

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

1- RESUMO DO VALOR	3
2 PRELIMINARES	4
3 HISTÓRICO	4
3.1 DA PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL DE AVALIAÇÃO	4
3.2 DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	4
4 OBJETIVO E FINALIDADE	5
5 VISTORIA	6
5.1 LOCALIZAÇÃO	6
5.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	9
5.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	11
5.4 CLASSIFICAÇÃO CONSTRUTIVA	18
5.5 ÁREA CONSTRUÍDA	19
5.6 ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	19
6 AVALIAÇÃO	19
6.1 METODOLOGIA	19
6.2 TRATAMENTO POR FATORES	21
6.2.1 Critérios Adotados	21
6.2.2 Distribuição das amostras	22
6.2.3 Valor Unitário Obtido	22
6.2.4 Valor Total do Imóvel Avaliando	22
6.2.5 Especificação da Avaliação	23
6.2.5 Diagnóstico do Mercado	25
7 CONCLUSÃO	26
ENCERRAMENTO	27
ANEXO I MATRÍCULA DOS IMÓVEIS N° 176.891 14º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	1
ANEXO II FICHAS CADASTRAIS DO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISA	3
ANEXO III DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO – MÉTODO COMPARATIVO, TRATAMENTO POR FATORES	3

1- RESUMO DO VALOR

Este **Laudo de Avaliação** apresenta o valor de venda de mercado determinado através do Método Comparativo Direto com o emprego do Tratamento por Fatores, com grau de Fundamentação II e grau de Precisão III, de acordo com a norma NBR 14.653-2:2011.

Imóvel: conjunto 81 do Edifício Ibirapuera Plaza Center, sito à Av. Ibirapuera, 2064, Indianópolis, município de São Paulo, SP;

Este imóvel tem registro na matrícula nº 176.891 do 14^o Cartório de Imóveis de São Paulo e Contribuinte na Prefeitura Municipal de São Paulo – PMSP. N 041.123.0296-1 (Anexo I deste Laudo).

Vistoria: Cabe consignar que a vistoria do imóvel foi realizada pela signatária na data de **02/08/2022 às 15:00h**, a fim de avaliar o imóvel e constatar as condições atuais de uso. A vistoria foi acompanhada pelo zelador do edifício Sr. Bruno Costa.

Valor de mercado para venda:

Concluiu-se que o valor de mercado de venda do conjunto 81 é de **R\$ 622.300,00 (Seiscentos e vinte e dois mil e trezentos reais) referente a agosto/2022**

2 PRELIMINARES

Este **Laud de Avaliação** apresenta os estudos e diligências que se fizeram necessários para a determinação do **valor de mercado de venda do imóvel** calculado pelo Método Comparativo Direto com o emprego do Tratamento por Fatores.

3 HISTÓRICO

3.1 Da Produção de Prova Pericial de Avaliação

Nas fls. 650/659 (08/07/22) dos autos está apresentado o termo de penhora do imóvel, conjunto 81, do Edifício Ibirapuera Plaza Center, sito à Av. Ibirapuera, 2064, Indianópolis, município de São Paulo, SP.

Na fl. 606 dos autos consta a nomeação desta perita para avaliação do imóvel penhorado nos autos.

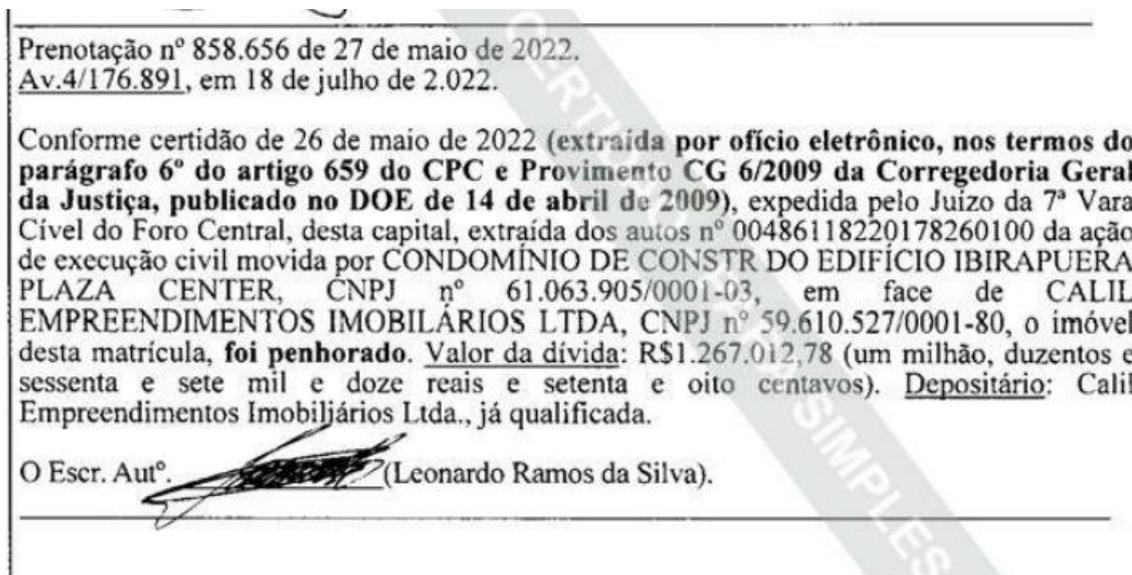
Na fl. 634 está apresentada a petição para convocação da prova pericial para o dia 02/08/2022 às 15 horas, **conjunto 81 do Edifício Ibirapuera Plaza Center, sito à Av. Ibirapuera, 2064**, Indianópolis, município de São Paulo, SP e requer autorização para vistoriar o imóvel a fim de avaliá-lo e constatar suas condições de uso e conservação atuais, solicitando que os advogados das partes fossem notificados da diligência programada.

A vistoria ao imóvel foi realizada pela signatária em 02/08/2022 às 15:00h com a presença do zelador Sr. Bruno Costa, mas sem a presença de Assistentes Técnicos e/ou Advogados das partes. Foi acompanhada pela Dra. Meire Porto (inquilina).

3.2 Da Documentação do Imóvel

Na matrícula nº 176.891 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (Anexo I deste Laudo) consta que o conjunto: " contém a área privativa de 59,19 m², área comum de 60,61 m² e a área total de 119,80 m², correspondendo a fração ideal de terreno de 2,965238."

Na AV.04 (18/07/2022) consta que o imóvel foi penhorado, conforme segue:



4 OBJETIVO E FINALIDADE

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do conjunto comercial **81 do Edifício Ibirapuera Plaza Center, sito à Av. Ibirapuera, 2064, Indianópolis, município de São Paulo, SP.**

Especificou-se a busca do *Grau de Fundamentação II e do Grau de Precisão III.*

O presente Laudo não tem por escopo a análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade do imóvel ou de eventuais ônus e gravames, bem como a realização de medições físicas in loco para a obtenção ou para a conferência de suas dimensões.

Restrições especiais ao uso, tais como decorrentes de envoltórias de tombamento, eventuais passivos ambientais e eventuais contaminações do solo também não foram consideradas.

Cabe consignar que, para efeito desta avaliação, os imóveis foram considerados livres e desembaraçados de ônus, encargos ou gravames, de qualquer natureza.

Foram analisados e utilizados pela signatária os seguintes documentos:

- Matrículas nº 176.891 do 14º Cartório de Imóveis de São Paulo e Contribuintes na Prefeitura Municipal de São Paulo – PMSP – 041.123.0269-1 (Anexo I deste Laudo).

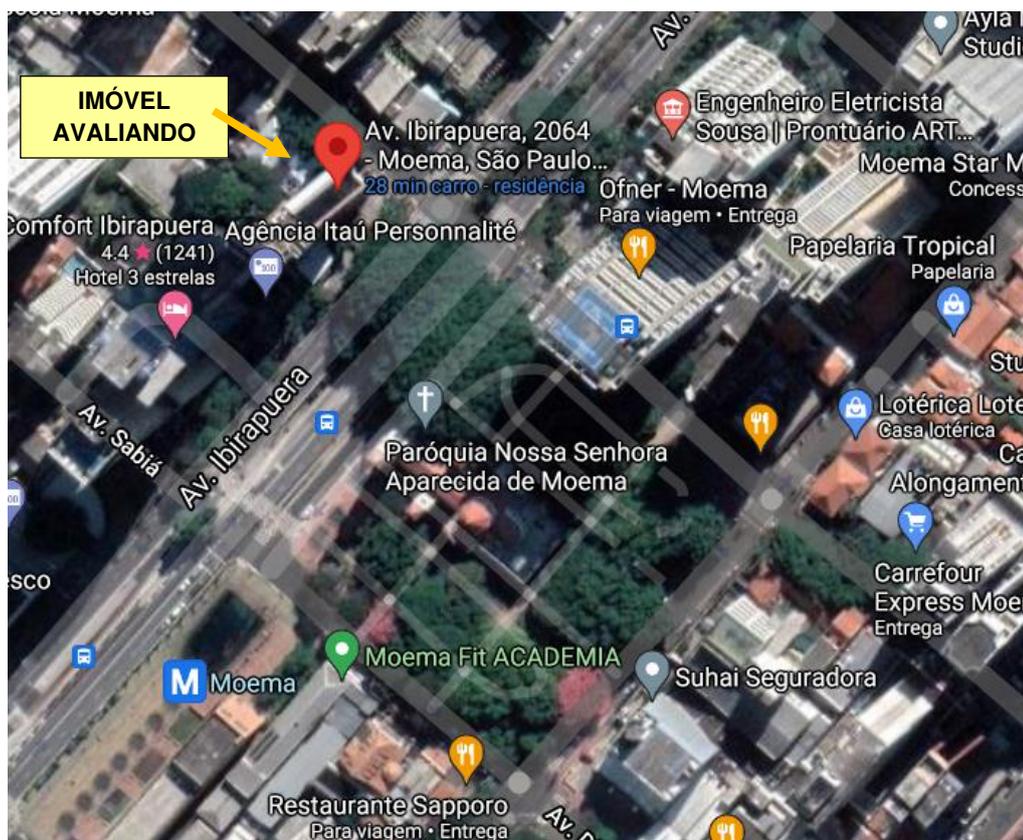


Figura 2: Vista aérea do local do edifício
<https://www.google.com.br/maps/place>

Este documento é de propriedade da Enga Lucy Inês Oliven e não deve ser reproduzido ou divulgado sem a autorização expressa da autora. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0083656-88.2024.8.26.0100 e código 007405040.



IMÓVEL AVALIANDO

Figura 3: Vista do edifício

<https://www.google.com.br/maps/place>



IMÓVEL AVALIANDO

Figura 4: Planta de Localização de setores do imóvel avaliando

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx#>

Este documento é propriedade intelectual de Eng. Lucy Inês Olivan. É proibida a reprodução total ou parcial sem a devida autorização por escrito. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038666-88.2024.8.26.0100 e código 00000000.

