

1 – INTRODUÇÃO

A CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, representada por John Stavros Castelhana, inscrito no CNAI (cadastro nacional de avaliadores imobiliários) sob o nº 2.064, desde Outubro de 2008 e inscrito no CCM/SP sob nº 3.962.473-0, com sede à Rua Pageu nº 204 | cj. 62, no bairro da Vila Mariana, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, para a finalidade de apurar o **VALOR DE MERCADO**, com data base de Novembro | 2019.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

2 – ESCOPO

Esta avaliação tem por finalidade avaliar a Área Útil do imóvel avaliando.

2.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada à distancia em 22 de Novembro de 2019.

2.2 – IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando localizado no Edifício Superia Moema Corporate – cj. 213 na Alameda dos Maracatins nº 1.217 - Cidade da São Paulo - no Estado de São Paulo, apresenta característica comercial.

2.3 – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

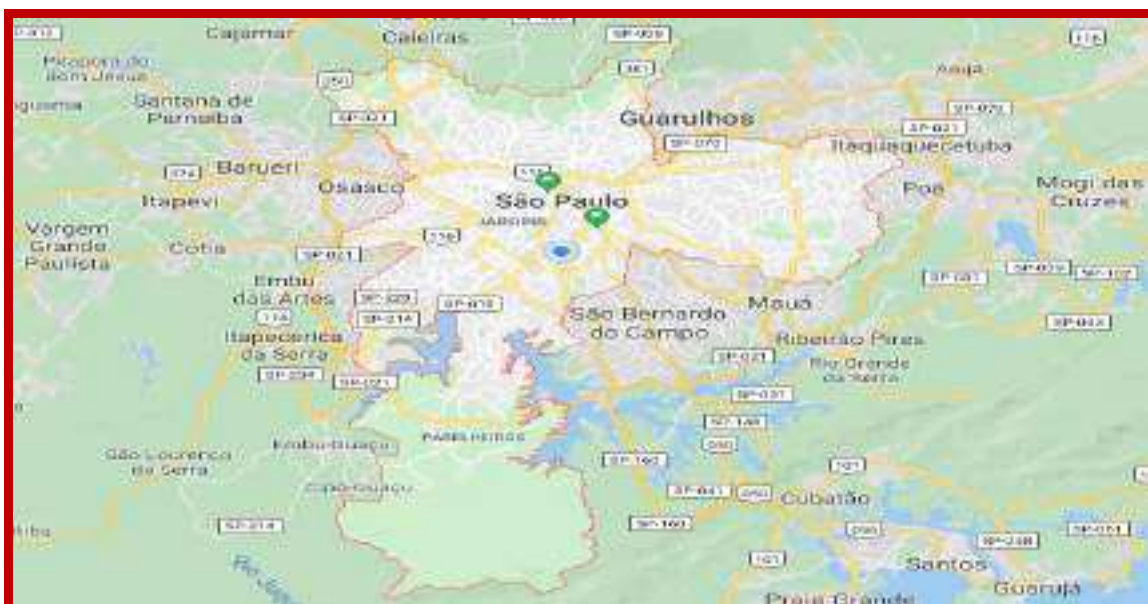
A área útil do imóvel avaliando, localizado no conjunto comercial nº 213, com área total de 90,00m² | útil de 52,20m².

IPTU/SP nº 041.229.0280-0 - unidade autônoma – cj. 213
14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - Matrícula nº 205.098

2.4 – LOCALIZAÇÃO

Tipo do Imóvel	Comercial / Conjunto Comercial
Proprietário	JOSÉ TRUJILLO RODRIGUEZ
Endereço	Alameda dos Maracatins nº 1.217 – cj. 213
Bairro	.Indianópolis
Município	São Paulo
Estado	São Paulo

2.5 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



2.6 – CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

Logradouro	Alameda dos Maracatins
Mão Direção / Pistas	Única Dupla
Largura	Aproximadamente 40 metros
Pavimentação	.Asfalto
Calçadas	Sim
Guias	Sim
Sarjetas	Sim

2.7 – DESCRIÇÃO DA REGIÃO

De acordo com a inspeção efetuada no local, as características principais da região onde localiza-se o objeto da avaliação são as seguintes:

Uso Predominante	Urbano – Comercial
Densidade de Ocupação	Média
Distribuição da Ocupação	Vertical
Área Sujeita a Enchente	.Não
Melhoramentos Públicos	Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia, Sarjeta, Iluminação Pública, Transporte Coletivo, Águas Pluviais, Arborização
Intensidade de Tráfego	Médio
Nível de Escoamento	Regular

2.8 – PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

A área foi extraída através de documentação fornecida.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

Presume-se que não existem condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições.

O valor aqui atribuído se refere a finalidade específica deste laudo, ou seja, **VALOR DE MERCADO**, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

O presente Laudo de Avaliação, é absolutamente confidencial, composto por documentos sigilosos, ressaltando-se que o trabalho não deve ser utilizado para outra finalidade que não seja a estabelecida no termo de referência.

