

A

PROZ Incorporação Imobiliária SPE LTDA.

Empreendimento: **ELEVA CUPECÊ / LOTE 3 (Terreno)**

Endereço: *Rua Marco Gagliano, 55 x Av. Cupecê, 4700 – São Paulo / SP*

Aos cuidados do Sr.

RENAN PERSIO

Prezado Senhor,

ANTONIO ROBERTO SALLES ROSSI,
*infra-assinado, arquiteto e urbanista, CAU
A10645-3, consultor em avaliações e
perícias técnicas de engenharia, membro
titular do IBAPE-SP sob nº. 469, em
atenção a v. solicitação, após proceder ao
levantamento de dados do imóvel supra,
bem como coletar dados de pesquisa e
estudar as suas características, objetivando
determinar o real valor de mercado,
vem, mui respeitosamente, apresentar suas
conclusões através do seguinte:*

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1 – OBJETIVO.....	3
2 – DEFINIÇÕES E PROCEDIMENTOS.....	3
3 – VISTORIA	13
4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.....	17
4.1 – Pesquisa de Valores de Venda.....	18
4.2 – Tratamento de Dados	25
4.3 – Quadro Resumo	26
4.4 – Apuração dos Resultados	26
5 – DOS VALORES FINAIS DE AVALIAÇÃO	27
5.1 – Premissas da Avaliação.....	28
6 - ENCERRAMENTO.....	28

1. OBJETIVO

Tem como proposta o presente trabalho a elaboração de *Laudo Técnico de Avaliação* - baseado nas recomendações das “Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos” – IBAPE/SP, “ABNT NBR 14653” e literatura específica - de um TERRENO, denominado **LOTE 3**, em Americanópolis, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, no município de São Paulo, situado no encontro entre a Avenida Cupecê e Rua Marco Gagliano.

2. DEFINIÇÕES E PROCEDIMENTOS

2.1. Segundo as **NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, do IBAPE/2011** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) e da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas) – **NBR 14.653**, a **definição de valor** está relacionada às seguintes premissas:

2.1.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

O valor de mercado deve ser entendido como o valor estimado de um bem, sem considerar os custos adicionais relativos ao comprador, aplicáveis aos valores finais de compra e venda, tais como, ITBI, despesas de escritura e registro, e já embutidas as despesas inerentes do vendedor, tais como comissões.

A definição presume que o bem esteja livre e sem ônus, que devem ser considerados quando existirem. Se for solicitada a determinação de outro valor que não o de mercado, esse fato deve ser destacado junto ao respectivo valor. É importante destacar que o Valor de Mercado definido acima é uma estimativa objetiva do bem e/ou seus direitos, para uma determinada situação e data. Implícito dentro desta definição está o contexto do Mercado no qual o bem está inserido e reflete a motivação dos seus participantes. Desta forma o Valor de Mercado está associado a um estimador, seus intervalos, calculado e fundamentado de acordo com as metodologias e critérios da presente Norma.

O Valor de Mercado de um bem imobiliário é mais uma decorrência de sua utilidade, reconhecida pelo mercado, do que por sua condição física. A utilidade dos ativos para uma empresa ou pessoa física, pode diferir daquela que um mercado ou uma indústria em particular reconhecem. Portanto, é necessário que a avaliação de ativos e os relatórios resultantes para propósitos contábeis, estabeleça a diferença entre os valores reconhecidos no mercado.

A propriedade imobiliária se distingue de outros bens devido ao período relativamente dilatado necessário para sua comercialização. Este tempo de exposição, as diferentes naturezas, e diversidade dos mercados, justificam a necessidade de Engenheiros de Avaliações habilitados e capacitados, e Normas de Avaliação que deem amparo, diretrizes e ferramentas que possam ser utilizadas em função da situação do mercado.

A postura do IVSC, assim como do IBAPE, é que o termo Valor de Mercado nunca necessita de mais qualificações e que todos os países devem encaminhar-se para seu emprego e uso. Quando se objetiva a apuração do valor de mercado,

de acordo com as Normas Internacionais de Avaliação, ele sempre se vinculará à definição proposta. O termo valor deve ser utilizado com associação a algum adjetivo que descreva o tipo de valor particular, e qualquer que seja a base de valor empregada, deve estar identificada de forma clara nas contratações e explicitada nos laudos de avaliação.

Nas ações judiciais indenizatórias os respectivos valores são representados, via de regra pelo valor de mercado. Já nas desapropriações, os valores de indenização podem não corresponder ao valor de mercado, tendo em vista seu caráter de venda compulsória. Para determinados bens, que extrapolam as condições do mercado em que estão inseridos (como propriedades urbanas com contendo benfeitorias incondizentes com a vocação econômica e legal do local), o valor de mercado difere do valor de indenização.

2.1.2 Valor patrimonial:

Somatório do valor do terreno, benfeitorias e eventuais equipamentos de um imóvel. Para que o mesmo represente o valor de mercado deve ser apurado e aplicado o fator de comercialização com base em informações de mercado levantadas pelo avaliador ou em pesquisa de caráter regional, previamente publicada.

