



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

LAUDO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº 0017407-05.2005.4.03.6182

Ação: Execução Fiscal

Exequente: UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL

Executado: ALBRAS ALIMENTOS BRASILEIROS LTDA, JORGE CHAMMAS NETO,
OSCAR ANDERLE, ANTÔNIO CARLOS NEGRÃO

AVALIADOR

ELIANE SILVEIRA BONATTO FAIRBANKS

Oficial de Justiça Avaliadora Federal

RF 1574

São Paulo

2025



Este documento foi gerado pelo usuário 624.***.***-71 em 23/03/2026 09:56:09

Número do documento: 25012720254301400000339501164

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25012720254301400000339501164>

Assinado eletronicamente por: ELIANE SILVEIRA BONATTO FAIRBANKS - 27/01/2025 20:25:43

SUMÁRIO

1	OBJETIVO DO LAUDO E SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO	3
2	LOCALIZAÇÃO	3
3	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
4	VISTORIA	3
5	DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DA VISTORIA	4
6	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	4
7	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	7
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	7
	BIBLIOGRAFIA	9
	ANEXO – MEMÓRIA DE CÁLCULO	10



1 OBJETIVO DO LAUDO E SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

Neste documento serão descritas as etapas do processo de constatação e reavaliação, levando em consideração as informações apresentadas pela executada na petição ID 310598063 e 310598067 mandado de Id 340980673 processo nº 0017407-05.2005.4.03.6182, em trâmite na 5ª Vara de Execuções Fiscais Federal de São Paulo.

2 LOCALIZAÇÃO

Endereço do imóvel na Avenida Paulista, 1499, conjuntos 106, 107, 108, 109, localizados no 1º andar, e uma vaga de garagem no Condomínio Edifício Conde Andrea Matarazzo, Bairro Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01311-928.

3 DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

A descrição dos imóveis está contida nas matrículas nºs 7.077, 7.78, 7.079, 7.080 e 7.081 do 4º CRI/SP.

4 VISTORIA

A vistoria foi realizada presencialmente em 28 de outubro de 2024, acompanhado por Dra. Lyvia Carvalho Domingues, advogada de Newton Silveira e Wilson Silveira Associados Advogados, escritório que compartilha as salas com a



empresa Cruzeiro/Newmarc Patentes e Marcas Ltda, quando verificou-se que o imóvel apresenta os seguintes atributos:

1. Conjunto de escritórios unificados, compreendendo as unidades penhoradas, de números 106, 107, 108, 109, que se encontram ainda unidos aos conjuntos 101, 102 e 103, onde o corredor de circulação foi incorporado ao conjunto de escritórios, situando-se as unidades penhoradas à esquerda do corredor de quem adentra o local
2. Área: os conjuntos penhorados unificados compreendem a metragem de 208,01m² de área útil;
3. Situação: edifício de esquina, com entrada para a Alameda Casa Branca, com fachada voltada para a Av. Paulista, com vista para o Parque Trianon;
4. Superfície: área de topografia alta, superfície não alagável.;
5. Topografia: edifício construído em área de declive;
6. O zoneamento da região é misto, preponderantemente comercial.

Por outro lado, observou-se que as benfeitorias apresentam os seguintes atributos:

1. Categoria de uso da edificação: comercial;
2. Área: XXm²;
3. Pavimento: os conjuntos se localizam no 1º andar do edifício e a vaga de garagem no subsolo, em local indeterminado;
4. Houve reforma de reestruturação das unidades, onde paredes e banheiros foram removidos, e o conjunto possui atualmente paredes divisórias de “drywall” e dois banheiros, somente na unidade 109.



5 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DA VISTORIA EM ANEXO

As unidades se encontram em perfeito estado de ocupação e funcionamento, sem alterações desde a última diligência efetuada em 15 de dezembro de 2023, documento.310408804.

As áreas comuns continuam em processo de repaginação, ou “retrofit”.