3.0 – RESUMO DE VALORES

IMÓVEL

Edifício Superia Moema Corporate
Alameda dos Maracatins nº 1.217 - cj. 213
Indianópolis - São Paulo - SP

Valor de Mercado Apurado	R\$ 604.766,75
Valor de Mercado Arredondado	R\$ 605.000,00
Fator Comercialização	0,90
Valor de Mercado	R\$ 544.500,00

1 - DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é determinar o VALOR DE MERCADO do imóvel comercial, situado à ALAMEDA DOS MARACATINS nº 1.217 – cj. 213 – no bairro de Indianópolis - na Cidade de São Paulo – no Estado de São Paulo – CEP 04089-014 - *área útil de 52,20m² – área total de 90,00m².*

Este trabalho é composto pelos seguintes documentos: Laudo Técnico Mercadológico, com um total de 60 laudas e documentos.

Este profissional foi informado que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no *mercado imobiliário*, isto é, o resultado final deverá representar o real valor de mercado do imóvel em questão.

O roteiro de trabalho a ser realizado no presente laudo é o seguinte:

- a) *Vistoria minuciosa do imóvel avaliando e de sua circunvizinhança, bem como diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o valor de mercado ou de locação, colhendo os elementos indispensáveis e necessários para a sua elaboração;*
- b) *Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor mediante as aplicações das Normas de Avaliações existentes, apresentando os resultados através do presente laudo de avaliação;*
- c) *Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretas e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiável.*
- d) *O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecido em lei, código ou regulamento;*
- e) *Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de dívidas e outras que não são objetos desta avaliação. Nenhuma investigação de direito de propriedade sobre o imóvel foi feita.*

Assume-se que:

- *O direito de propriedade do imóvel avaliado é comerciável;*
- *Salvo indicação em contrário neste laudo, o imóvel avaliado está livre de ônus, gravames e restrições;*
- *Sobre este imóvel não existe nenhuma violação da aplicação dos códigos, estatutos ou regulamentos governamentais;*

2 - DAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

Laudo de avaliação de imóveis urbanos para determinar o *valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e o valor de mercado para liquidação forçada* com o objetivo de atender requisitos legais, nos eventos de ação judicial, alienação fiduciária, hipoteca, garantia ou penhora.

Laudo de avaliação ou reavaliação patrimonial de bens imóveis para os efeitos fiscais e contábeis, nas resoluções de sociedades ou outras finalidades conforme as normas técnicas e a legislação vigentes.

Métodos e procedimentos de avaliação de imóveis definidos pelas Normas Técnicas da ABNT:

As normas brasileiras da ABNT que estabelecem os procedimentos de avaliação dos bens imóveis são:

NBR 14653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos

Análise da documentação do imóvel

Rotineiramente, a averiguação da situação dominial não faz parte do escopo da avaliação, porém cabe ao perito avaliador solicitar ao contratante o fornecimento da documentação relativa ao imóvel objeto do laudo.

1) - *Verificar a documentação relativa ao imóvel, no mínimo, com Certidão recente de ônus reais ou de inteiro teor emitida pelo cartório do Registro Geral de Imóveis da circunscrição local. Prestar atenção na existência de cláusulas restritivas de uso ou, ainda, de problemas jurídicos;*

- 2) - Ao constatar eventuais incoerências ou insuficiências, convém informar ao contratante e explicitar a circunstância no laudo, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições;
- 3) - Recomenda-se consultar as legislações municipal, estadual e federal, bem como examinar outras restrições ou regulamentos aplicáveis, tais como os decorrentes de passivo ambiental, incentivos ou outros que possam influenciar no resultado da avaliação;

Vistoria do imóvel

É imprescindível a vistoria do imóvel a ser avaliado a fim registrar e fazer constar no laudo as suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor:

- 1) - Visitar o imóvel objeto da avaliação, fazendo fotografias externas e internas; também, se possível e necessário, planta baixa e croquis de localização do imóvel;
- 2) - Descrever a caracterização das construções e benfeitorias;
- 2.1) - Terreno: Localização, aspectos físicos (solo, topografia, etc), infraestrutura, utilização atual e vocação (residencial, comercial, industrial, agrícola, dentre outras), restrições e outras situações relevantes;
- 2.2) - Construções: Padrão construtivo, estado de conservação, número de cômodos ou partes, qualidade de construção, idade da edificação e seu estado de conservação;
- 2.3) - Região: Aspectos socioeconômicos, físicos e infraestrutura urbana;
- 3) - A vistoria será complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do imóvel ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, desvalorizantes ou valorizantes de unidades imobiliárias semelhantes da região;
- 4) - Procurar informações no local sobre o movimento de compra e venda ou de aluguel de imóveis, a fim de saber quais as bases praticadas, reais ou presumidas, que as pessoas ali residentes;
- 5) - Vistoria por Amostragem - Nas avaliações de conjuntos urbanos de unidades imobiliárias autônomas padronizadas, residenciais ou comerciais, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco ou conjunto de unidades de mesma tipologia;
- 6) - Avaliação de imóveis urbanos em Massa - Nas avaliações em Massa é imprescindível que o perito avaliador conheça a região.