2.1.3 Valor em risco:

Valor para fins de seguros de um determinado imóvel, representado pelo valor das benfeitorias, equipamentos e instalações, conforme objeto da apólice ou da contratação, observada a máxima depreciação.

2.1.4 Valor econômico:

Valor resultante do Fluxo de Caixa Descontado na aplicação do método da capitalização da renda

2.1.5 Valor de liquidação forçada:

Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.

2.1.6 Valor de custo:

Total dos custos necessários para se repor o bem, com explicitação do estado em que se encontra ou sem considerar eventual depreciação.

2.1.7 Valor de indenização:

Valor de bens, não obrigatoriamente de mercado, destinado a ressarcimento de débitos, desapropriações ou congêneres.

2.2. Por sua vez, segundo aquelas mesmas referências, esses seriam os métodos que podem ser utilizados na avaliação de um bem:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO

Trata-se de um critério indireto de valoração de uma gleba ou terreno de grandes dimensões considerando seu aproveitamento por meio de subdivisão de área maior em lotes menores. Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis. Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

2.3. E, o tratamento de dados para homogeneização dos comparativos deve levar em conta uma série de fatores, cabendo esclarecer que:

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.

2.3.1 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.

2.3.2 Fator Localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos

de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.

No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à localização devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

2.3.3 Fatores aplicáveis ao valor de terrenos

As fórmulas dos fatores, previstas nesta Norma, estão relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de transportar os valores estimados para a situação paradigma.

2.3.4 Fatores profundidade e testada

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

– Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

– Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} < P_e < P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

– Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

– Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \{ (P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p \} \}$$

– Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

Os intervalos dos expoentes p e f , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou

de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2.

2.3.5 Fator Área

Em zona residencial horizontal popular (1a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$Ca = (A/125)^{0,20} , \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

2.3.6 Fator frentes múltiplas

Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Nota: Os terrenos devem ser avaliados levando-se em consideração as várias possibilidades de aproveitamento, através de desmembramento de lotes ou remembramento, no caso de pertencerem ao mesmo proprietário.

2.3.7 Fatores aplicáveis ao valor das benfeitorias

Utilizados nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.

Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

Idade das benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

Padrão Construtivo: Na determinação da tipologia dos elementos paradigmas foi adotado o trabalho Valores de Edificações

de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP, tomando como referência o padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP.

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fator Obsolescência ou Depreciação pelo Obsoletismo - na existência de edificação sobre os terrenos paradigmas, deverá ser calculada a parcela referente as benfeitorias, tomando por base o Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação - **Foc** que pode ser determinado pela expressão:

$$\text{Foc} = R + K*(1-R)$$

onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 (*Vida Referencial e Valor Residual*);
K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na TABELA 2 (*Coeficiente K*).

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "I _r " - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
SUPERIOR		60	20	

		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
COBERTURAS	RÚSTICO	20	10	
	SIMPLES	20	10	
	SUPERIOR	30	10	

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

O estado de conservação da edificação existente deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro abaixo:

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

2.3.8 Fatores complementares

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

2.3.8.1 Fatores de posicionamento de unidades padronizadas

Se forem relevantes podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado.

2.3.8.2 Fatores relativos à topografia

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos freqüentes, deverão ser detalhados e justificados.

2.3.8.4 Fatores quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente, pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsolescimento.

2.3.9 Aplicação dos fatores

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:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

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

$$Vt = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

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).

