

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 Construída do imóvel avaliando.

2.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local em 06 de Novembro de 2019.

2.2 – IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando localizado na Avenida do Cursino nº 1.666 - Cidade da São Paulo - no Estado de São Paulo, apresenta característica comercial.

2.6 – CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

Logradouro	Avenida do Cursino nº 1.666
Mão Direção / Pistas	Dupla Dupla
Largura	Aproximadamente 50 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	Horizontal e 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 – PREMISIAS PARA A AVALIAÇÃO

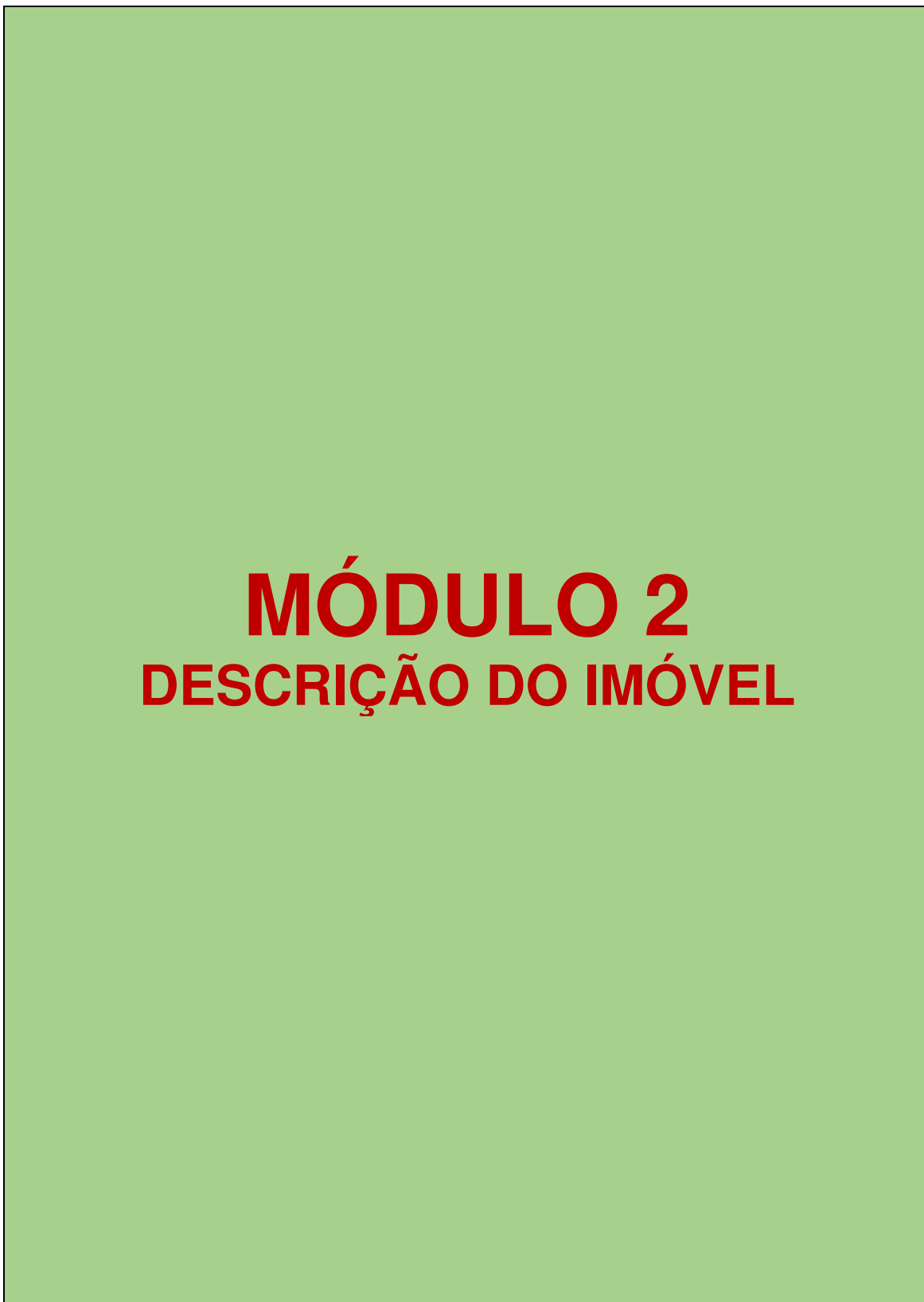
A área foi extraída através de documentação fornecida.

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.



MÓDULO 2

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO@CIA.PAULISTA.COM.BR e BRUNO@CIA.PAULISTA.COM.BR, em 12/08/2020 às 16:01:55, sob o número 24076.63921270826300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2020.8.26.0000 e código #R673FDF.

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.

Fator de frente x fundos

Se o formato não for usual, pode sofrer depreciação, sempre incidindo sobre parte de área não retangular do imóvel, ou ainda, na parte mais profunda se este for muito comprido. Testadas em esquina têm acréscimo em relação ao lote comum, assim como terrenos de pouca profundidade e com frente maior do que a usual encontrada no local.