Sob sua responsabilidade, é permitida a designação de profissionais habilitados para realizar as vistorias nas unidades imobiliárias do escopo da avaliação em massa;

7) - Diagnóstico do Mercado: Deve-se proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado em que se insere o imóvel objeto da avaliação, resumindo a situação constatada quanto à liquidez do bem imóvel avaliando;

8) - Fotografias e outros recursos para complementar a vistoria. Além de máquina fotográfica, de preferência digital.

Método comparativo de dados de mercado

O método comparativo é o mais exato e importante, segundo determinação das normas da ABNT. Nada melhor do que consultar o mercado local a fim de saber quanto vale o que estamos estudando. Entretanto, há limitações quanto ao seu emprego, dado que podemos comparar imóveis residenciais, tais como casas ou apartamentos, com relativa facilidade ou os imóveis comerciais, tais como salas e lojas.

Tratamento de dados utilizando a estatística clássica:

A aplicação do tratamento por fatores deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência territorial e temporal. Os *fatores* mais usuais são:

Fator de oferta

Tem o objetivo de ajustar os preços de oferta dos elementos da amostra conforme estiver no mercado.

Fator de localização

Destinado a compatibilizar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra relativamente ao endereço do imóvel escopo da avaliação.

Fator de topografia

Tratando-se de localização que tenha topografia acidentada, pode sofrer decréscimo de até 30% (fator 0,70) no valor em relação ao terreno plano situado ao lado. Idem se for passível de alagamento e o outro não.

7) - *Parâmetros de cálculos de homogeneização existem muitos e para várias situações e circunstâncias. Usualmente, consultamos as seguintes fontes de referência a fim de colhê-los:*

7.1) - *Norma do IBAPE-SP;*

7.2) - *Os documentos de referência mencionados já fornecem praticamente tudo em fatores de homogeneização necessários aos cálculos avaliatórios.*

Tratamento dos dados com a estatística inferencial:

A inferência estatística tem-se firmado ao longo das décadas recentes como a melhor ferramenta para analisar e compilar dados.

Considerações gerais

1) - *Dentre os métodos de inferência estatística, merece destaque o de regressão linear, por ser o mais fácil de ser realizado e ser mais comum entre os profissionais da área;*

2) - *Inclusive, este sistema está bastante detalhado na NBR-14.653 parte 2, que lhe dedica minucioso capítulo;*

3) - *Suas fórmulas são muito grandes e cansativas. Apenas mediante calculadoras e programas de computador podemos realizá-los com comodidade;*

4) - *Se os dados forem errados, em termos de mercado, não adianta termos o melhor computador do mundo que o cálculo sai errado;*

5) - *Pequenas diferenças de área, pequenas diferenças de idade e estado de conservação, contam pouco no cálculo final, isto porque trabalhamos com maior número de dados amostrais e, por probabilidade, os erros costumam se compensar;*

6) - *Portanto, em regressão linear costuma-se trabalhar com banco de dados, que nunca oferece muitos detalhes dos elementos ali compilados;*

7) - *No entanto, os atributos principais (variáveis independentes) tais como tipo de imóvel, padrão construtivo, localização, etc., são importantes de serem apreciados no cálculo, assim como as variáveis dicotômicas, tipo venda/oferta.*

8) - *Nas avaliações de imóveis urbanos, é recomendável o modo pré-ordenado, seja com códigos alocados, seja com ordenadas "proxy", estabelecidas no eixo das coordenadas de cada variável;*

9) - *Obviamente, primeiro calculamos cada dado amostral em reais por metro quadrado. Esta é a variável dependente, isto é, o valor de cada imóvel, que deve ser sempre decorrente das suas características;*

10) - Com estes valores unitários podemos trabalhar de dois modos no programa: da forma como eles se apresentam, ou transformados (logaritmos de valores do imóvel);

11) - A NBR-14.653 determina a trabalhar com eles do modo comum, visto que a transformação dos dados busca apenas adequá-los à normalidade da curva gaussiana, tornando, por outro lado, difícil a rápida apuração de valor do imóvel na análise gráfica;

Método de custo

O método de custo é utilizado para a apuração do valor das benfeitorias. Poderá ser obtido através de orçamento analítico ou de modelos consagrados que utilizam custos unitários de construção divulgados pelas entidades oficiais credenciadas.

3 – PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

As metodologias aplicáveis à avaliação de bens, seus frutos e direitos dependem basicamente:

- Da natureza do bem avaliando;*
- Da finalidade da avaliação (no laudo junto ao valor encontrado);*
- Da disponibilidade e de informações colhidas no mercado;*
- Do prazo para sua execução.*

4 – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogenização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

5 – PESQUISA DE DADOS

Principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.