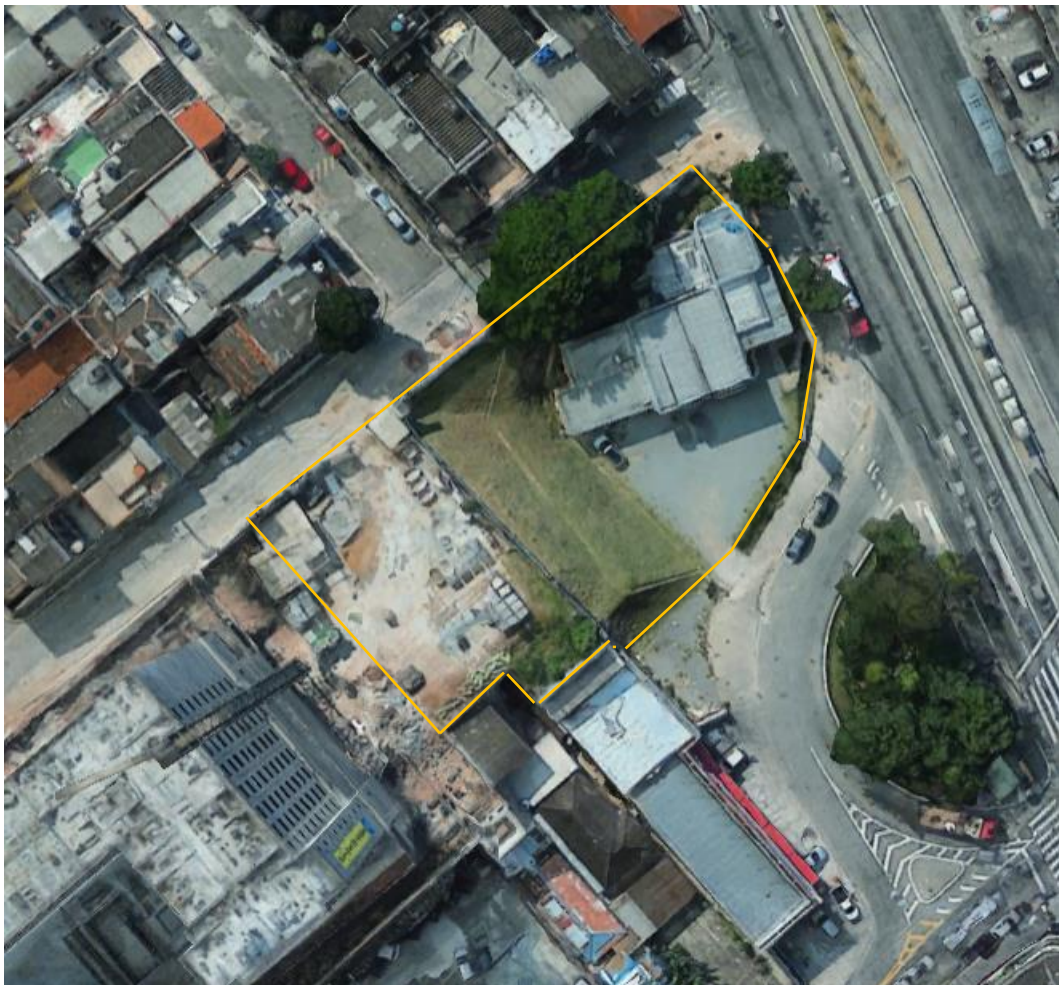
A_t = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3...F_n$ = Fatores ou Coeficientes de Testada (C_f), de Profundidade (C_p), Localização (FL), etc.....

3. VISTORIA

3.1. Terreno

O lote de terreno está localizado em esquina, no encontro da Avenida Cupecê com a Rua Marco Gagliano, apresentando-se com acive para os fundos, e ao nível das vias para as quais faz frente, possui dimensões irregulares, e **encerra uma área de 2.322,57m²**.



Vista Aérea do Terreno Avaliando

11RI 0000042 REGISTRO DE IMÓVEIS
11ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido do(a.s) interessado(a.s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matricula 450.850 ficha 01 São Paulo, 15 de março de 2019.

IMÓVEL:- TERRENO situado na Rua Marco Gagliano, esquina com a Avenida Cupecê, constante do **LOTE 3** em Americanópolis, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, tendo início no ponto E situado na Rua Marco Gagliano, segue pelo alinhamento da mesma rua, pela distância de 9,41m até encontrar o ponto 3; daí, segue pelo alinhamento da mesma rua, pela distância de 13,97m até encontrar o ponto 2; daí, segue pelo alinhamento da mesma rua, pela distância de 43,44m até encontrar o ponto 1 na esquina entre a Rua Marco Gagliano e Avenida Cupecê; daí, deflete à direita e segue pela distância de 3,97m até encontrar o ponto 30; daí, deflete novamente a direita e segue pela distância de 1,80m até encontrar o ponto 29, sendo esses dois trechos na confluência da Avenida Cupecê com a Rua Marco Gagliano; daí, deflete à direita e segue pelo alinhamento da Avenida Cupecê, pela distância de 7,82m até encontrar o ponto 28; daí, segue pelo alinhamento da mesma avenida, pela distância de 14,25m até encontrar o ponto 27; daí, deflete a direita e segue em curva pelo alinhamento da mesma avenida, pela distância de 11,38m até encontrar o ponto 26; daí, deflete a direita e segue em curva pelo alinhamento da mesma avenida, pela distância de 9,09m até encontrar o ponto 25; daí, segue em curva pelo alinhamento da mesma avenida, pela distância de 23,96m até encontrar o ponto 24; último ponto da Avenida Cupecê; daí, deflete a direita e segue em linha reta, pela distância de 3,31m até encontrar o ponto 23; daí, deflete a direita e segue em linha reta, pela distância de 15,01m até encontrar o ponto 22; daí, deflete à esquerda e segue em linha reta, pela distância de 9,68m até encontrar o ponto 21, confrontando entre os pontos 23 e 21, com propriedade de Everton Kleber de Oliveira e Ellen Mirian de Oliveira; daí, deflete à direita e segue em linha reta, pela distância de 4,69m até encontrar o ponto 20; daí, deflete a esquerda e segue em linha reta, pela distância de 10,01m até encontrar o ponto 19; daí, deflete a esquerda e segue em linha reta, pela distância de 8,25 até encontrar o ponto 18; daí, segue em linha reta, pela distância de 6,05m até encontrar o ponto 17, confrontando, entre os pontos 21 e 17, com propriedade de Roberto Stefano e Aparecida Grillo Stefano; daí, deflete a direita e segue em linha reta, pela distância de 3,05m até encontrar o ponto H, confrontando, nesse trecho, com propriedade de Antonio Carlos Trindade; daí, deflete à direita e segue em linha reta, pela distância de 18,29m até encontrar o ponto G; daí, deflete à esquerda e segue em linha reta, pela distância de 3,38m até encontrar o ponto F; daí, deflete a direita e segue em linha reta, pela distância de 24,11m até encontrar o ponto E, na Rua Marco Gagliano, início da descrição, confrontando, entre os pontos H e E, com o Lote 2, encerrando o terreno com a área de 2.322,57m².