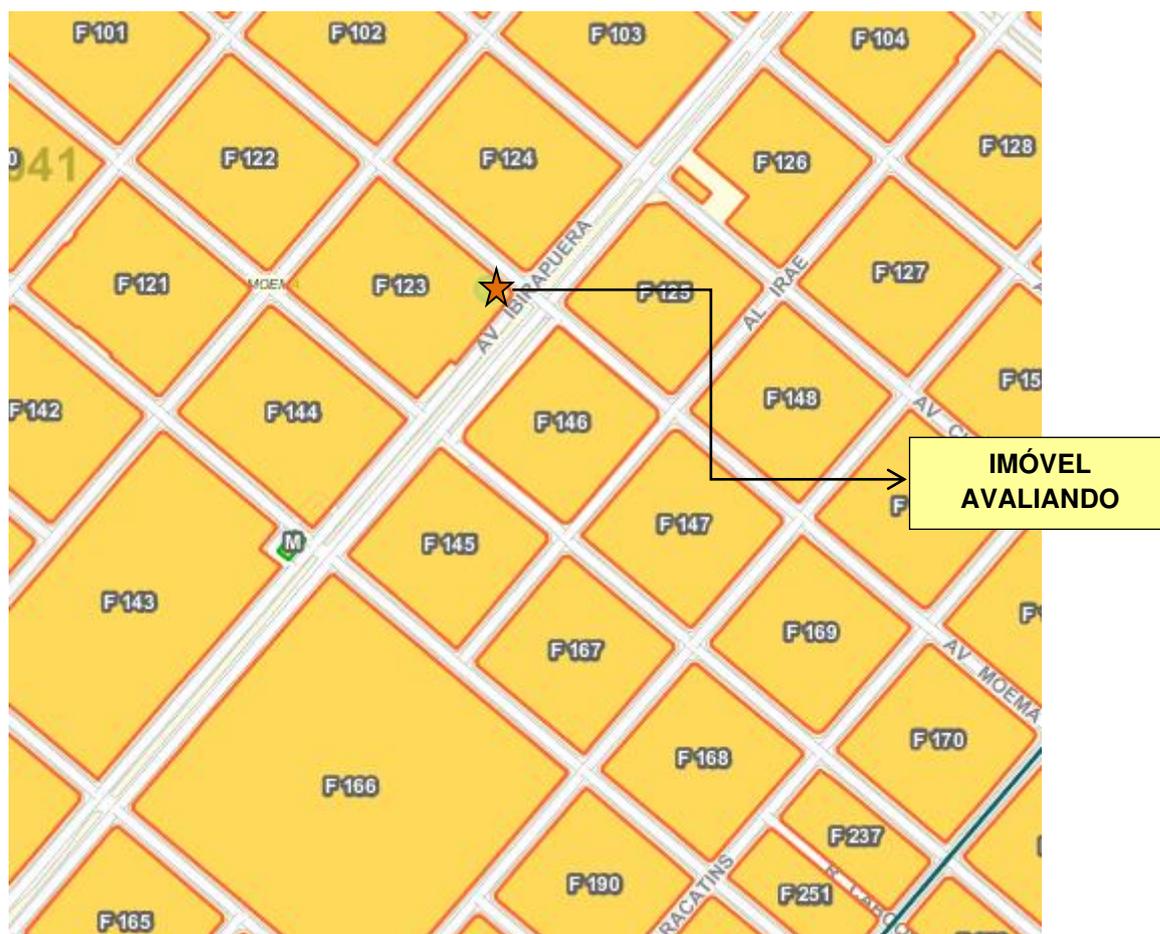


Figura 5: Cadastro: SETOR 041 – QUADRA 123 – ÍNDICE FISCAL: 5.379,00/2021
 esquina com av Juriti IF:4646,00/2021
<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx#>

5.2 Características da Região

Indianópolis é um bairro nobre da zona sul da cidade de São Paulo, localizado nos distritos de Moema e Saúde.

O bairro surgiu na década de 1930, seguindo o mesmo padrão de outros bairros nobres da capital paulista, como o Jardim América, Planalto Paulista, Moema, Vila Mascote, Alto de Pinheiros e Jardim Prudência, localizados na região de Moema a São Judas.

Em Indianópolis ainda localiza-se a Cruz Vermelha de São Paulo, Clube Sírio Libanês, Hospital dos Defeitos da Face, Praça Lions Club Indianópolis, Praça Lucinha Mendonça e Praça Mari Chaddad Marrac.

demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

Esta zona tem por objetivo consolidar os parâmetros estabelecidos pelo PDE para os eixos, complementando com algumas regras de parcelamento, uso e ocupação, especialmente as condições de instalação de usos e parâmetros de incomodidade. Se o PDE delegou os eixos como território prioritário para o adensamento de modo articulado ao transporte público coletivo, essa zona passa a ter um papel estratégico na viabilização dos objetivos do PDE.

5.3 Características do Imóvel Avaliando

O Condomínio “Ibirapuera Plaza Center” possui: 01 bloco de edifício com 14 andares, 02 conjuntos comerciais por andar, 02 elevadores sociais, tem recepção no térreo e 02 subsolos com garagens. Possui ar-condicionado central e um total de 30 vagas de estacionamento. Lajes de 120m². Idade aproximada de 30 anos, conta com 28 salas e é ocupado por pequenas e médias empresas.

Descrição de acabamento do Edifício:

Fachada: Parede: granito e vidros na cor preto; Esquadria: alumínio na cor preto;

Recepção: Parede: granito; Piso: granito; Teto: forro de gesso com sancas e com pintura látex pva na cor branco.

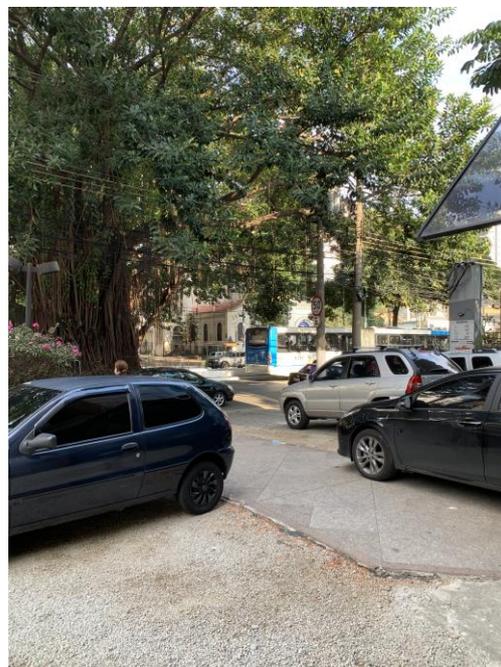
O conjunto 81 possui 01 sala de recepção, 01 banheiro, 03 salas e 01 área com copa, sala de higienização e depósito (DML). O conjunto 81 está localizado com frente para a Av. Ibirapuera e lateral com divisa para o imóvel vizinho da Av. Ibirapuera. Cada unidade possui 01 vaga de garagem não demarcada no subsolo.

O imóvel inspecionado (conjunto 81), possui os seguintes acabamentos:

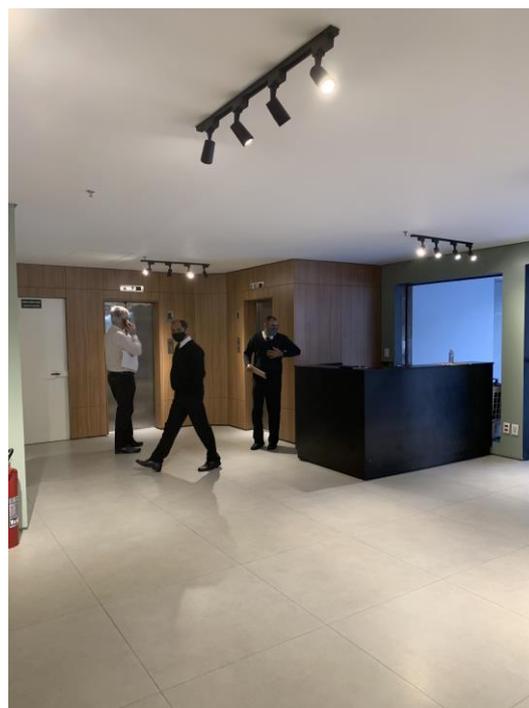
Sala de recepção e espera	Piso: porcelanato / Rodapé: porcelanato / Paredes: alvenaria revestida e pintada e divisórias / Teto: gesso / Porta entrada: madeira pintada / Janela: alumínio anodizado
Sanitário	Piso: cerâmica / Paredes: alvenaria revestida e pintada e com papel de parede / Teto: gesso / Porta: madeira pintada / Janela: alumínio anodizado, maxi air / Bancada pia: madeira natural
Sala 1	Piso: porcelanato / Rodapé: porcelanato / Paredes: alvenaria revestida e pintada e com papel de parede e divisória / Teto: gesso / Porta: madeira pintada / Janela: alumínio anodizado