6 – PLANEJAMENTO DE PESQUISA

O planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação, com utilização de fichas, planilhas, roteiro de entrevistas, entre outros.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

7 – COLETA DE DADOS

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

São considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centroide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);
- d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível tenham:
 - Dimensões compatíveis;
 - Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
 - Padrão construtivo semelhante;
 - Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos complementares;
- h) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado;
- i) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A depreciação correspondente à perda do valor de um bem, devido à modificação no seu estado ou qualidade, pode resultar de diferentes causas, cada uma delas com uma denominação específica. Conforme a ABNT, são fatores que causam depreciação:

- a) **DECREPITUDE**: corresponde ao desgaste das partes construtivas; normalmente está relacionada à fatores intrínsecos ao imóvel, como a cidade e o desgaste natural sofrido ao longo de sua existência;
- b) **DETERIORAÇÃO**: ocorre devido ao mau uso e/ou à inadequada manutenção do imóvel, no caso de depreciação, a responsabilidade normalmente é do proprietário do imóvel;
- c) **MULTILAÇÃO**: corresponde à retirada de sistemas ou de componentes que originalmente existiam no imóvel; como na deterioração, os responsáveis pela mutilação também são seres humanos;
- d) **OBSOLETISMO**: é o tipo diferente de depreciação, que corresponde à superação tecnológica ou funcional do bem, ocorre quando o mesmo se torna inadequado para atender sua função na sociedade atual, seja por aspectos ou funcionais.

8 – ELEMENTOS UTILIZADOS DE AVALIAÇÃO

Características da região compreendendo:

- a) Aspectos físicos – condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
- b) Aspectos ligados à infraestrutura urbana – sistemas viários e de coleta de lixo, redes de: abastecimento de água potável, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;
- c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de atividades existentes – sistema de transporte coletivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
- d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local, posturas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento;
- e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local, definido por planos diretores e pela legislação específica do parcelamento do solo, confrontando as leis de Zoneamento e uso do solo do município com a realidade verificada no local.
- 1) Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:
- a) Aspectos físicos – topografia, superfície, consistência do solo, porte, forma, localização sem a confrontação das observações feitas com aqueles constantes da documentação disponível e divisa definida de acordo com a posição do observador;

- b) Infraestrutura urbana;
 - c) Equipamento comunitário disponível;
 - d) Utilização atual, legal e econômica.
- 2) Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:
- a) Físicos – construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos sem a comparação com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
 - b) Funcionais – arquitetônicos, de projetos paisagísticos adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região com vista à preservação do meio ambiente;
 - c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado;
 - d) Ambientais – adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.
- 3) As benfeitorias não documentadas:

As edificações e benfeitorias são quantificadas e avaliadas pelo profissional em grau de detalhamento compatível com a finalidade da avaliação, de acordo ou não com a documentação do imóvel.

Além dos métodos matemáticos de avaliação é realizada pesquisa (de campo) de valores, com imóveis da micro-região do imóvel em avaliação, associada à pesquisa de valores on-line, via internet, efetuando-se a busca em sites de classificados e bancos de dados especializados em imóveis.

Um Consultor deve prestar com eficiência e imparcialidade os serviços de:

- a) Avaliação de Imóveis (Valor de Mercado) para Compra Venda, Locação, com a elaboração dos respectivos Laudos / Relatórios;
- b) Avaliação de Imóveis para Atualização de Patrimônio, Reavaliação de Ativos, Garantia Bancária (Solicitação de Empréstimo junto a Bancos), Inventário, Partilha, Separação Consensual, com a elaboração dos respectivos Laudos / Relatórios;
- c) Assistente Técnico em Perícias Judiciais – Ações Revisionais, Renovatórias, Danos a Imóveis e outras com a elaboração dos respectivos Laudos Periciais.

Para a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel ora avaliado, valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, através das normas anteriormente referidas.

ÁREA ÚTIL - são os espaços internos do imóvel, medidos a partir do piso, excluindo as paredes, mais conhecido no meio como "área de vassoura". Ela indica o quanto de espaço interno você tem dentro do imóvel. Ou seja, aqueles espaços do imóvel reservados para habitação. Assim, a garagem, as varandas e as áreas de lazer cobertas não são incluídas.

ÁREA PRIVATIVA - é a área individual e particular de cada unidade residencial utilizada por cada proprietário de um imóvel multifamiliar como um prédio de salas e lojas, apartamentos ou um condomínio residencial. Ou seja, é a área interna dos imóveis (+) garagem (+) armário de despejos, etc, de propriedade única e exclusiva de cada comprador.

ÁREA DE USO COMUM - é tudo que for construído no condomínio para todos usarem como piscina, salão de festas, jardins, recepção, churrasqueira, corredores, escadas, salão de jogos e outros da edificação.

ÁREA TOTAL - é a soma de todas as áreas cobertas, inclusive a garagem. É a soma da área privativa mais a área de uso comum.

9 - VISTORIA

Vistoriou-se o imóvel à distancia, em 22 de Novembro de 2019, identificando suas principais características, tais como: localização, melhoramentos urbanos, características construtivas, estado de conservação, etc.

10 – CARACTERÍSTICAS

Conforme determina a norma ABNT, o trabalho deve ser efetuado respeitando-se as características tanto da região, como particulares do terreno e das edificações caso existam.