6 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A metodologia avaliatória aplicada no presente trabalho está prevista na NBR-14.653-1:2019 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1- Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 2) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), No âmbito do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, de acordo com a NBR 14653-2, o levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliado esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

Conforme diretriz contida no item 7.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2019 (Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais), o método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis que compõem a amostra. Por amostra, compreende-se o conjunto de dados representativos de uma população; no presente caso, a amostra compreende dados de imóveis em oferta no mercado, ou



de transações imobiliárias concluídas. Para a avaliação foi considerada a média do metro quadrado para imóveis semelhantes anunciada por imobiliárias da região, como Nossa Casa e Sousa Lemos, e sites ImovelWeb, Vivareal, Zap Imóveis.

Segundo a NBR 14653-2:2011, o estado de conservação é a situação física de um bem em decorrência de sua manutenção. Embora as obras de “retrofit” sejam uma forma eficiente de agregar valor ao bem, aumentando a competitividade frente aos inúmeros lançamentos no mercado imobiliário, o momento enfrentado, de obras de reforma na entrada do edifício e as taxas de reforma reduzem a atratividade na aquisição do bem em tais condições.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Situado em localização central, próximo à estação Trianon-MASP do Metrô (linha Verde), a cinquenta metros do MASP e defronte o Parque Trianon, com entradas pela Av. Paulista, onde se encontram conjuntos de bares, restaurantes e lojas, e pela Al. Casa Branca, entrada para os conjuntos de escritórios comerciais, o Condomínio Edifício Conde Andrea Matarazzo é ocupado por pequenas e médias empresas e se encontra atualmente em reforma, com diversas unidades disponíveis para venda e locação.

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

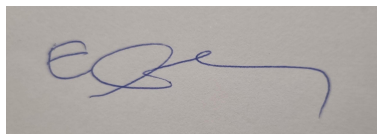


O diagnóstico de mercado, em atendimento ao disposto no item 7.7.2 da NBR 14653-1:2019, visa indicar a expectativa do avaliador em relação ao desempenho do bem avaliando em relação ao mercado no qual está inserido. De acordo com as características do mercado analisado, concluiu-se que há:

1. Liquidez: de baixa, evoluindo para normal;
2. Desempenho de mercado: de recessivo, evoluindo para normal;
3. Quantidade de ofertas de bens similares: alta, com unidades comerciais disponíveis para venda e locação no térreo e subsolo, e diversas unidades semelhantes à venda, conforme listagem em anexo;
4. Absorção do bem pelo mercado: com o reaquecimento do mercado, a tendência é de que venha a ser rápida.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Por conseguinte, em 19 de dezembro de 2024, a partir dos atributos estudados, avalia-se o imóvel em **R\$ 1.335.062,50(HUM MILHÃO, TREZENTOS E TRINTA E CINCO MIL E SESSENTA E DOIS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS)**



ELIANE SILVEIRA BONATTO FAIRBANKS
Oficial de Justiça Avaliadora Federal
RF1574



BIBLIOGRAFIA

DANTAS, Rubens Alves. **Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica**. São Paulo: Pini, 1998.

FIKER, José. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos: de acordo com a nova norma NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP – 2011. 5. ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2019.

LAPPONI, Juan Carlos. **Estatística usando Excel**. 4. ed. revista e atualizada. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.

MEDEIROS JÚNIOR, Joaquim da Rocha. **Vantagem da coisa feita na avaliação de imóveis pelo método do custo**. In: Engenharia de avaliações. Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. São Paulo: Pini, 1974.

NASSER JÚNIOR, Radegaz. **Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações**. São Paulo: Editora Leud, 2019.



ANEXO – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Laudo de Reavaliação

Mandado
n.º
Número

Seção Judiciária	Vara	Nº do Processo	Classe
São Paulo	5ª Exec. Fiscal	0017407-05.2005. 403.6182	

Autor (Exeqüente, Expropriante, etc)
UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL

Réu (Executado, Expropriado, etc)
ALIMENTOS BRASILEIROS LTDA., JORGE CHAMMAS NETO e outros

Localização dos Bens
Av. Paulista, 1499 – conj.s.: 106, 107, 108, 109, localizados no 1º andar, e uma vaga de garagem no condomínio Edifício Conde Andrea Matarazzo, Bela Vista, São Paulo/SP

Depositário	Data da Penhora
JORGE CHAMMAS NETO	24.10.2013

Eu, Eliane S B Fairbanks, RF 1574, Oficial de Justiça Avaliador, em cumprimento ao r. mandado anexo, expedido nos autos da Ação acima citada, procedi à avaliação dos bens a seguir descritos:

