

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 3ª. Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital.

Processo Digital nº: 0889801-22.1999.8.26.0100

Classe – Assunto: Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência

Requerente: Zolli Importação e Exportação Ltda

Requerido e Falido (Passivo):Zolli Importação e Exportação Ltda e outros

Amanda Costa Di Piero, Engenheira, inscrita no CREA-RJ sob o nº 2015124142, honrada pela nomeação nos autos da ação supracitada, após realizar as diligências necessárias, vem requerer a V.Exa. a juntada de seu **Laudo Pericial**.

Nestes termos, pede deferimento.

Rio de Janeiro, de 01 de dezembro de 2024

Engª Amanda Costa Di Piero
CREA-RJ 2015124142

LAUDO PERICIAL

1. Objetivo

O objetivo dessa perícia de engenharia, consiste na avaliação do imóvel situado na Rua Miller, 735 – São Paulo.

2. Diligência

Em cumprimento ao artigo 474 do NCPC, foi agendada com as partes a vistoria no imóvel para o dia 06/11/2024 às 15h, que se deu na presença do Dr. Jácomo representante da Massa Falida e do locatário do edifício.

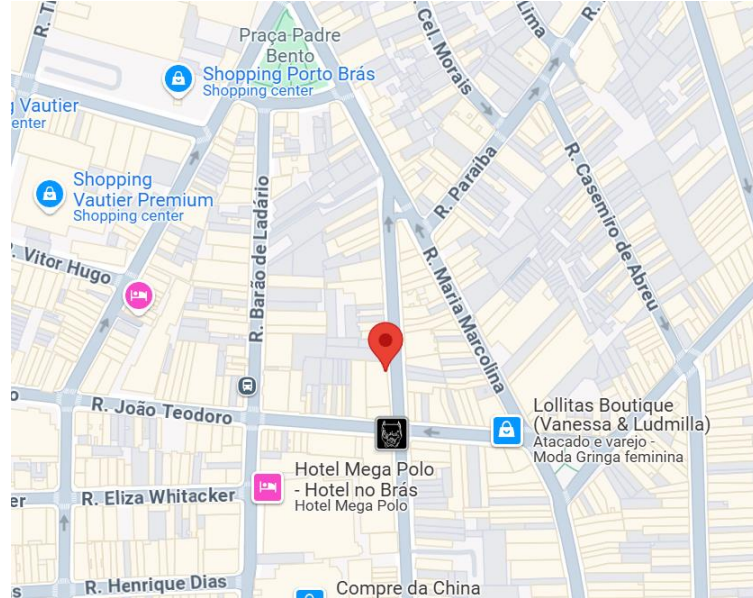
3. Descrição

3.1. Localização

A região do Brás, em São Paulo, onde está localizada a Rua Miller, é tradicionalmente conhecida como um polo comercial e industrial, especialmente voltado ao setor têxtil. O Brás possui uma grande concentração de lojas de roupas, armazéns e centros de distribuição, atraindo comerciantes e consumidores em busca de produtos a preços acessíveis. A área também tem uma importante comunidade de imigrantes, especialmente de origem boliviana, que trabalham no setor de confecção e vestuário.

A Rua Miller é uma das ruas centrais do Brás, com prédios antigos e galpões comerciais, típicos da arquitetura industrial da região. O bairro é movimentado e conta com um grande fluxo de pedestres e veículos, especialmente nas primeiras horas do dia e próximo de datas festivas. O acesso à região é facilitado pela proximidade com a

Estação Brás da CPTM e do metrô, o que a torna um ponto estratégico para o comércio atacadista e varejista de São Paulo.



O imóvel está situado no setor 017 da Cidade de São Paulo, QD F089, Lote CD03, de acordo com Mapa Digital da Prefeitura do Estado de São Paulo.

3.2. Imóvel

O imóvel em questão encontra-se devidamente registrado no 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital – São Paulo, sob a matrícula número 58.785.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 16 de Novembro de 1990	
58.785	01		
IMÓVEL: UM TERRENO onde existiam os prédios nºs. 731/735, 737 e 739 da Rua Muller, no 25º Subdistrito-Parí, medindo 10,00 m de frente, igual largura dos fundos, confinando com o prédio nº 812 da Rua Barão de Ladário, 48,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 480,00m², confinando do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 729, do lado direito com o prédio nº 743, ambos da Rua Muller. CONTRIBUINTE: 017.089.0187-6			

O edifício é composto por térreo mais quatro pavimentos, cada um com 480,00 m². No térreo, há uma loja utilizada como vitrine e vão livre destinado a depósito de mercadorias, banheiros, além de escadas e elevadores, atualmente fora de uso, para os demais pavimentos.