Foto 2: Identificação do Edifício Ibirapuera Plaza Center



Fotos 3 e 4: Entrada do edifício



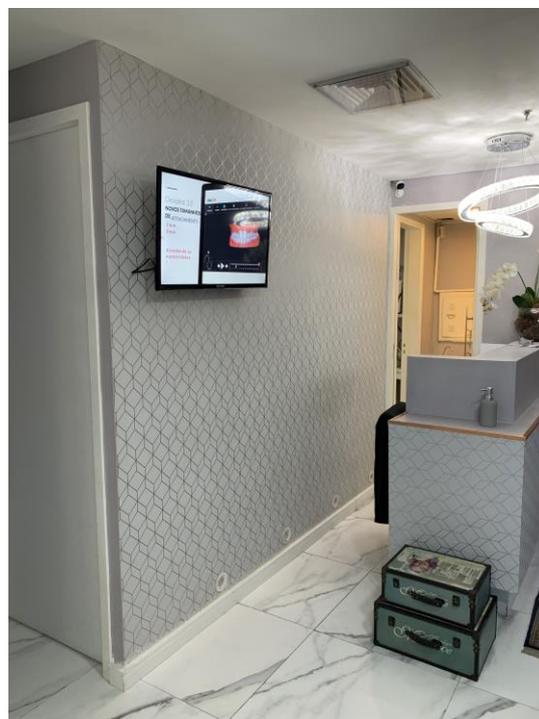
Fotos 5 e 6: Hall de Entrada com a portaria



Fotos 7 e 8: Hall de entrada



Fotos 9 e 10: Vista geral da sala de recepção e espera



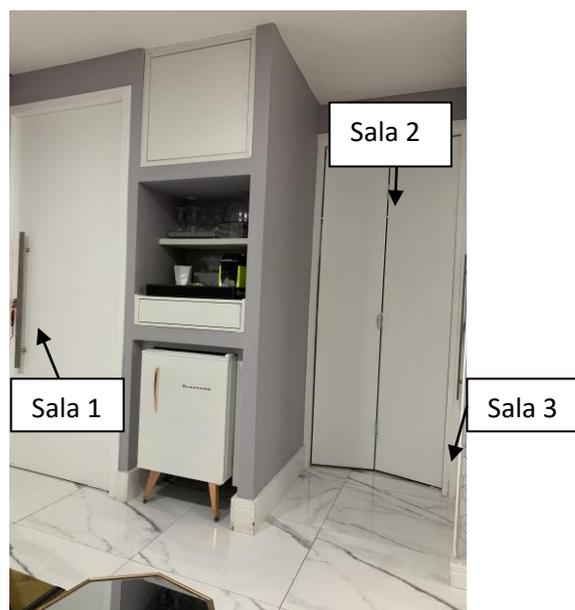
Fotos 11 e 12: Sala de recepção e espera



Fotos 18 e 19: Vista da Sala 2



Fotos 24 e 25: Vista da Sala 3 e posição das salas





Fotos 20 e 21: Copa e sala higienização



Fotos 22 e 23: Área de copa, higienização e depósito

5.4 Classificação construtiva

De acordo com as características construtivas, arquitetônicas e de acabamentos, o padrão construtivo é compatível com o tipo “escritório padrão superior com elevador”, item 2.1.4. do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2019, estudo elaborado e publicado pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Com base na análise dos dados coletados verifica-se que os elementos são compatíveis e permitem a continuidade dos trabalhos, empregando-se o tratamento por fatores.

6.2.2 Distribuição das amostras

A Figura 6 apresenta a distribuição das amostras para avaliação do imóvel da Av. Ibirapuera, 2064.