CONTRIBUINTES:- 172.176.0078-1, 172.176.0088-9 e 172.176.0089-7, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- J&N ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS - EIRELI inscrita no CNPJ/MF nº 17.282.975/0001-52, com sede nesta Capital, na Rua Ministro Firmino Whitaker, nº 60-A, Brás.

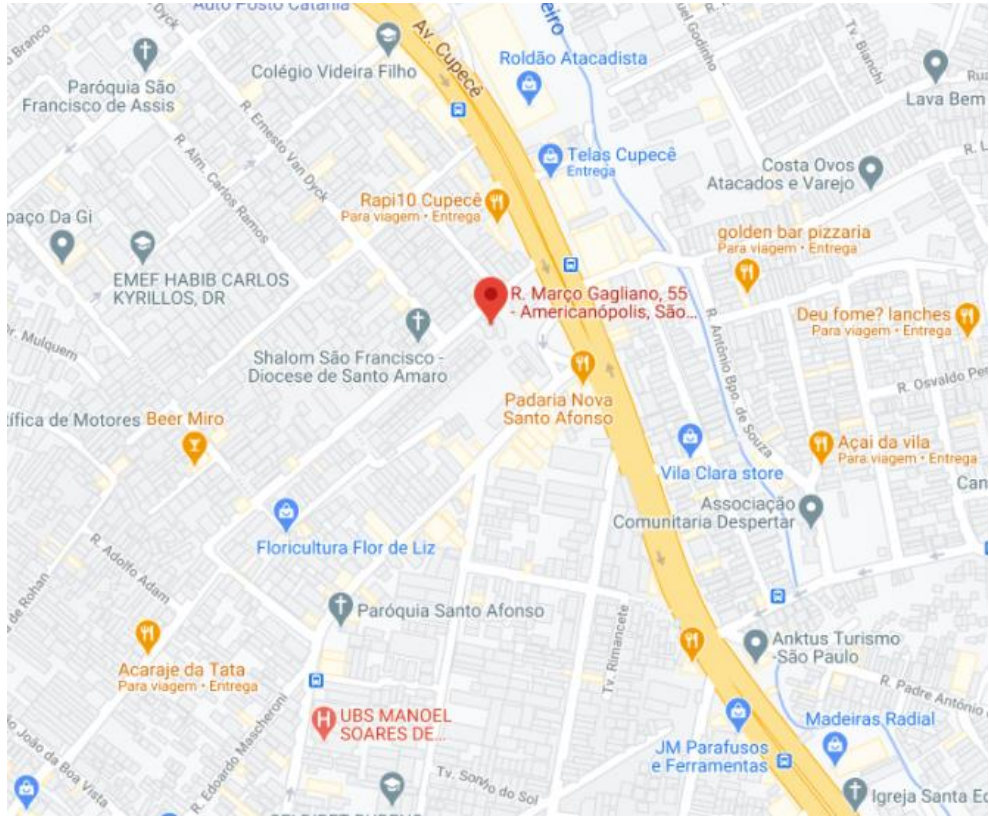
- Continua no verso -

11117-9 - AB 962154
1117-9-02021-20020-1118
11ª Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

Atestamos a veracidade da informação registrada neste Serviço de Registro de Imóveis no Livro nº 02 do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, em 15 de março de 2019, e o Diário de FOM-HERÓDIS desde 15 de maio de 1984.

Referidas vias, são dotadas no trecho em causa, de calçamento, iluminação pública, energia elétrica, fibra ótica e todos os demais melhoramentos públicos usuais.