11 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso predominante: características urbanas, existem ao redor imóveis em sua maioria por imóveis residenciais, com predominância dos padrões médios.

- **Serviço Público:** o local é servido por rede de água pluviais, rede de água potável e esgoto, rede energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), telefonia fixa, telefonia celular, iluminação pública, pavimentação em via de asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, serviço de coleta de lixo, serviço de entrega postal (correios) e transporte público municipal.
- **Transportes:** a região é servida por linhas de ônibus regulares que ligam aos demais bairros ou para o centro da Cidade, existem paradas de ônibus ao longo das vias principais da região onde o imóvel avaliando está localizado.



Nome do proprietário	JOSE TRUJILLO RODRIGUEZ
Setor	041
Quadra	229
Lote	0260
Situação	ATIVO
Dígito SQL	0
Condomínio	04
Nome do Logradouro	AL DOS MARACATINS
Número da Porta	1217
Tipo de Uso	Escritório/consultório em condomínio (unidade autônoma exige fração ideal)
Tipo do terreno	De esquina
Área do terreno	2500
Área construída	86

Referência 03

TIPO DE IMÓVEL	Conjunto Comercial
ENDEREÇO	Indianópolis – São Paulo – SP
ÁREA ÚTIL	60,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 679.000,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Mega Brasil Imóveis - (11) 5080-2525
REFERENTE nº / VALOR M ²	SA025363 / R\$ 11.316,67

Referência 04

TIPO DE IMÓVEL	Conjunto Comercial
ENDEREÇO	Indianópolis – São Paulo – SP
ÁREA ÚTIL	52,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 579.000,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Home Office Imóveis - (11) 99379-3355
REFERENTE nº / VALOR M ²	SUPMO / R\$ 11.134,62

Referência 05

TIPO DE IMÓVEL	Conjunto Comercial
ENDEREÇO	Indianópolis – São Paulo – SP
ÁREA ÚTIL	50,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 550.220,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	M&R Imóveis - (11) 2083-1619
REFERENTE nº / VALOR M ²	IFF7NEL / R\$ 11.004,40

Referência 06

TIPO DE IMÓVEL	Conjunto Comercial
ENDEREÇO	Indianópolis – São Paulo – SP
ÁREA ÚTIL	40,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 550.000,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Scheid Imóveis - (11) 5523-0177
REFERENTE nº / VALOR M ²	MR64959 / R\$ 13.750,00

Referência 07

TIPO DE IMÓVEL	Conjunto Comercial
ENDEREÇO	Indianópolis – São Paulo – SP
ÁREA ÚTIL	49,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 467.000,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Villa Rosa Imóveis - (11) 5019-7900
REFERENTE nº / VALOR M ²	1515 / R\$ 9.530,61

Referência 08

TIPO DE IMÓVEL	Conjunto Comercial
ENDEREÇO	Indianópolis – São Paulo – SP
ÁREA ÚTIL	50,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 547.000,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Gaspar Imóveis - (11) 93031-6151
REFERENTE nº / VALOR M ²	1J0GERH / R\$ 10.940,00

Referência 09

TIPO DE IMÓVEL	Conjunto Comercial
ENDEREÇO	Indianópolis – São Paulo – SP
ÁREA ÚTIL	60,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 500.000,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Villa Rosa Imóveis - (11) 5019-7900
REFERENTE nº / VALOR M ²	1325 / R\$ 8.3333,33

Referência 10

TIPO DE IMÓVEL	Conjunto Comercial
ENDEREÇO	Indianópolis – São Paulo – SP
ÁREA ÚTIL	60,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 679.000,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Mega Brasil Imóveis - (11) 5080-2525
REFERENTE nº / VALOR M ²	SA025363 / R\$ 11.316,67

Referência 11

TIPO DE IMÓVEL	Conjunto Comercial
ENDEREÇO	Indianópolis – São Paulo – SP
ÁREA ÚTIL	43,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 500.000,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Eli House Imóveis - (11) 4902-5555
REFERENTE nº / VALOR M ²	SA0024 / R\$ 11.627,91

Referência 12

TIPO DE IMÓVEL	Conjunto Comercial
ENDEREÇO	Indianópolis – São Paulo – SP
ÁREA ÚTIL	41,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 490.000,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Espaços Corp Imóveis - (11) 4323-0934
REFERENTE nº / VALOR M ²	CJ1549 / R\$ 11.951,22

14 – CONCEITO

Optado pela pesquisa junto ao Mercado Imobiliário, os valores atribuídos pelas FONTES DE CONSULTAS, foram obtidas por profissionais do ramo e adotado a média obtida como sendo o correspondente ao paradigma.

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e pela “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos –SP”.