IMÓVEL: CONJUNTO DE N' 106, localizado no 1" andar ou 5" pavimento do Condomínio Edifício Conde Andrea Matarazzo , contendo área útil de **76,16m2** , área comum de 35,79m2 , área total de 11 1,95m2. quota ideal no terreno de 0,351348%, melhor descrito em sua matrícula n* 7077 do 4' CRI da Capital -SP, em bom estado de uso e conservação, de propriedade do coexecutado JORGE CHAMMAS NETO, reavaliado em R\$952.000,00 (novecentos e cinquenta e dois mil reais).

CONJUNTO DE n.º 107, localizado no 1" andar ou 5* pavimento do Condomínio Edifício Conde Andréa Mata~ contendo área privativa de **43,95m2**, área comum de 20,66m2, área total de 64,61m2 e quota ideal no terreno de 0,202761%, melhor descrito em sua matrícula 7078 do 4* CRI da Capital -SP , em bom estado de uso e conservação, de propriedade do coexecutado JORGE CHAMMAS NETO, reavaliado em R\$549.375,00(quinhetos e quarenta e nove mil, trezentos e setenta e cinco reais).

CONJUNTO DE N- 108, localizado no 1' andar ou 5' pavimento do Edifício Conde Andréa Matarazzo , contendo área privativa de **43,95m2**, área comum de 20,66m2, área total de 64,61m2e quota ideal no terreno de 0,202761% melhor descrito em sua matrícula 7079 do 4' CRI da Capital -SP , de propriedade do coexecutado JORGE CHAMMAS NETO, reavaliado em R\$549.375,00(quinhetos e quarenta e nove mil, trezentos e setenta e cinco reais).

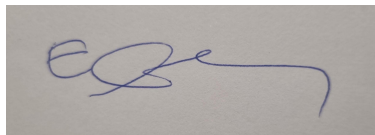


CONJUNTO DE N° 109, localizado no 1° andar ou 5° pavimento do Edifício onde Andréa Matarazzo, contendo área privativa de **43,95m²**, área comum de 20,66 m², área total de 64,61 m² e quota ideal no terreno de 0,202761 %, melhor descrito em sua matrícula 7080 do 4° CRI da Capital- SP, de propriedade do coexecutado JORGE CHAMMAS NETO, reavaliado em R\$549.375,00(quinientos e quarenta e nove mil, trezentos e setenta e cinco reais).

1(UMA) VAGA NA GARAGEM, localizada nos subsolos sem local determinado do EDIFÍCIO CONDE ANDREA MATARAZZO, com área útil e total de 26,31 m² e quota ideal no terreno de 0,037397%, melhor descrito na matrícula 7081 do 4° CRI da Capital SP. Vaga indeterminada, de propriedade do coexecutado JORGE CHAMMAS NETO, avaliada em R\$ 70.000,00 (setenta mil reais).

Total da Reavaliação: R\$ 2.670.125,00 (DOIS MILHÕES, SEISCENTOS E SETENTA MIL, CENTO E VINTE E CINCO REAIS)
Parte ideal reavaliada (50%): **R\$ 1.335.062,50(HUM MILHÃO, TREZENTOS E TRINTA E CINCO MIL E SESSENTA E DOIS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS).**

São Paulo, 24 de janeiro de 2025



ELIANE SILVEIRA BONATTO FAIRBANKS
Oficial de Justiça Avaliadora Federal – RF 1574



Fontes de pesquisa de preços de imóveis na região:

				reformatado							
		fonte		área privativa	salas	vagas	wc	preço oferta		preço m²	
1		Viva Real	Sousa Lemos	297	sim	2	2	4	R\$ 3.000.000,00	R\$ 10.101,01	
2			JRHX	40	sim		0	1	R\$ 840.000,00	R\$ 21.000,00	
3		Viva Real	Rodney Blotta	30	sim		1	1	R\$ 360.000,00	R\$ 12.000,00	
4	cj607	Viva Real	Vendas Judiciais	44	sim	1	0	1	R\$ 435.000,00	R\$ 9.886,36	
5		Viva Real	flbrokers	120	sim		2	2	R\$ 3.500.000,00	R\$ 29.166,67	
6			olx	40			0	-	R\$ 840.000,00	R\$ 21.000,00	
7	1636		Chaves na Mão	85	sim	1	2	2	R\$ 1.700.000,00	R\$ 20.000,00	
8	1499	Attria	Padu Consultoria Imo	144	não	4	5		R\$ 2.160.000,00	R\$ 15.000,00	
9		Viva Real	Kenzai Negócios	42	sim	2	0	1	R\$ 435.000,00	R\$ 10.357,14	
10	1471		Arbo Imóveis	30	sim	1	0	1	R\$ 350.000,00	R\$ 11.666,67	
11	1499	imovelweb	Valdecir Miranda de O	142	não		2	2	R\$ 1.900.000,00	R\$ 13.380,28	
12		imovelweb	Zimmermann	316	sim	1	3	1	R\$ 3.200.000,00	R\$ 10.126,58	
13			Sousa Lemos	20					R\$ 340.000,00	R\$ 17.000,00	
14	1499	sousalemos	Sousa Lemos	352	não		5	6		R\$ -	
15		sousalemos	Souza Lemos	118,58	não		1	3	R\$ 1.400.000,00	R\$ 11.806,38	
16	1499	Viva Real	Neto Junior	76	não		1	2	R\$ 912.000,00	R\$ 12.000,00	
17	1499	Viva Real	Neto Junior	66	não	1	1	1	R\$ 792.000,00	R\$ 12.000,00	
18	1499	Viva Real	Neto Junior	66	não	1	1	2	R\$ 865.170,00	R\$ 13.108,64	
19		Viva Real	Golf Adm e Partic. Lt	43	sim	1	1	0	R\$ 430.000,00	R\$ 10.000,00	
20	1499		Neto Junior	144	não			4	R\$ 1.584.000,00	R\$ 11.000,00	

- 1 https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-297m2-venda-RS3000000-id-2545764251/
- 2 https://www.jrhx.com.br/imoveis/a-venda/av-paulista-1499-1203-bela-vista-sao-paulo-sp-01310-100-brasil?mobilia=talvez&condominio=&order=mais_proximos
- 3 https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-com-garagem-30m2-venda-RS360000-id-2752471716/
- 4 https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-44m2-venda-RS435000-id-2599380761/
- 5 https://www.flbrokers.com.br/imovel/conjunto-sao-paulo-120-m/CJ40772-FLE
- 6 https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/avenida-paulista-1499-bela-vista-1288274667
- 7 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-com-garagem-sp-sao-paulo-bela-vista-85m2-RS1700000/id-18355175/
- 8 https://www.attria.com.br/imovel/predio-inteiro-a-venda-ou-aluguel-avenida-paulista-1499-bela-vista-sao-paulo-sp/a6e6d009-f3d0-4851-a4f1-95e706f3bb23#google_vignette
- 9 https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-2-quartos-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-42m2-venda-RS435000-id-2730238619/
- 10 https://www.arboimoveis.com.br/imovel/sala/venda-e-locacao/sao-paulo/sp/bela-vista/SA0222_VIEIRA
- 11 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-conjunto-com.-p-venda-ou-3001187476.html
- 12 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-comercial-consolacao-3-vagas-3001969184.html
- 13
- 14 http://sousalemosimoveis.com.br/imovel/1301/salasconjuntos-bela-vista-sao-paulo/
- 15 http://sousalemosimoveis.com.br/imovel/650/salas/conjuntos-0_dormitorios-jardim_paulista-sao_paulo/
- 16 https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-76m2-venda-RS912000-id-2703844020/
- 17 https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS792000-id-2703844616/
- 18 https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS865170-id-2669270197/
- 19 https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-43m2-venda-RS430000-id-2763478735/



Proc. Nº / 0017407-05.2005.4.03.6182

Av. Paulista, 1499 – conj.:

106, 107, 108, 109, localizados no 1º andar, e uma vaga

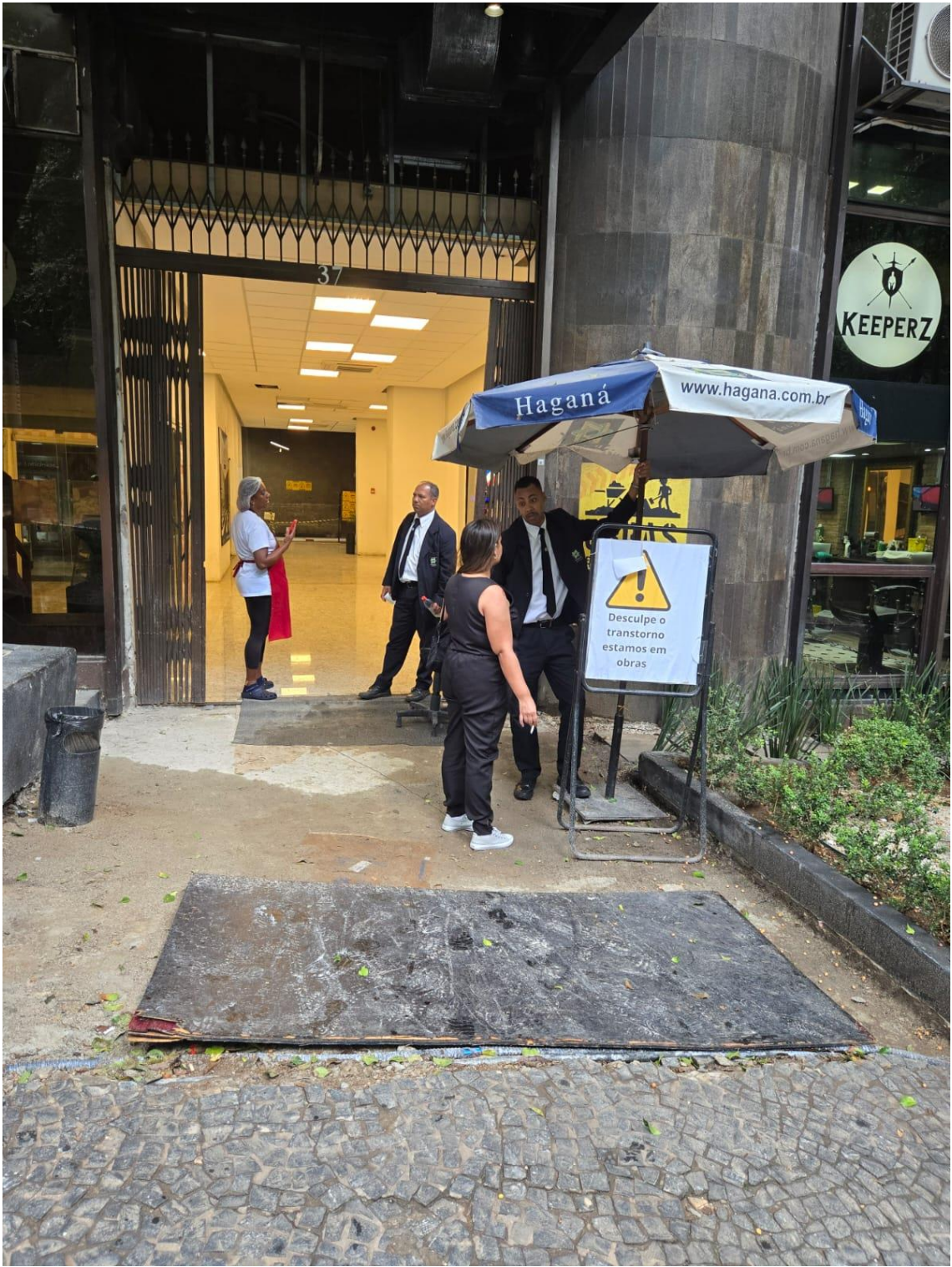
de garagem no condomínio Edifício Conde Andrea

Matarazzo, Bela Vista, São Paulo/SP



Reforma do edifício: áreas que continuam em obras







Estacionamento – garagem





Entrada escritório





unidades penhoradas, à esquerda do corredor



sala 106, sem banheiro





sala 106, à esquerda, integrada com a sala 1 (não penhorada), à direita





Banheiros e cozinha na sala 109