Os pavimentos superiores também são utilizados como depósitos, sendo o 4º e último, parcialmente coberto e com área de churrasqueira.

O edifício encontra-se com diversos sinais de deterioração, incluindo umidade excessiva, infiltrações em múltiplos pontos e deslocamento do revestimento do teto. Essas condições afetam a habitabilidade do imóvel e indicam a necessidade obras.



4. Metodologia

Para a elaboração do presente relatório técnico, foram utilizadas as informações constantes no Registro Geral de Imóveis (RGI), área útil total de 2.400,00 m², sendo utilizado para fins de cálculo a área equivalente de 1.296,00 m², além dos dados e características do imóvel e da região identificados durante diligência.

	Área	Fator equivalência	Área equivalente
Térreo	480,00	1	480,00
1º pav.	480,00	0,7	336,00
2º pav.	480,00	0,5	240,00
3º pav.	480,00	0,3	144,00
4º pav.	480,00	0,2	96,00
Total			1.296,00

5. Avaliação do valor do imóvel

5.1. Método Comparativo de Mercado

Os cálculos serão feitos pelo **Método Comparativo de Preços de Mercado**, com base em pesquisa aos anúncios de apartamentos nas proximidades do imóvel objeto da presente ação, obtidos em sites de venda de imóveis.

A amostra será tratada por regressão estatística, utilizando-se o programa INFER 32, de acordo com as Normas NBR 14.653-1 e 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme memória de cálculo anexa.

Segundo item 9 da NBR 14.653:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das

características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Na presente avaliação foi utilizado **grau de fundamentação I**, respeitando a NBR 14.653-2, com mínimo de 9 amostras para 2 variáveis independentes, nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) 30%, nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor de 5% e extrapolação admitida desde que 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 a referida variável em módulo.

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

E grau de precisão II visto que a amplitude do intervalo de Confiança de 80% em torno do valor central da estimativa ficou $\leq 40\%$, conforme demonstrado na memória de cálculo.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30 \%$	$\leq 40 \%$	$\leq 50 \%$

Para a avaliação foram pesquisados 10 imóveis, edifícios comerciais no Brás, sendo utilizada uma variável dependente – **VALOR DE VENDA**. Como variáveis independentes, duas se mostraram fundamentais para a determinação do valor perseguido, **ÁREA** e **VAGA**.

Será atribuído um fator oferta sobre o valor de venda dos imóveis visando descontar exageros gerados pela especulação do mercado. Para o caso em tela, tomou-se em conta a confiabilidade da fonte de informação e a flexibilidade da negociação, variando entre 0,85 e 1,00, à critério do avaliador. Por se tratar de um imóvel em condições precárias, utilizou-se o valor de 0,85.

Dentre os 50 melhores modelos matemáticos possíveis, foi escolhido o que forneceu a maior correlação, de 91,86% de 100 % possíveis, com o valor avaliando de R\$ 8.090.341,66, podendo variar entre R\$ 7.374.702,10 e R\$ 8.697.793,86.

Conclusão

Face aos cálculos apresentados, considerando o resultado obtido pelo método evolutivo, conforme cálculo e de acordo com a NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, grau de fundamentação I, e o estado de conservação em que se encontra o imóvel, atribui-se ao imóvel o valor atual mínimo de:

R\$ 7.374.000,00

(sete milhões trezentos e setenta e quatro mil reais)

em números redondos

Encerramento:

Nada mais a declarar, encerro o presente Laudo de Avaliação, ficando à disposição de V. Exa. e das partes para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Rio de Janeiro, 01 de dezembro de 2024