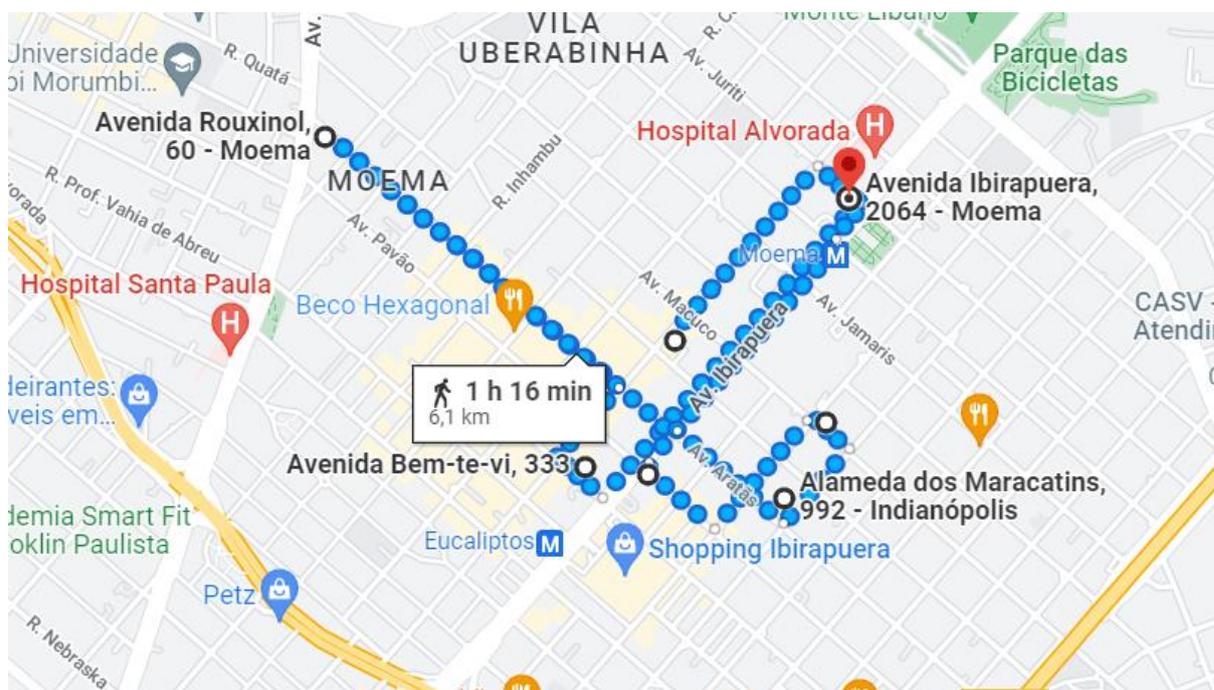


Figura 6: Distribuição das amostras coletadas e do avaliando
<https://www.google.com.br/maps/place>

6.2.3 Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado resultou em R\$ 10.513,47/m², desvio padrão da amostra de R\$ 2.093,77/m² e amplitude de 19,93%.

Intervalo de Confiança: Min R\$ 9.466,00 /m² Max. = R\$ 11.560,94/m²

6.2.4 Valor Total do Imóvel Avaliando

O valor do imóvel pela técnica de tratamento por fatores será dado pela multiplicação da área pelo valor unitário homogeneizado descrito no item anterior, portanto:

$V = 59,19\text{m}^2 \times \text{R}\$ 10.513,47/\text{m}^2 = \text{R}\$ 622.300,00$, referente a agosto 2022.

Segundo a NBR 14653-1

- item 7.7.1.a. “O arredondamento do valor de avaliação pode ser até 1% do valor estimado...”;
- item 7.7.1.b. “indicar a faixa de variação do preço de mercado...”

Portanto tem-se a faixa de variação de R\$ 560.300,00 a R\$ 684.300,00.

Como valor de mercado do bem será considerado o valor de **R\$ 622.300,00 (seiscentos e vinte e dois mil e trezentos reais)**, referente agosto de 2022.

6.2.5 Especificação da Avaliação

De acordo com a “Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.”

De acordo com as premissas da NBR 14.653-2:2011 o trabalho atingiu o **Grau de Fundamentação II**, conforme demonstrado na Tabela a seguir.

ENCERRAMENTO

A signatária dá por encerrado o presente Laudo de Avaliação que possui 27 (vinte e sete) folhas, impressas em um único lado, com a última datada e assinada e Anexo I (2 folhas), Anexo II (2 folhas) e Anexo III (2 folhas).

Anexos:

Anexo I: Matrícula do Imóvel nº 176.891 (conjunto 81) do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Anexo II: Fichas cadastrais dos elementos comparativos de pesquisa

Anexo III: Determinação do valor unitário – método comparativo, tratamento por fatores

São Paulo, 24 de agosto de 2022.



Eng^a Lucy Inês Olivan

CREA nº. 0600588840 - São Paulo

Membro Titular do Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia nº. 1676 – São Paulo
Mestre em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo