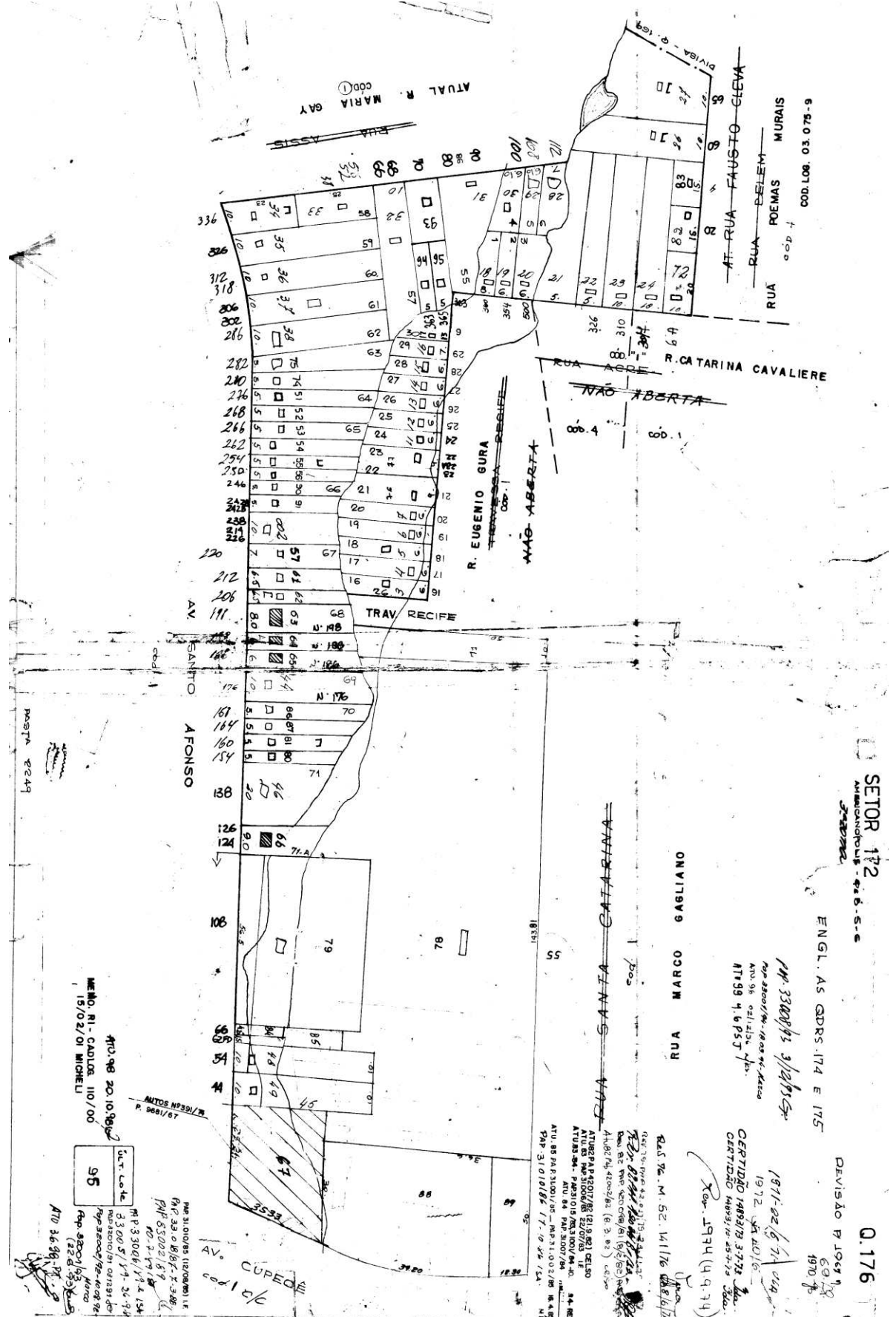
Distam cerca de 13Km em linha reta do ponto central da cidade e fazem parte de zona mista de alta densidade de ocupação, onde predominam construções comerciais (lojas voltadas para comércio local, agências bancárias, supermercados, correio etc.) além de edifícios, residenciais e comerciais, de padrão simples e médio. Além disso, a região é servida por transporte público.



Vista do Lote de Terreno a partir da Av. Cupecê

3.2. Benfeitorias

Exceto pela presença de stand de vendas, inexistem benfeitorias sobre o Lote, a serem avaliadas.



SETOR 172
AMERICANUS - 426.5-6

ENGL. AS QDRS. 174 E 175

0.176

PP. 33000/15 3/2/95
1871-02/6/7/1/019
1972-01/10/16
CERTIDÃO Nº 373
CERTIDÃO Nº 373
Xerox - 1974 (4974)