Fator padrão construtivo

Destinado a adequar as diferenças de nível construtivo dos elementos da amostra ao padrão inerente ao imóvel avaliando.

- 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) **MUTILAÇÃO**: 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:

12 – CARACTERÍSTICA CONSTRUÍDA

IMÓVEL AVALIANDO – COMERCIAL

AVENIDA DO CURSINO nº 1.666

Vila da Saúde – São Paulo - SP – CEP 04132-0001

IPTU/SP nº 049.022.0050-3

14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Matrícula nº 59.121

13 – PESQUISA DOS IMÓVEIS DE REFÊRENCIA

As pesquisas foram realizadas entre os dias 06 e 07 de Novembro de 2019, englobando as informações de imobiliárias e internet, conforme norma da ABN, NBR 14.653-2.

Referência 01

TIPO DE IMÓVEL	Imóvel Comercial
ENDEREÇO	Jardim da Saúde – São Paulo – SP
ÁREA CONSTRUÍDA	77,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 280.000,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Trade House Imóveis - (11) 5063-3900
REFERENTE nº / VALOR M ²	24206 / R\$ 3.636,36

Referência 02

TIPO DE IMÓVEL	Imóvel Comercial
ENDEREÇO	Jardim da Saúde – São Paulo – SP
ÁREA CONSTRUÍDA	260,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 1.200,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Imvast Imóveis - (11) 3476-0363
REFERENTE nº / VALOR M ²	2943 / R\$ 4.615,38

Referência 03

TIPO DE IMÓVEL	Imóvel Comercial
ENDEREÇO	Jardim da Saúde – São Paulo – SP
ÁREA CONSTRUÍDA	240,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 800.000,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Koyama Imóveis - (11) 4173-2451
REFERENTE nº / VALOR M ²	4168 / R\$ 3.333,33

Referência 04

TIPO DE IMÓVEL	Imóvel Comercial
ENDEREÇO	Jardim da Saúde – São Paulo – SP
ÁREA CONSTRUÍDA	350,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 1.600.000,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Fabie Satie - (11) 97373-6601
REFERENTE nº / VALOR M ²	ANS0019 / R\$ 4.571,43

Referência 05

TIPO DE IMÓVEL	Imóvel Comercial
ENDEREÇO	Jardim da Saúde – São Paulo – SP
ÁREA CONSTRUÍDA	204,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 2.291.200,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Nova São Paulo Imóveis - (11) 2198-4999
REFERENTE nº / VALOR M ²	BI22556 / R\$ 11.231,37

Referência 06

TIPO DE IMÓVEL	Imóvel Comercial
ENDEREÇO	Jardim da Saúde – São Paulo – SP
ÁREA CONSTRUÍDA	300,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 1.500.000,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Salvador Imóveis - (11) 5058-6655
REFERENTE nº / VALOR M ²	1830 / R\$ 5.000,00

Referência 07

TIPO DE IMÓVEL	Imóvel Comercial
ENDEREÇO	Jardim da Saúde – São Paulo – SP
ÁREA CONSTRUÍDA	200,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 395.000,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Ponto House Imóveis - (11) 2501-6264
REFERENTE nº / VALOR M ²	PH7342 / R\$ 1.975,00

Referência 08

TIPO DE IMÓVEL	Imóvel Comercial
ENDEREÇO	Jardim da Saúde – São Paulo – SP
ÁREA CONSTRUÍDA	620,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 2.200.000,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Trade House Imóveis - (11) 5063-3900
REFERENTE nº / VALOR M ²	27870 / R\$ 3.548,39

Referência 09

TIPO DE IMÓVEL	Imóvel Comercial
ENDEREÇO	Jardim da Saúde – São Paulo – SP
ÁREA CONSTRUÍDA	300,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 1.150.000,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Nova São Paulo Imóveis - (11) 2198-4999
REFERENTE nº / VALOR M ²	BI14116 / R\$ 3.833,33

Referência 10

TIPO DE IMÓVEL	Imóvel Comercial
ENDEREÇO	Jardim da Saúde – São Paulo – SP
ÁREA CONSTRUÍDA	868,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 5.750.000,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	E 7 Imóveis - (11) 3132-7895
REFERENTE nº / VALOR M ²	LO0035 / R\$ 6.624,42

16 – QUADRO DE VALORES OBTIDOS

	IA (R\$)	R1 (R\$)	R2 (R\$)	R3 (R\$)
Valor Imóvel	-0-	280,00	1.200.000,00	800.000,00
Área m2 territorial	170,00	77,00	260,00	240,00
Valor do m2	-0-	3.636,36	4.615,38	3.333,33
	R4 (R\$)	R5 (R\$)	R6 (R\$)	R7 (R\$)
Valor Imóvel	1.600.000,00	2.291.200,00	1.500.000,00	395.000,00
Área m2 territorial	350,00	204,00	300,00	200,00
Valor do m2	4.571,43	11.231,37	5.000,00	1.975,00
	R8 (R\$)	R9 (R\$)	R10 (R\$)	R11 (R\$)
Valor Imóvel	2.200.000,00	1.150.000,00	5.750.000,00	2.300.000,00
Área m2 útil	620,00	300,00	868,00	320,00
Valor do m2	3.548,39	3.833,33	6.624,42	7.187,50
	R12 (R\$)	R13 (R\$)	R14 (R\$)	R15 (R\$)
Valor Imóvel	1.100.000,00	1.500.000,00	1.800.000,00	2.950.000,00
Área m2 útil	350,00	180,00	160,00	610,00
Valor do m2	3.142,86	8.333,33	11.250,00	4.836,07
	R16 (R\$)			
Valor Imóvel	1.800.000,00			
Área m2 útil	320,00			
Valor do m2	5.625,00			