Eng^a Amanda Costa Di Piero
CREA-RJ 2015124142

ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Amostra

Nº Am.	«valor do imóvel»	«Fator oferta»	valor do imóvel com oferta	«área»
1	13.000.000,00	0,85	11.050.000,00	2.500,00
2	3.700.000,00	0,85	3.145.000,00	475,00
3	8.000.000,00	0,85	6.800.000,00	675,00
4	5.400.000,00	0,85	4.590.000,00	743,00
5	5.500.000,00	0,85	4.675.000,00	900,00
6	3.650.000,00	0,85	3.102.500,00	954,00
7	5.107.000,00	0,85	4.340.950,00	1.353,00
8	6.900.000,00	0,85	5.865.000,00	1.450,00
9	5.200.000,00	0,85	4.420.000,00	2.300,00
10	8.539.400,00	0,85	7.258.490,00	794,00

Nº Am.	área equivalente	vagas	«Endereço»
1	1.875,00	6,00	Av. Alcantara Machado, 1521 - Brás
2	475,00	0,00	Rua Saião Lobato 49 - Brás
3	440,00	0,00	Rua Coronel Emídio Piedade, 622 - Brás
4	429,00	0,00	Rua do Gasômetro, 139/ 141 - Brás
5	756,00	0,00	Brás - São Paulo
6	954,00	0,00	Av. Celso Garcia - Brás
7	992,20	10,00	Rua Marajó, 171 - Brás
8	906,25	20,00	Rua José Kauer - Brás
9	1.242,00	15,00	Brás
10	794,00	0,00	Rua Campos Sales - Brás

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- valor do imóvel com oferta *Equação:*
[valor do imóvel]×[Fator oferta]

Variáveis Independentes:

- valor do imóvel (variável não utilizada no modelo)
- Fator oferta (variável não utilizada no modelo)
- área (variável não utilizada no modelo)
- área equivalente
- vagas

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 10
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 7
Desvio padrão da regressão : $1,78 \times 10^{20}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
valor do imóvel com oferta ³	$2,67 \times 10^{20}$	$3,98 \times 10^{20}$	148,76%
área equivalente ³	$1,23 \times 10^9$	$1,96 \times 10^9$	159,66%
vagas ^{1/3}	$9,15 \times 10^{-1}$	1,20	131,41%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 6.