RUA MARCO GAGLIANO

RUA SANTA CATARINA

RELA. Nº. M. 52. 141176
ATA Nº 88 PAZ 31001/00 - MP. 31.002/00 - Nº. 45
ATA Nº 84 PAZ 3007/04 - Nº. 44
ATA Nº 83 PAZ 3006/04 - Nº. 43
ATA Nº 82 PAZ 3005/04 - Nº. 42
ATA Nº 81 PAZ 3004/04 - Nº. 41
ATA Nº 80 PAZ 3003/04 - Nº. 40
ATA Nº 79 PAZ 3002/04 - Nº. 39
ATA Nº 78 PAZ 3001/04 - Nº. 38
ATA Nº 77 PAZ 3000/04 - Nº. 37
ATA Nº 76 PAZ 2999/04 - Nº. 36
ATA Nº 75 PAZ 2998/04 - Nº. 35
ATA Nº 74 PAZ 2997/04 - Nº. 34
ATA Nº 73 PAZ 2996/04 - Nº. 33
ATA Nº 72 PAZ 2995/04 - Nº. 32
ATA Nº 71 PAZ 2994/04 - Nº. 31
ATA Nº 70 PAZ 2993/04 - Nº. 30
ATA Nº 69 PAZ 2992/04 - Nº. 29
ATA Nº 68 PAZ 2991/04 - Nº. 28
ATA Nº 67 PAZ 2990/04 - Nº. 27
ATA Nº 66 PAZ 2989/04 - Nº. 26
ATA Nº 65 PAZ 2988/04 - Nº. 25
ATA Nº 64 PAZ 2987/04 - Nº. 24
ATA Nº 63 PAZ 2986/04 - Nº. 23
ATA Nº 62 PAZ 2985/04 - Nº. 22
ATA Nº 61 PAZ 2984/04 - Nº. 21
ATA Nº 60 PAZ 2983/04 - Nº. 20
ATA Nº 59 PAZ 2982/04 - Nº. 19
ATA Nº 58 PAZ 2981/04 - Nº. 18
ATA Nº 57 PAZ 2980/04 - Nº. 17
ATA Nº 56 PAZ 2979/04 - Nº. 16
ATA Nº 55 PAZ 2978/04 - Nº. 15
ATA Nº 54 PAZ 2977/04 - Nº. 14
ATA Nº 53 PAZ 2976/04 - Nº. 13
ATA Nº 52 PAZ 2975/04 - Nº. 12
ATA Nº 51 PAZ 2974/04 - Nº. 11
ATA Nº 50 PAZ 2973/04 - Nº. 10
ATA Nº 49 PAZ 2972/04 - Nº. 9
ATA Nº 48 PAZ 2971/04 - Nº. 8
ATA Nº 47 PAZ 2970/04 - Nº. 7
ATA Nº 46 PAZ 2969/04 - Nº. 6
ATA Nº 45 PAZ 2968/04 - Nº. 5
ATA Nº 44 PAZ 2967/04 - Nº. 4
ATA Nº 43 PAZ 2966/04 - Nº. 3
ATA Nº 42 PAZ 2965/04 - Nº. 2
ATA Nº 41 PAZ 2964/04 - Nº. 1

MEMO. RI - CADURA 110/00
15/02/01 MICHELI

AV. Nº 20. 10.960

AV. Nº 20. 10.960
MEMO. RI - CADURA 110/00
15/02/01 MICHELI

[Img. 01 - Quadra Fiscal]

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Para a elaboração deste trabalho foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado a partir da coleta de ofertas no mercado imobiliário local, com tratamento técnico dos dados através do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO e TRATAMENTO DE DADOS, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

Foram selecionados os seguintes critérios para a obtenção do melhor modelo estatístico, resultando nas características mais importantes para a formação dos valores calculados.

I. Todos os elementos pesquisados são ofertas de imóveis, junto as imobiliárias que atuam na mesma região geo-econômica do objeto a ser avaliado.

II. Por ser uma região de densidade populacional entre baixa-média, praticamente inexistem lotes de terreno vazios, e de amplas dimensões, sendo assim as ofertas são compostas por imóveis do tipo residencial, dotados de benfeitorias sobre os terrenos.

III. Para compensar a presença de benfeitorias, foi feita a avaliação das construções, com base no padrão construtivo (segundo o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP), fator obsolescência e área construída, sendo certo que todos os elementos pesquisados apresentam foto de fachada.

IV. Para a ponderação da Localização dos imóveis, foram empregados os valores de lançamentos fiscais obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pelo município de São Paulo e foi verificada sua coerência e intervalo de aceitação, segundo a própria norma NBR 14.653.

Na sequência passamos a apresentar os elementos coletados através de pesquisa própria e atual na região onde está inserido o imóvel avaliando:

4.1 PESQUISA DE VALORES DE VENDA / TERRENOS

ELEMENTO 01

Data: 05/2024

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Padre Antônio de Gouveia, 487
Bairro : Vila Clara
Setor : 172 Zona : ZM
Quadra : 223 I.F. : 1.110,00 / 24

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 400.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 160,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 8,00 Formato : Regular
Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial térrea
Padrão : RSi Idade : 55 anos
Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 78.624,93
Área Superior : 0,00 Área Total : 80,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - A.B. Imóveis
Endereço - Rua Lino Coutinho, 828
Contato - Sra. Rosana Fone: 2272-6899

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial térrea - Padrão Simples - 55 anos (FOC=0,4004)
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



ELEMENTO 02

Data: 05/2024

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Osvaldo Pereira, 170 - esquina
Bairro : Vila Clara
Setor : 172 Zona : ZM
Quadra : 254 I.F. : 1.158,00 / 24

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 850.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 125,00 Situação : Esquina
Testada : 10,00 Formato : Regular
Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RSi Idade : 35 anos
Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 504.867,94
Área Superior : 0,00 Área Total : 282,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - B.L. Imóveis
Endereço - Rua Professor Guilherme Belfort Sabino, 114
Contato - Sra. Mariângela Fone: 5611-9545

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 23 anos (FOC=0,6095)
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - (esquina com Rua Sebastião Vana - I.F.: 1.175,00 /24)



ELEMENTO 03

Data: 05/2024

Tipo : Terreno
Endereço : Avenida Garcia de Ávila, 625 - esquina
Bairro : Vila Clara
Setor : 172 Zona : ZEU
Quadra : 217 I.F. : 1.163,00 / 24