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico. Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 15 (quinze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

15 – QUADRO COMPARATIVO

	M ²	Valor		M ²	Valor
IA	52,20	-0-	R7	49,00	467.000,00
R1	67,00	890.000,00	R8	50,00	547.000,00
R2	67,00	1.316.080,00	R9	60,00	500.000,00
R3	60,00	679.000,00	R10	60,00	679.000,00
R4	52,00	579.000,00	R11	43,00	500.000,00
R5	50,00	550.220,00	R12	41,00	490.000,00
R6	40,00	550.000,00	-0-	-0-	-0-

16 – QUADRO DE VALORES OBTIDOS

	IA (R\$)	R1 (R\$)	R2 (R\$)	R3 (R\$)
Valor Imóvel	-0-	890.000,00	1.316.080.000,00	679.000,00
Área m2 útil	52,20	67,00	67,00	60,00
Valor do m2	-0-	13.283,58	19.642,99	11.316,67

	R4 (R\$)	R5 (R\$)	R6 (R\$)	R7 (R\$)
Valor Imóvel	579.000,00	550.220,00	550.000,00	467.000,00
Área m2 útil	52,00	50,00	40,00	49,00
Valor do m2	11.134,62	11.004,40	13.750,00	9.530,61

	R8 (R\$)	R9 (R\$)	R10 (R\$)	R11 (R\$)
Valor Imóvel	547.000,00	500.000,00	679.000,00	500.000,00
Área m2 útil	50,00	60,00	60,00	43,00
Valor do m2	10.940,00	8.333,33	11.316,67	11.627,91

	R12 (R\$)
Valor Imóvel	490.000,00
Área m2 útil	41,00
Valor do m2	11.951,22

Assim, temos que, a **média** entre os referenciais é:

$$\begin{aligned}
 &R\$/m^2 \text{ área dos imóveis: } R1 - 13.283,58 + R2 - 19.642,99 + R3 - 11.316,67 \\
 &+ R4 - 11.134,62 + R5 - 11.004,40 + R6 - 13.750,00 + R7 - 9.530,61 + \\
 &R8 - 10.940,00 + R9 - 8.333,33 + R10 - 11.316,67 + R11 - 11.627,91 + \\
 &R12 - 11.951,22 \div 12 = R\$ 11.986,00 \text{ médio } /m^2
 \end{aligned}$$

Metodologia (IBAPE 2011) / Cálculo da média Aritmética
 Com valor mais distante da média +/- 30% da média é descartado

$$\begin{aligned}
 +30\% &= R\$ 15.581,80 \\
 \text{Média} &= R\$ 11.986,00 \\
 -30\% &= R\$ 8.390,20
 \end{aligned}$$

Os elementos R2 – R8 foram excluídos

	IA (R\$)	R1 (R\$)	R3 (R\$)	
Valor Imóvel	-0-	890.000,00	679.000,00	
Área m2 útil	52,20	67,00	60,00	
Valor do m2	-0-	13.283,58	11.316,67	
	R4 (R\$)	R5 (R\$)	R6 (R\$)	R7 (R\$)
Valor Imóvel	579.000,00	550.220,00	550.000,00	467.000,00
Área m2 útil	52,00	50,00	40,00	49,00
Valor do m2	11.134,62	11.004,40	13.750,00	9.530,61
	R8 (R\$)	R10 (R\$)	R11 (R\$)	R12 (R\$)
Valor Imóvel	547.000,00	679.000,00	500.000,00	490.000,00
Área m2 útil	50,00	60,00	43,00	41,00
Valor do m2	10.940,00	11.316,67	11.627,91	11.951,22

Assim, temos que, a **média** entre os referenciais é:

$$\begin{aligned} \text{R\$/m}^2 \text{ área dos imóveis: } & \text{R1} - 13.283,58 + \text{R3} - 11.316,67 + \text{R4} - 11.134,62 \\ & + \text{R5} - 11.004,40 + \text{R6} - 13.750,00 + \text{R7} - 9.530,61 + \\ & \text{R8} - 10.940,00 + \text{R10} - 11.316,67 + \text{R11} - 11.627,91 + \\ & \text{R12} - 11.951,22 \div 10 = \text{R\$ } 11.986,00 \text{ médio /m}^2 \end{aligned}$$

Metodologia (IBAPE 2011) / Cálculo da média Aritmética
Com valor mais distante da média +/- 30% da média é descartado

$$\begin{aligned} +30\% &= \text{R\$ } 15.061,24 \\ \text{Média} &= \text{R\$ } 11.585,57 \\ -30\% &= \text{R\$ } 8.109,90 \end{aligned}$$

Se o **IA** corresponde a 100,00 % quando comparado ao chamado **Imóvel Paradigma**, e se temos que os 100% deste equivalem a R\$ 11.585,57 (onze mil quinhentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos) o valor de mercado do metro quadrado do **Imóvel Avaliando**.

Data base – NOVEMBRO de 2019 – VALOR DE MERCADO

$$\text{IA} = (\text{Aum}^2 \times \text{V.Au média})$$

$$\text{IA} = 52,20 \times \text{R\$ } 11.585,57$$

$$\text{IA} = \text{R\$ } 604.766,75$$

17 – CONCLUSÃO

Considerando as vistorias e pesquisas de mercado realizadas, em cumprimento ao que estabelece a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), por técnicas modernas de Avaliações Urbanas do IBAPE/SP, que contribuíram para formarmos a convicção, concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$ 604.766,75 (seiscentos e quatro mil setecentos e sessenta e seis reais e setenta e cinco centavos), arredondando-se o valor apurado para **R\$ 605.000,00 (seiscentos e cinco mil reais)**.