Dispersão em Torno da Média

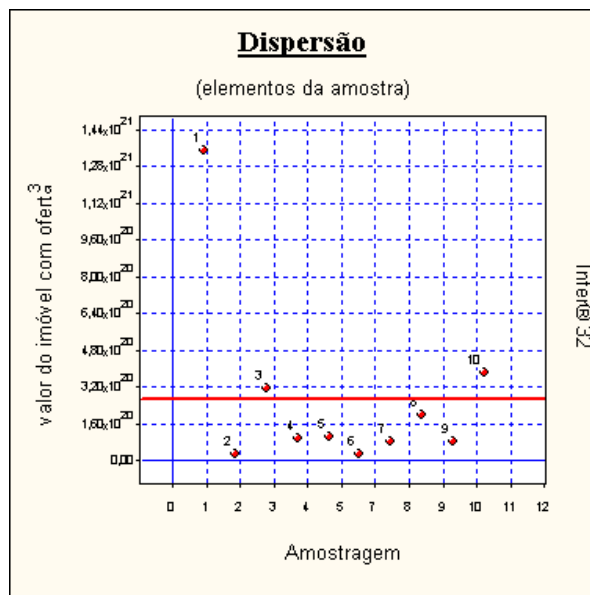


Tabela de valores estimados e observados

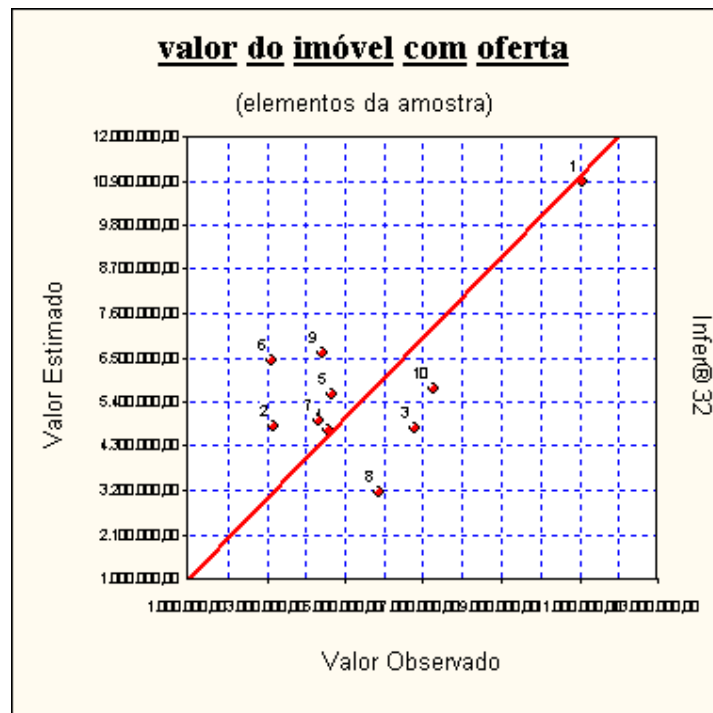
Valores para a variável valor do imóvel com oferta.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	11.050.000,00	10.869.982,83	-180.017,17	-1,6291 %
2	3.145.000,00	4.796.627,12	1.651.627,12	52,5160 %
3	6.800.000,00	4.731.217,58	-2.068.782,42	-30,4233 %
4	4.590.000,00	4.712.350,80	122.350,80	2,6656 %
5	4.675.000,00	5.605.848,91	930.848,91	19,9112 %
6	3.102.500,00	6.419.192,90	3.316.692,90	106,9039 %
7	4.340.950,00	4.948.866,18	607.916,18	14,0042 %
8	5.865.000,00	3.146.558,71	-2.718.441,29	-46,3502 %
9	4.420.000,00	6.599.940,91	2.179.940,91	49,3199 %
10	7.258.490,00	5.749.279,58	-1.509.210,42	-20,7923 %

A **variação (%)** é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As **variações percentuais** são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$[\text{valor do imóvel com oferta}]^3 = 8,8652 \times 10^{19} + 2,0254 \times 10^{11} \times [\text{área equivalente}]^3 - 7,6720 \times 10^{19} \times [\text{vagas}]^{1/3}$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{valor do imóvel com oferta}] = (8,8652 \times 10^{19} + 2,0254 \times 10^{11} \times [\text{área equivalente}]^3 - 7,6720 \times 10^{19} \times [\text{vagas}]^{1/3})^{1/3}$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
área equivalente	$b1 = 2,02 \times 10^{11}$	$3,39 \times 10^{10}$	$1,54 \times 10^{11}$	$2,50 \times 10^{11}$
vagas	$b2 = -7,67 \times 10^{19}$	$5,53 \times 10^{19}$	$-1,55 \times 10^{20}$	$1,61 \times 10^{18}$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9186
 Valor t calculado : 6,150
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,8438
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,7992

Classificação: Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$1,20 \times 10^{42}$	2	$6,01 \times 10^{41}$	18,91
Residual	$2,22 \times 10^{41}$	7	$3,18 \times 10^{40}$	
Total	$1,42 \times 10^{42}$	9	$1,58 \times 10^{41}$	

F Calculado : 18,91
 F Tabelado : 4,737 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,15%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Correlações Parciais

	valor do imóvel com oferta	área equivalente	vagas
valor do imóvel com oferta	1,0000	0,8950	0,2181
área equivalente	0,8950	1,0000	0,4502
vagas	0,2181	0,4502	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	valor do imóvel com oferta	área equivalente	vagas
valor do imóvel com oferta	∞	5,308	0,591
área equivalente	5,308	∞	1,334
vagas	0,591	1,334	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)
Coeficiente t de Student: t(critico) = 1,1192

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
área equivalente	b1	6,691	0,03%	Sim
vagas	b2	-1,552	16%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)
Coeficiente t de Student: t(critico) = 0,5491

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
área equivalente	b1	5,974	0,03%
vagas	b2	-1,386	10%