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.596.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 240,00 Situação : Esquina
Testada : 13,00 Formato : Irregular
Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RMe Idade : 23 anos
Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 826.794,19
Área Superior : 0,00 Área Total : 240,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Revenda Imóvel

Endereço - Avenida Dr. Chucri Zaidan, 1550 - cjto. 2512

Contato - Sr. Renato Fone: 2768-6261

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Médio - 23 anos (FOC=0,8151)
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - (esquina com Rua José de Afonseca - I.F.: 1.185,00 /24)



ELEMENTO 04

Data: 05/2024

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Adão Aranha, 15 - esquina
Bairro : Vila Clara
Setor : 172 Zona : ZEU
Quadra : 214 I.F. : 1.167,00 / 24

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.400.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 282,00 Situação : Esquina
Testada : 15,00 Formato : Irregular
Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial térrea
Padrão : RSi Idade : 30 anos
Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 132.066,32
Área Superior : 0,00 Área Total : 72,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Continental Imóveis
Endereço - Avenida Kennedy, 130
Contato - Sr. Marcos Fone: 4122-6399

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial térrea - Padrão Simples - 30 anos (FOC=0,4004)
- 2 - Imóvel regular
- 3- (esquina com Avenida Garcia de Ávila - I.F.: 1.071,00 /24)



ELEMENTO 05

Data: 05/2024

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Ernesto Van Dyck, 142
Bairro : Vila Clara
Setor : 172 Zona : ZEU
Quadra : 148 I.F. : 1.341,00 / 24

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 520.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 154,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 7,00 Formato : Irregular
Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RSi Idade : 54 anos
Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 204.288,74
Área Superior : 0,00 Área Total : 229,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Shangrilar Imóveis
Endereço - Avenida Fagundes de Oliveira, 2011
Contato - Sr. Osmar Fone: 4075-2400

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 54 anos (FOC=0,3634)
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples e importantes



ELEMENTO 06

Data: 05/2024

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Rio Branco, 27
Bairro : Vila Clara
Setor : 172 Zona : ZEU
Quadra : 148 I.F. : 1.271,00 / 24

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 470.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 200,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 10,00 Formato : Regular
Topografia : Aclive

DADOS DA CONSTRUÇÃO

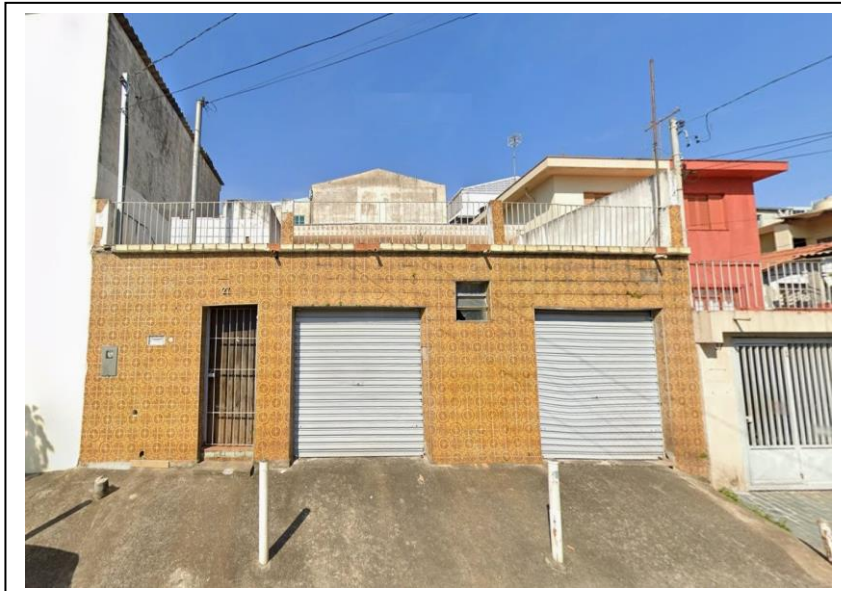
Tipo Construção: Construção residencial
Padrão : RSi Idade : 63 anos
Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 100.130,93
Área Superior : 0,00 Área Total : 160,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - City SP Imóveis
Endereço - Rua Maracá, 429
Contato - Sra. Sheila Fone: 5011-3031

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 63 anos (FOC=0,4004)
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples e importantes



ELEMENTO 07

Data: 05/2024

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Rio Branco, 105
Bairro : Vila Clara
Setor : 172 Zona : ZEU
Quadra : 148 I.F. : 1.271,00 / 24

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 620.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 100,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 5,00 Formato : Regular
Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RSi Idade : 50 anos
Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 211.256,33
Área Superior : 0,00 Área Total : 160,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Monte Alegre Imóveis
Endereço - Avenida Professor Vicente Rao, 2237
Contato - Sr. Mauro Fone: 5531-0308

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 50 anos (FOC=0,4495)
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