Imagens do Imóvel Avaliando

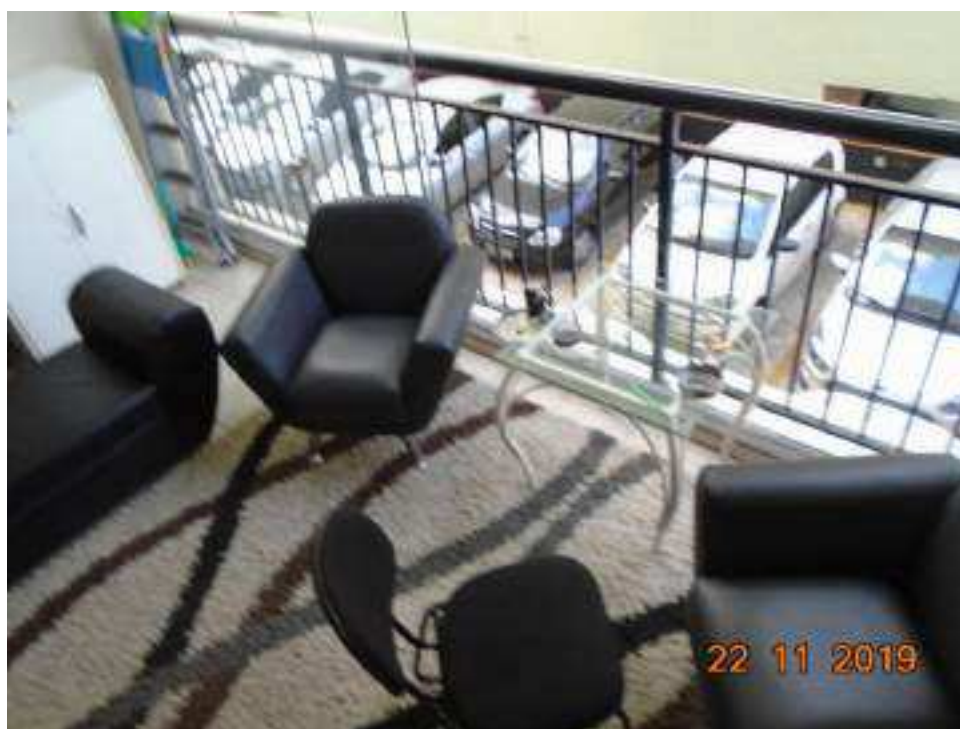


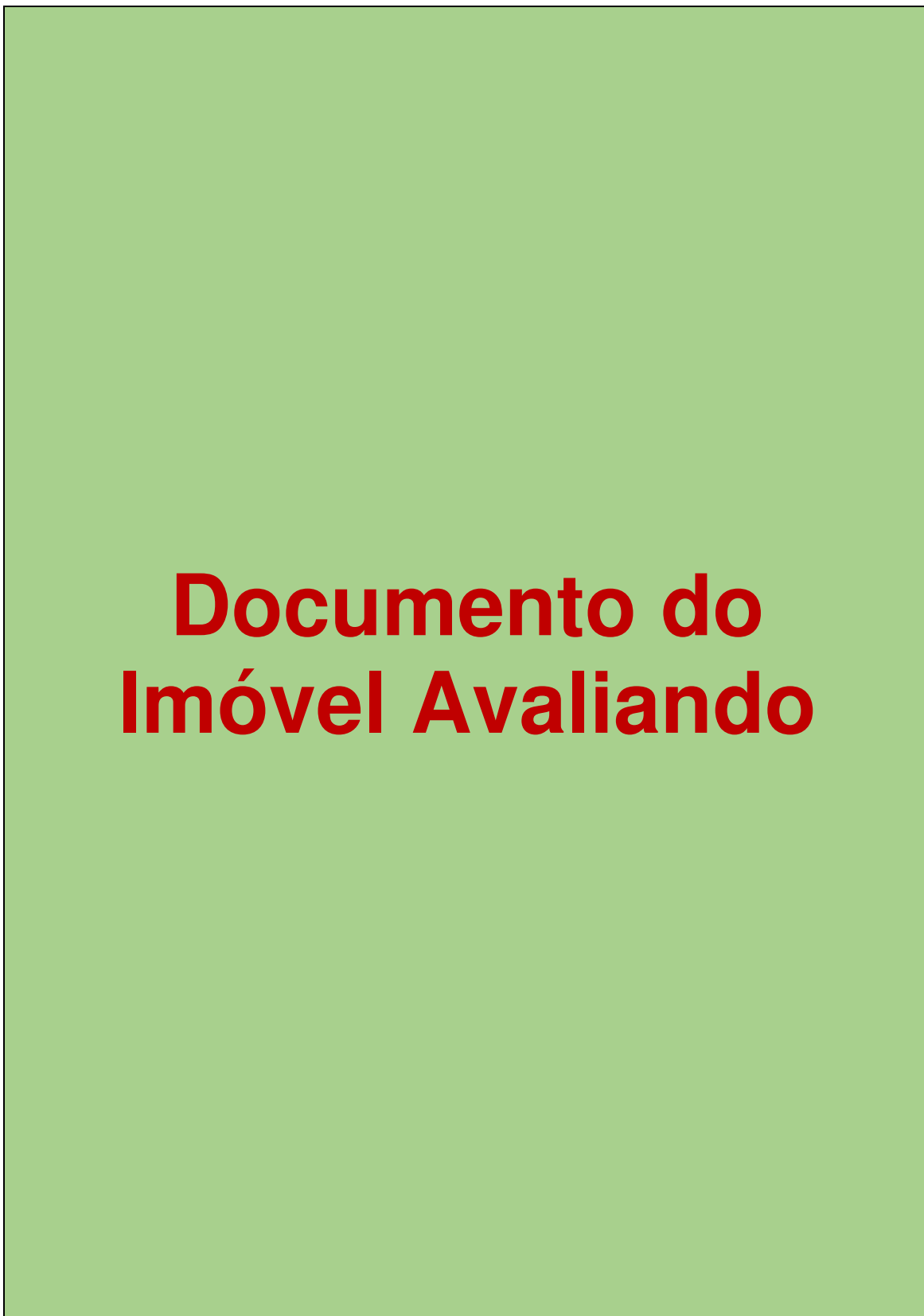












Documento do Imóvel Avaliando



14º Registro de Imóveis

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
 365.698 01

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

São Paulo, 17 de novembro de 2011.

IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL, nº 213, localizado no 1º pavimento ou 2º andar do EDIFÍCIO SUPERIA MOEMA CORPORATE, situado na Alameda dos Maracás nº 1217, em Itaquapeópolis - 24ª Substância.

EM CONJUNTO com as áreas: privativa de 51.200m², comuns de 37.664m² (coberta de 31.321m² e descoberta de 4.543m²), total de 90.064m², correspondendo-lhes a fração ideal de 9,064295, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga indistintamente para automóvel, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta na garagem localizada nos subterfúos anexo, sujeita à utilização de marobetas.

PROPRIETÁRIA: VILLAGE OF KINGS INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 08.310.288/0007-50, com sede nesta Capital, na Alameda Juazeiro nº 299, Moema.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/Mar, 20.500 deste Registro.

CONTRIBUINTE: 041.229.0006-5.

Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 11 de outubro de 2011.

O Esc. Aut. *[Assinatura]* (Fábio Cristiano Franzali).

At. 1.205.388, em 17 de novembro de 2011.

Conforme At.5 feita em 01 de abril de 2009 na matrícula nº 20.500, verifica-se que o empreendimento EDIFÍCIO SUPERIA MOEMA CORPORATE, em anexo ao patrimônio de afetação destinado à sua construção, nos termos da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, cumpre as condições mencionadas na referida averbação.

O Esc. Aut. *[Assinatura]* (Fábio Cristiano Franzali).

At. 2.205.388, em 15 de março de 2012.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por escritura de 25 de fevereiro de 2012 do 27º Tabelião de Notas desta Capital (L.º 1968, fs. 113/113), VILLAGE OF KINGS INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 08.310.288/0007-50, com sede nesta Capital, na Alameda Juazeiro nº 299, Moema, transmissa à JOSE THOMAZ RODRIGUEZ, espanhol, apenhorado, RNF nº 16135131-8, COP/INRELA-1391, CPF nº 490.215.078-00, e sua mulher MEIRE KIM FUNHEIRO ENLILIA RODRIGUES, brasileira, comerciante, RG nº 5.612.614-1-559/SP, CPF nº 260.806.398-83, casadas no regime de comunhão pelo vital de bens após da Lei nº 6.513/77, inscritas no Livro de Registro de Imóveis desta Capital nº 62, pp. 111, e imóvel desta matrícula, em arrematação ao vencedor da venda e compra de 28 de fevereiro de 2009.

Para mais informações, consulte o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

O presente documento foi assinado digitalmente por RICARDO NAHAT, Oficial de Registro de Imóveis do 14º Registro de Imóveis de São Paulo, em 17/11/2011, às 14:00:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2020.8.26.0000 e código \$RCSM175D.

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

766209

1125-1-5A

Pág 0001/0001

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO NAHAT, Oficial de Registro de Imóveis do 14º Registro de Imóveis de São Paulo, em 17/11/2011, às 14:00:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2020.8.26.0000 e código \$RCSM175D.



Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 605.000,00
Indexador	INPC-IBGE
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Novembro/2019 a Fevereiro/2026

Valores Calculados

Fator de correção	2284 dias	1,419148
Percentual correspondente	2284 dias	41,914752 %
Valor em 01/02/2026	=	R\$ 858.584,25

[Fechar](#) [Imprimir](#)

Teste Grátis

Centralize e automatize conversas e venda a qualquer momento do dia.
Teste agora