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Teste de Kolmogorov-Smirnov

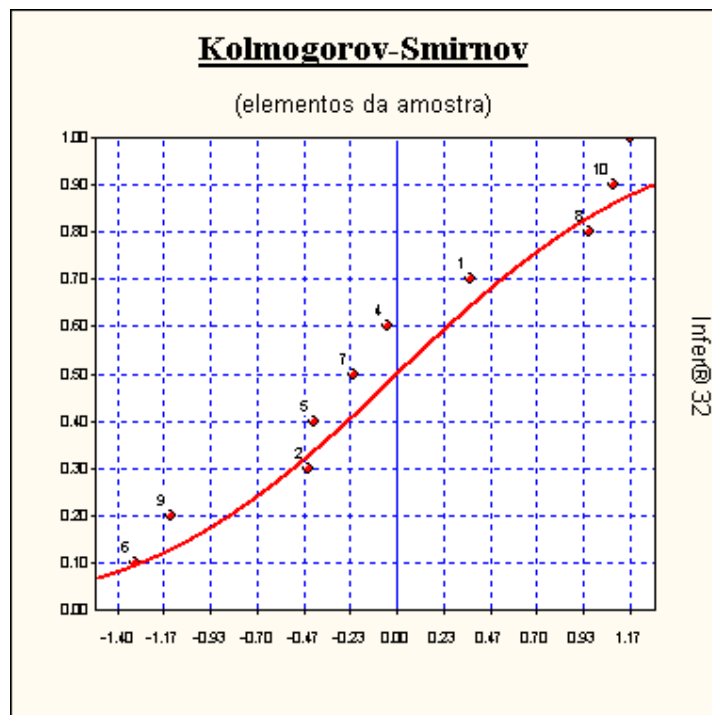
Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
6	-2,34x10 ²⁰	0,0942	0,1000	9,41x10 ⁻²	5,83x10 ⁻³
9	-2,01x10 ²⁰	0,1297	0,2000	2,97x10 ⁻²	7,02x10 ⁻²
2	-7,92x10 ¹⁹	0,328	0,3000	1,28x10 ⁻¹	2,84x10 ⁻²
5	-7,39x10 ¹⁹	0,339	0,4000	3,91x10 ⁻²	6,08x10 ⁻²
7	-3,94x10 ¹⁹	0,413	0,5000	1,25x10 ⁻²	8,74x10 ⁻²
4	-7,94x10 ¹⁸	0,482	0,6000	1,77x10 ⁻²	1,17x10 ⁻¹
1	6,48x10 ¹⁹	0,642	0,7000	4,19x10 ⁻²	5,80x10 ⁻²
8	1,70x10 ²⁰	0,831	0,8000	1,30x10 ⁻¹	3,05x10 ⁻²
10	1,92x10 ²⁰	0,860	0,9000	5,96x10 ⁻²	4,03x10 ⁻²
3	2,08x10 ²⁰	0,879	1,0000	2,11x10 ⁻²	1,21x10 ⁻¹

Maior diferença obtida: 1,30x10⁻¹
Valor crítico: 0,3680 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Observação:
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 4
 Número de elementos negativos . : 6
 Número de sequências : 7
 Média da distribuição de sinais : 5
 Desvio padrão : 1,581

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 1,1941
 Limite superior . : 0,4917
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

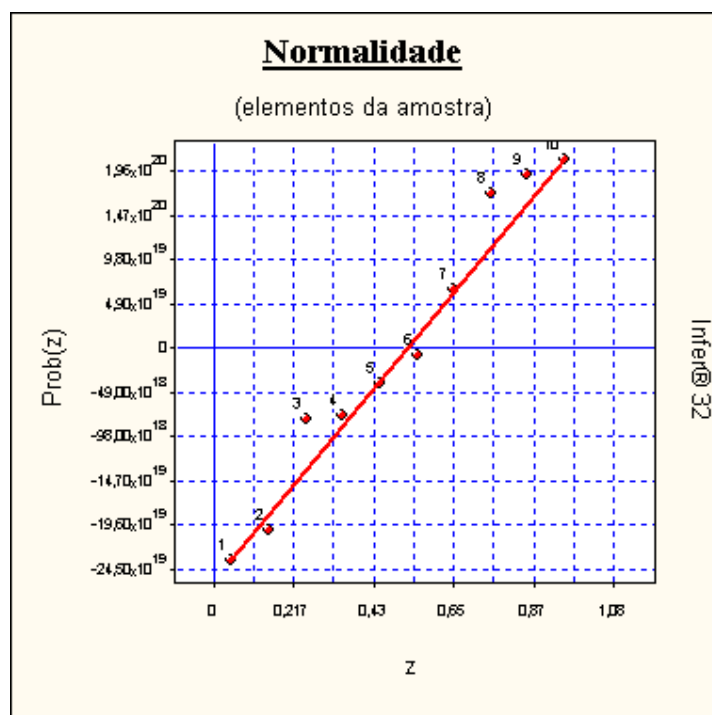
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,6325
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,4962
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)

DU = 1,54 4-DU = 2,46

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
área equivalente	429,00	1.875,00	1.296,00
vagas	0,00	20,00	0,00

Nenhuma característica do objeto sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- área equivalente = 1.296,00
- vagas = 0,00

Outras variáveis não usadas no modelo:

- área = 2.400,00
- Fator oferta = ???
- valor do imóvel = ???

Estima-se valor do imóvel com oferta = 8.090.341,66

O modelo utilizado foi:

$$[\text{valor do imóvel com oferta}] = (8,8652 \times 10^{19} + 2,0254 \times 10^{11} \times [\text{área equivalente}]^3 - 7,6720 \times 10^{19} \times [\text{vagas}]^{1/3})^{1/3}$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 7.374.702,10
Máximo: 8.697.793,86

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +30,0% do limite amostral superior e de -30,0% do limite amostral inferior.

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, até 999 características do objeto sob avaliação podem extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
área equivalente	429,00	1.875,00	1.296,00	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
vagas	0,00	20,00	0,00	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.



» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 30,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 14.365.000,00
- Limite inferior: 30,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 3.102.498,70

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado
valor do imóvel com oferta	3.102.500,00	11.050.000,00	8.090.341,66

Variável dependente	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado
valor do imóvel com oferta	Dentro dos limites	Aprovado

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de até 30,0% acima do limite amostral superior e de até 30,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 8.090.341,66
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 16.180.683,33
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Aprovada
área equivalente	4.712.350,80	11.249.842,69	41,7% abaixo do lim. inferior	Aprovada
vagas	8.090.341,66	6.849.102,90	15,3% abaixo do lim. inferior	Aprovada

É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
área equivalente	7.852.135,81	8.315.290,23	463.154,42	5,73 %
vagas	7.707.398,18	8.440.106,07	732.707,89	9,08 %
E(valor do imóvel com oferta)	6.268.888,86	9.332.133,69	3.063.244,84	39,27 %
Valor estimado	7.374.702,10	8.697.793,86	1.323.091,75	16,46 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

ANEXO II - AMOSTRAS PARA CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-bras-zona-leste-sao-paulo-sp-1450m2-id-2745469035/>



[Compartilhar](#)

[Favoritar](#)

[Prédios Inteiros à Venda](#) / [SP](#) / [Prédios Inteiros à venda em São Paulo](#) / [Zona Leste](#) / [Brás](#) / [Rua José Kauer](#)

Venda

R\$ 6.900.000

Condomínio
isento

IPTU
R\$ 30.324

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-3-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-sp-1353m2-id-2586655574/>



[Compartilhar](#)

[Favoritar](#)

[Prédios Inteiros à Venda](#) / [SP](#) / [Prédios Inteiros à venda em São Paulo](#) / [Zona Leste](#) / [Brás](#) / [Rua Marajó](#)

Venda

R\$ 5.107.000

Condomínio
isento

IPTU
R\$ 27.000

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-bras-zona-leste-sao-paulo-sp-1160m2-id-2577845814/>



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

[Prédios Inteiros à Venda](#) / [SP](#) / [Prédios Inteiros à venda em São Paulo](#) / [Zona Leste](#) / [Brás](#)

Venda
R\$ 12.900.000 • Condomínio isento IPTU R\$ 102.000

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-bras-zona-leste-sao-paulo-sp-954m2-id-2567798553/>



[Comparar](#)

[Prédios Inteiros à Venda](#) / [SP](#) / [Prédios Inteiros à venda em São Paulo](#) / [Zona Leste](#) / [Brás](#) /

Venda
R\$ 3.650.000 • Condomínio isento IPTU R\$ 33.713

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-cozinha-bras-zona-leste-sao-paulo-sp-900m2-id-2715207495/>



[Compartilhar](#)

[Favoritar](#)

[Prédios Inteiros à Venda](#) / [SP](#) / [Prédios Inteiros à venda em São Paulo](#) / [Zona Leste](#) / [Brás](#)

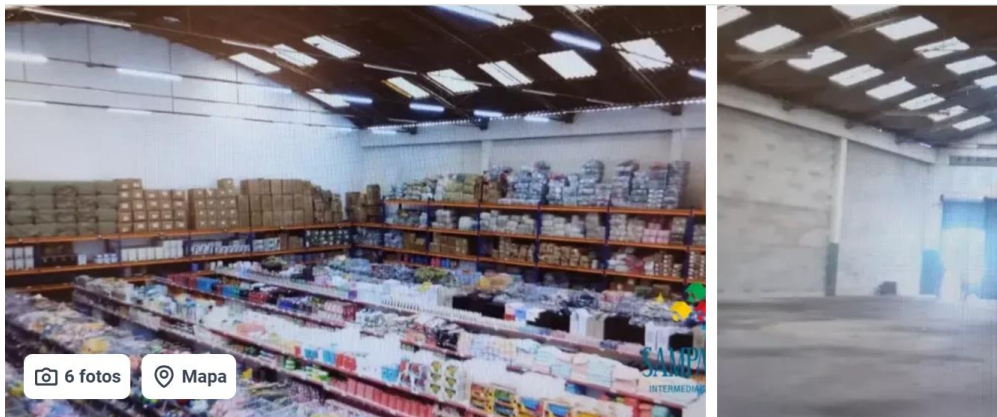
Venda

R\$ 5.500.000

Condomínio
isento

IPTU
isento

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-bras-zona-leste-sao-paulo-sp-794m2-id-2753117696/>



[Compartilhar](#)

[Favoritar](#)

[Prédios Inteiros à Venda](#) / [SP](#) / [Prédios Inteiros à venda em São Paulo](#) / [Zona Leste](#) / [Brás](#) / [Rua Campos Sales](#)

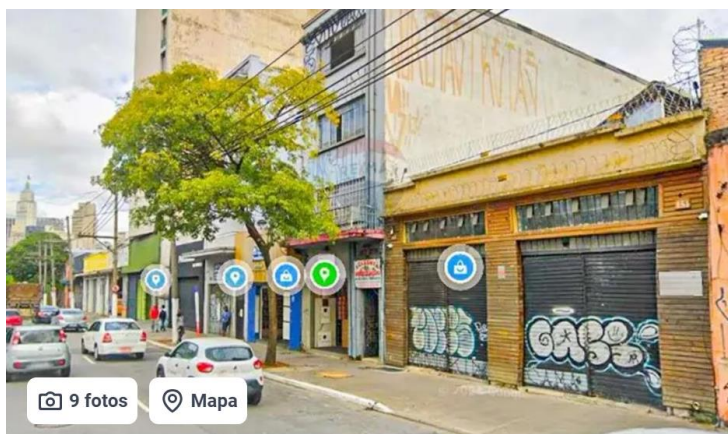
Venda

R\$ 8.539.400

Condomínio
não informado

IPTU
isento

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-bras-zona-leste-sao-paulo-sp-743m2-id-2741986460/>



[Compartilhar](#)

[Favoritar](#)

[Prédios Inteiros à Venda](#) / [SP](#) / [Prédios Inteiros à venda em São Paulo](#) / [Zona Leste](#) / [Brás](#) / [Rua do Gasômetro](#)

Venda

R\$ 5.400.000

Condomínio

não informado

IPTU

R\$ 13.642

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-cozinha-bras-zona-leste-sao-paulo-sp-675m2-id-2706729403/>



[Compartilhar](#)

[Favoritar](#)

[Prédios Inteiros à Venda](#) / [SP](#) / [Prédios Inteiros à venda em São Paulo](#) / [Zona Leste](#) / [Brás](#) / [Rua Coronel Emídio Piedade](#)

Venda

R\$ 8.000.000

Condomínio

isento

IPTU

R\$ 4.121



(21) 9.9511-0806



apx@apx.net.br

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-bras-zona-leste-sao-paulo-sp-475m2-id-2722499152/>



[Compartilhar](#)

[Favoritar](#)

[Prédios Inteiros à Venda](#) / [SP](#) / [Prédios Inteiros à venda em São Paulo](#) / [Zona Leste](#) / [Brás](#) / [Rua Saião Lobato](#)

Venda

R\$ 3.700.000

Condomínio
isento

IPTU
isento

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-cozinha-bras-zona-leste-sao-paulo-sp-2500m2-id-2668691515/>



[Compartilhar](#)

[Favoritar](#)

[Prédios Inteiros à Venda](#) / [SP](#) / [Prédios Inteiros à venda em São Paulo](#) / [Zona Leste](#) / [Brás](#) / [Avenida Alcântara Machado](#)

Venda

R\$ 13.000.000

Condomínio
não informado

IPTU
R\$ 2.130