olinto Fraga Moreira, 43	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/predio-comercial-800-metros-924019664	Brasilândia	Sergio Abilio de Souza	(11) 99653-2983	2.700.000,00	800,00	2	1	3.375,00
10	Rua Vicente Ferreira Leite, 101	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/predio-a-venda-233-m-por-r-1-300-000-freguesia-do-o-sao-paulo-sp-784743858	Vila Siqueira	Dokter Imóveis	(11) 3934-2200	1.300.000,00	233,00	1	1	5.579,00
11	Rua Santa Rita, 767	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-bras-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-720m2-venda-RS2200000-id-2532312413/	Brás	Edmundo Querino	(11) 94725-4932	2.200.000,00	720,00	2	1	3.055,00
12	Rua	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-	Vila	Luciana	(11)	3.000.000,00	750,00	2	2	4.000,00



	Conselheiro Olegário, 239	vila-anastacio-zona-oeste-sao-paulo-sp-750m2-id-59458294/	Anastácio	Borges Imoveis LTDA	3641-3966					
13	Avenida Hermilo Alves, 524	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-vila-re-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-RS1000000-id-2531154380/	Vila Ré	SP imóveis	(11) 4106-6504	1.000.000,00	400,00	2	1	2.500,00
14	Avenida Manoel Domingos Pinto, 586	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-7-quartos-parque-anhanguera-zona-norte-sao-paulo-400m2-venda-RS1200000-id-2500468180/	Parque Anhaguera	Adriana Lacerra	(11) 98130-9593	1.200.000,00	400,00	2	1	3.000,00
15	Rua Silva Bueno, 1236	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-hipiranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-544m2-venda-RS2900000-id-2525454236/	Ipiranga	Denis Sadowski	(11) 97111-5569	2.900.000,00	544,00	2	2	5.330,00
16	Rua Tijuco Preto, 1694	https://www.vivareal.com.br/imovel/7-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-950m2-venda-RS4000000-id-2508661386/	Tatuapé	Rosa Carrieri Rossi	(11) 98136-2383	4.000.000,00	950,00	2	3	4.210,00
17	Rua Santo Antônio da Platina, 231	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/predio-comercial-bem-localizado-no-bairro-do-limao-924982234	Vila Prado	Marília	(11) 99710-2578	1.000.000,00	418,00	1	1	2.392,00
18	Rua Dende, 313	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-cidade-pirituba-zona-oeste-sao-paulo-441m2-venda-RS3200000-id-2514667892/	Pirituba	Alberto Salles	(11) 98456-7070	3.200.000,00	441,00	3	3	7.256,00
19	Rua Aurantina, 194	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-sacoma-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-328m2-venda-RS2100000-id-2509195505/	Sacoma	Murilo Estevam	(11) 97278-0507	2.100.000,00	328,00	2	2	6.400,00
20	Avenida Cabo Adão Pereira, 77	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-pirituba-zona-norte-sao-paulo-300m2-venda-RS1500000-id-2488101526/	Pirituba	Nosso Teto Company	(11) 3904-0816	1.500.000,00	300,00	2	1	5.000,00
21	Praça Santo Atanásio, 109	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS1980000-id-2529816980/	Tatuapé	Ladys Corretora	(11) 96246-3499	1.980.000,00	240,00	3	3	8.250,00
22	Avenida Álvaro Ramos, 2037	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-600m2-venda-RS2980000-id-2529816906/	Móoca	Ladys Corretora	(11) 96246-3499	2.980.000,00	600,00	2	2	5.000,00
23	Avenida Deputado Cantídio	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/predio-a-venda-520-m-por-r-1-650-000-00-vila-nova-cachoeirinha-sao-paulo-sp-848181961	Vila Souza	Dokter imoveis	(11) 3934-2200	1.650.000,00	520,00	2	2	3.173,00



	Sampaio, 649									
24	Rua Precília Rodrigues, 62	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/predio-684-m-piqueri-sao-paulo-sp-805889390	Piqueri	Montelo Imóveis	(11) 3978-8006	2.000.000,00	684,00	2	1	2.924,00
25	Praça João Correa Lemos, 238	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazen-vila-sao-vicente-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-580m2-venda-RS1000000-id-2523441629/	São Vicente	Shopping House Imóveis	(11) 3833-9902	1.000.000,00	580,00	1	1	1.724,00
26	Rua Tenente Sotomano	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/salao-a-venda-560-m-por-r-850-000-jardim-brasil-sao-paulo-sp-905551737	Jardim Brasil	Lico Imóveis	(11) 2207-6570	850.000,00	560,00	1	1	1.518,00
27	Av Imirim	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/galpao-deposito-armazen-a-venda-em-imirim-sao-paulo-cod-reo179928-839823609	Imirim	Lopes Condessa	(11) 4750-2090	1.800.000,00	650,00	2	1	2.769,00
28	Rua Mariquinha Viana	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/predio-inteiro-a-venda-em-agua-fria-sao-paulo-cod-305701-559378446	Água Fria	Mirante Imóveis	(11) 2971-7963	1.800.000,00	578,00	2	1	3.114,00
29	Rua Helena do Sacramento	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/galpao-deposito-armazen-a-venda-em-mandaqui-sao-paulo-cod-reo518245-839842538	Vila Guaca	Lopes Condessa	(11) 4750-2090	900.000,00	400,00	2	1	2.250,00
30	Avenida Paula Ferreira	https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-240m2-venda-RS950000-id-2512761242/	Freguesia	Adriana Capeloci	(11) 99823-7183	950.000,00	240,00	1	2	3.958,00
31	-	https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-480m2-venda-RS2000000-id-2478099389/	Freguesia	Dokter Imóveis	(11) 3932-2200	200.000,00	480,00	2	2	4.166,00
32	-	https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-360m2-venda-RS900000-id-2490697582/	Freguesia	Hello Imóveis	(11) 96325-9494	900.000,00	360,00	2	1	2.500,00