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

R\$/m² área dos imóveis:

$$R1 - 3.636,36 + R2 - 4.615,38 + R3 - 3.333,33 + R4 - 4.571,43 + R5 - 11.231,37 + R6 - 5.000,00 + R7 - 1.975,00 + R8 - 3.548,39 + R9 - 3.833,33 + R10 - 6.624,42 + R11 - 7.187,50 + R12 - 3.142,86 + R13 - 8.333,33 + R14 - 11.250,00 + R15 - 4.836,07 + R16 - 5.625,00 \div 16 =$$

R\$ 5.546,49 médio /m²

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

+30% = R\$ 7.210,44
Média = R\$ 5.546,49
 -30% = R\$ 3.882,54

Os elementos R1 – R3 - R5 – R7 – R8 – R9 -R12 – R13 – R14 foram excluídos

	IA (R\$)	R2 (R\$)	R4 (R\$)
Valor Imóvel	-0-	1.200.000,00	1.600.000,00
Área m2 territorial	170,00	260,00	350,00
Valor do m2	-0-	4.615,38	4.571,43
	R6 (R\$)	R10 (R\$)	R11 (R\$)
Valor Imóvel	1.500.000,00	5.750.000,00	2.300.000,00
Área m2 territorial	300,00	868,00	320,00
Valor do m2	5.000,00	6.624,42	7.187,50
	R15 (R\$)	R16 (R\$)	
Valor Imóvel	2.950.000,00	1.800.000,00	
Área m2 útil	610,00	320,00	
Valor do m2	4.836,07	5.625,00	

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

$$R\$/m^2 \text{ área dos imóveis: } R2 - 4.615,38 + R4 - 4.571,43 + R6 - 5.000,00 + R10 - 6.624,42 + R11 - 7.187,50 + R15 - 4.836,07 + R16 - 5.625,00 \div 7 = R\$ 5.494,26 \text{ médio } /m^2$$

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

$$\begin{aligned}
 +30\% &= R\$ 7.142,54 \\
 \text{Média} &= R\$ 5.494,26 \\
 -30\% &= R\$ 3.845,98
 \end{aligned}$$

Se o IA corresponde a 100,00 % quando comparado ao chamado **Imóvel Paradigma**, e se temos que os 100% deste equivalem a R\$ 5.494,26 (cinco mil quatrocentos e noventa e quatro reais e vinte e seis centavos) o valor de mercado do metro quadrado do **Imóvel Avaliando**.

Data base – NOVEMBRO de 2019 – VALOR DE MERCADO

$$\begin{aligned}
 IA &= (Atm^2 \times V.At \text{ média}) \\
 IA &= 170,00 \times R\$ 5.494,26 \\
 IA &= R\$ 934.024,20
 \end{aligned}$$

Imagens do Imóvel Avaliando





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIANFRANCESCO DE CARVALHO DE OLIVEIRA, Diretor Geral da Cia Paulista de Perícias e Avaliações, inscrita no CNPJ nº 06.908.000/0001-55, sob o número de inscrição nº 2407663921270826300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2020.8.26.0000 e código #R673FDF.











14º RI 01266012

14º Registro de Imóveis

Certidão	<p>14º Registro de Imóveis Rua Junqueira, 25 - 1º andar - Itaquera - Telefone 3885 5691</p> <p>Pedido nº: 1266012</p> <p>São Paulo, 16/11/2017 17:06:19</p> <p>Oficial: Ricardo Nornal</p> <p>Substituto: Eunice dos Santos Romfim</p>
-----------------	--

Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às alienações, ônus reais, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, e prenotações. O referido em forma reprográfica, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/73, é verdade e dá fé.

O(a) Escrevente Autorizado(a), Simone Regina da Silva

São Paulo, 16/11/2017 17:06:15

Simone Regina da Silva



Encargamento = R\$ 29,93 - Estado = R\$ 2,01 - ITCMD = R\$ 5,02 - Registro Civil = R\$ 1,58 - Tribunal de Justiça = R\$ 2,02 - Ministério Público = R\$ 1,04 - Custas e Contribuição Previdenciária (incluindo por conta) = R\$ 0,00 - Imposto assessoria = R\$ 0,00 - TOTAL R\$ 41,50

EM BRANCO
TÍTULO DE VALOR DE R\$ 0,00

Módulo de Registro de Imóveis
(2014-2016) - Cia Paulista

11121-1-AA 766206

Pág 0001/0002



Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 950.000,00
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\$ 1.348.190,14

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

Teste Grátis

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