4.3 QUADRO RESUMO

QUADRO RESUMO					
Elementos	Resumo dos Unitários - R\$ (xi)	MÉDIA (x)	(xi - x)	[xi - x] ²	
1	3.611,71		-167,73	28134,13	
2	3.911,69		132,25	17490,00	
3	4.414,75		635,31	403615,55	
5	4.443,28		663,83	440676,31	
6	2.972,97		-806,47	650390,04	
7	2.831,14		-948,30	899279,53	
7	4.270,55	3.779,44	491,11	241190,72	
				Somatória [xi - x]²	
				2.680.776,29	
Intervalo de 30%					
	0,7	1,3	Elementos	Nº de Elementos	
	2.645,61	4.913,27	Discrepantes	Remanescentes	MÉDIA SANEADA
			0	7	(mai.2024)
					3.779,44
Cálculo do Desvio Padrão (s)					
	6			(n - 1)	
	446.796,048061			[somatória (xi - x) ²] / (n - 1)	DESVIO PADRÃO
	668,428043			potência 0,5	668,43
Cálculo do Intervalo de Confiança (e0)					
	2,645751			(n) potência 0,5	
	252,642053			desvio padrão / (n) potência 0,5	
	1,415			distribuição t de Student (tabela) > tn-1, 10%	
	357,488505			Cálculo de e0	
	3.779,44			média	
	média + e0	média - e0	INTERVALO DE CONFIANÇA		
	4.136,93	3.421,95	83%		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II (21 pontos) / GRAU DE PRECISÃO = III (<=30%)					

4.4 APURAÇÃO DOS RESULTADOS

Com base nos cálculos estatísticos elaborados acima, e com um intervalo de confiança (resultante) de 80%.

De acordo com a NBR 14653-2, "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".

Grau de Precisão III - Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central ≤ 30%.

Grau de Fundamentação I – VIDE TABELA ABAIXO

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
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
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^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 um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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

Nota: foram atendidos os requisitos relacionados nas tabelas 3 e 4 da NBR 14653-2

5. DOS VALORES FINAIS DE AVALIAÇÃO

Diante do que restou exposto acima, o RESULTADO obtido na avaliação do **LOTE 3**, é:

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO																			
Testada de Referência (Fr)				10,00															
Profundidade de Referência (Pmi)				20,00															
Profundidade de Referência (Pma)				40,00															
Fator Localização Referência				2229,00															
Potência Testada				0,25															
Potência Profundidade				0,50															
Consistência / Região Alagável				1,11															
Frente Múltipla				1,10															
Área	Vu/m²	Testada		Coeficiente de Testada (Cf)			Coeficiente de Profundidade (Cp)					Consistência		Frente Múltipla		Fatores Acumulados			
		F	Fp	(Fr/Fp)	P	Ct (F1 - 1)	Pe	PeU	(Pma/Pe)		P	Cp (F2 - 1)	1,11	Ftop (F4 - 1)	0,91		Ftop (F5 - 1)		
2.322,57	3.779,44	24,96	20,00	2,00	2,1585	1,1585	93,05	93,05	0,4299	0,5701	0,3951	0,2252	1,5264	0,5264	1,1100	0,1100	0,9100	-0,0900	2,7049
(extraída do QUADRO RESUMO)																			
VALOR DO TERRENO (R\$)												3.245.226,48							
(TRÊS MILHÕES DUZENTOS E QUARENTA E CINCO MIL DUZENTOS E VINTE E SEIS REAIS)																			

5.1. PREMISSAS DA AVALIAÇÃO

- Fixação clara do bem em avaliação (LOTE 3, objeto da MATR. 450.850 do 11ºCRI);
- Consideração de terreno de esquina/2 frentes e consistência – via pública em região alagável;
- Análise desenvolvida através do Método Comparativo e por Tratamento de Fatores, de acordo com a NBR 14.653; e,
- O valor resultante é subentendido como data-base, aquele da sua avaliação (**MAIO/2024**).

6. ENCERRAMENTO

*Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo constando de **28 (vinte e oito) folhas**, todas timbradas e numeradas, sendo esta última datada e assinada.*

São Paulo, 14 de maio de 2024.



SR2 CONSULTORIA LTDA.

Antonio Roberto Salles Rossi

Arquiteto e Urbanista – CAU A10645-3, Pós-Graduado em “Patologia em Obras Civis” [IDD/2014-2015] – Curso Master Internacional em Técnicas Avanzadas para el Diagnóstico de Manifestaciones Patológicas em Estructuras y Materiales [CINVESTAV- Yucatán / México (27/04/2015 a 01/05/2015)] - Certificação ALCONPAT Internacional en Inspección y diagnóstico de problemas patológicos en la industria de la construcción [Parque Científico y Tecnológico de Yucatán, Mérida, México – nº.37/2015]; Curso Internacional sobre Diagnóstico e Gestão de Pontes [IDD-FHECOR/Espanha (2015)]; Patologia e Terapia das Construções [IPT, POLI/USP, FAU/USP]; Gerenciamento de Facilidades [FDTE/EPUSP/2004-2005]; e, Gerenciamento de Projetos e Obras [FAU/USP]; Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia; Avaliação de Bens (Móveis e Imóveis). Membro Titular do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, nº.469. Membro-Fundador da ABRAFAC – Associação Brasileira de Facilities. Membro da ALCONPAT BRASIL. Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia.