

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

**Rua São Mateus, 541 –
Granja Julieta, São Paulo –
SP, 04721-020**

**Matrícula 118.738 – 11º Cartório de
Registro de Imóveis de São Paulo – SP**

Data base: **15 de agosto de 2023**

Laudo nº: **23009**

Processo nº: **0540292-40.1995.8.26.0100**

STIMA ENGENHARIA LTDA.

Avenida Fagundes Filho, nº 141.
 Denver Office Center – Cj. 55/56
 Vista Monte Alegre - São Paulo/SP, CEP 04304-010.
 Tel.: +55 (11) 4083-2888 Fax: +55 (11) 4083-2888
 CREA-SP 071.708-8
www.stimabr.com



Resumo da Avaliação	
Vara:	3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Processo:	Processo digital nº 0540292-40.1995.8.26.0100
Classe / Assunto:	Ação Civil Pública / Direito Civil
Juíza de Direito:	Dra. Maria Rita Rebello Pinho Dias
Proprietários do imóvel:	Julio Caio Corte Leal (25%) e outros
Endereço do imóvel objeto:	Rua São Mateus, 541 – Granja Julieta, São Paulo – SP, 04721-020
Matrícula:	Matrícula 118.738 – 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP
Data base dos valores	15 de agosto de 2023
Finalidade:	Apuração do valor justo de mercado
Tipo de valor apresentado:	Valor de mercado para venda
Classificação dos tipos de bens avaliados:	Imóvel de uso comercial
Classificação da Avaliação segundo NBR – 14653-2:	Fundamentação grau II – Precisão grau III
Valor unitário da área privativa:	Valor Médio R\$ 11.986,41/m² Valor Inferior R\$ 11.276,25/m ² Valor Superior R\$ 12.696,58/m ²
Valor justo de mercado para venda avaliado do imóvel:	R\$ 2.985.000,00 (dois milhões novecentos e oitenta e cinco mil reais)
Valor justo de mercado para venda avaliado para a fração de 25% do imóvel:	R\$ 746.250,00 (setecentos e quarenta e seis mil duzentos e cinquenta reais)

STIMA ENGENHARIA LTDA.

Avenida Fagundes Filho, nº 141.
 Denver Office Center – Cj. 55/56
 Vista Monte Alegre - São Paulo/SP, CEP 04304-010.
 Tel.: +55 (11) 4083-2888 Fax: +55 (11) 4083-2888
 CREA-SP 071.708-8
www.stimabr.com



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
2. OBJETIVO	5
3. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO	5
3.1. AVALIAÇÃO	5
3.2. BEM	5
3.3. BEM TANGÍVEL OU INTANGÍVEL	5
3.4. PREÇO E VALOR DE MERCADO	5
4. NORMAS OBSERVADAS NAS AVALIAÇÕES	6
5. METODOLOGIA GERAL UTILIZADA EM AVALIAÇÕES DE BENS	6
5.1. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	6
5.1.1. <i>Método comparativo direto de dados de mercado</i>	7
5.1.2. <i>Método involutivo</i>	7
5.1.3. <i>Método evolutivo</i>	7
5.1.4. <i>Método da capitalização da renda</i>	7
5.2. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	7
5.2.1. <i>Método comparativo direto de custo</i>	7
5.2.2. <i>Método da quantificação de custo</i>	7
6. METODOLOGIA NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS COMERCIAIS	7
6.1. CRITÉRIO	7
6.2. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	8
6.3. IMÓVEIS COMERCIAIS	8
7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO	9
8. TERMO DE RESPONSABILIDADE	9
9. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	11
9.1. INFORMAÇÕES GERAIS DE SÃO PAULO – SP	11
9.2. SUBPREFEITURA DE SANTO AMARO – DISTRITO DE SANTO AMARO E BAIRRO GRANJA JULIETA	13
9.3. DA VISTORIA	14
9.3.1. <i>Documentação</i>	14
9.3.2. <i>Características predominantes</i>	14
9.3.3. <i>Mapas de Localização</i>	15
9.3.4. <i>Entorno do imóvel</i>	16
9.3.5. <i>Infraestrutura Urbana</i>	16

STIMA ENGENHARIA LTDA.

Avenida Fagundes Filho, nº 141.
 Denver Office Center – Cj. 55/56
 Vista Monte Alegre - São Paulo/SP, CEP 04304-010.
 Tel.: +55 (11) 4083-2888 Fax: +55 (11) 4083-2888
 CREA-SP 071.708-8
www.stimabr.com



9.3.6.	<i>Zoneamento Urbano</i>	16
9.3.7.	<i>Documentação Fotográfica</i>	17
9.3.8.	<i>Análise do Mercado Imobiliário na Região</i>	20
9.3.9.	<i>Método da Avaliação</i>	20
9.3.10.	<i>Cálculo do Valor do Terreno</i>	20
10.	PESQUISAS DE MERCADO	22
10.1.	DADOS DO IMÓVEL AVALIADO	22
10.2.	MAPA DAS PESQUISAS DE MERCADO	23
10.3.	ELEMENTO COMPARATIVO 1	24
10.4.	ELEMENTO COMPARATIVO 2	25
10.5.	ELEMENTO COMPARATIVO 3	26
10.6.	ELEMENTO COMPARATIVO 4	27
10.7.	ELEMENTO COMPARATIVO 5	28
10.8.	ELEMENTO COMPARATIVO 6	29
10.9.	ELEMENTO COMPARATIVO 7	30
10.10.	ELEMENTO COMPARATIVO 8	31
11.	TRATAMENTO DE DADOS DE MERCADO	32
11.1.	TRATAMENTO DE DADOS DE MERCADO POR FATORES	32
11.2.	FATORES DO TRATAMENTO DE DADOS	37
11.2.1.	<i>Tabela de dados de mercado</i>	37
11.2.2.	<i>Tabela do tratamento de dados</i>	37
11.2.3.	<i>Parâmetros do tratamento de dados de mercado</i>	37
11.2.4.	<i>Tratamento estatístico</i>	38
11.2.5.	<i>Análise dos Resíduos</i>	38
11.3.	CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO SEGUNDO A NBR 14.653	39

1. INTRODUÇÃO

A Stima Engenharia Ltda. empresa registrada no CREA-SP sob nº 071.708-8, com sede à Avenida Fagundes Filho, nº 141, conjunto 55/56, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 06.932.665/0001-10, através de seu responsável técnico Eng. Roberto Gabaldi Junior (CPF 051.271.318-97) sendo nomeado perito nos autos de nº 0540292-40.1995.8.26.0100 da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais, apresenta abaixo o resultado de seus trabalhos de avaliação do valor justo de mercado do imóvel urbano de matrícula 118.738 localizado em São Paulo – SP.

2. OBJETIVO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor justo de mercado para venda do imóvel urbano de matrícula 118.738 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP situado à Rua São Mateus, 541 – Granja Julieta, São Paulo – SP na data base 15 de agosto de 2023. O imóvel foi arrecadado nos autos da falência de Banco Seller, e cuja finalidade de venda é para a satisfação dos credores da Massa Falida.

Abaixo apresentamos a metodologia e o resultado da avaliação do imóvel cujos valores estão calculados para a data base acima indicada, sendo que as pesquisas, cotações e cálculos foram ajustados para esta data base, de acordo com as normas brasileiras de avaliações de bens.

3. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações.

3.1. Avaliação

É a análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

3.2. Bem

É a coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

3.3. Bem tangível ou intangível

Bem tangível é aquele bem identificado materialmente (exemplo: imóveis, equipamentos, matérias-primas). Bem intangível é aquele bem não identificado materialmente (exemplo: fundo de comércio, marcas, patentes).

3.4. Preço e valor de mercado

Preço é a quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Segundo a NBR-14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação

Brasileira de Normas Técnicas, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.






Segundo a IVS – International Valuation Standards, valor de mercado é a quantidade estimada pela qual, em uma data de avaliação, se negociará voluntariamente um bem entre um comprador e um vendedor em uma transação livre e adequada em que cada uma das partes age com conhecimento, prudência e sem pressão.

Segundo deliberação da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o valor de mercado é: “o valor de entrada, que a empresa despenderia no mercado para repor o ativo, considerando-se uma negociação normal entre as partes independentes e isentas de outros interesses. Esse valor deve considerar o preço à vista de reposição do ativo, contemplando as condições de uso em que o bem se encontra”.

4. NORMAS OBSERVADAS NAS AVALIAÇÕES

As normas utilizadas na elaboração deste laudo estão abaixo relacionadas. Segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, os valores deste laudo se enquadram quanto à fundamentação como Grau II e quanto à precisão como Grau III.

As normas observadas na emissão deste laudo são:

-  NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
-  NBR – 14653-2 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
-  NBR – 12721– Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínios – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
-  International Valuation Standards (IVS) – IVS 1: Market Value Basis of Valuation; IVS 2: Valuation Bases Other Than Market Value e IVS 3: Valuation Reporting
-  International Valuation Standards (IVS) – Guidance Note N°3 – Valuation of Plant and Equipment – Notas de orientação N° 3 – Avaliação de Plantas Industriais e Equipamentos.

5. METODOLOGIA GERAL UTILIZADA EM AVALIAÇÕES DE BENS

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

5.1. Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Conforme estabelecido na NBR-14653 da ABNT, os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, são os seguintes:

5.1.1. Método comparativo direto de dados de mercado

Neste método a identificação do valor de mercado do bem é realizada por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

5.1.2. Método involutivo

Aquele que identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

5.1.3. Método evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado deve ser considerado o fator de comercialização.

5.1.4. Método da capitalização da renda

É o método que identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

5.2. Métodos para identificar o custo de um bem

Conforme estabelecido na NBR-14653 da ABNT, os métodos para identificar o custo de um bem, são os seguintes:

5.2.1. Método comparativo direto de custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra

5.2.2. Método da quantificação de custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

6. METODOLOGIA NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS COMERCIAIS

6.1. Critério

O critério geral empregado foi o de avaliar o bem, supondo-se que continuará a ser utilizado para a mesma finalidade atual e no estado de conservação em que se encontra.

Os valores apresentados referem-se ao bem, considerando-o livre de ônus ou gravames que possam existir sobre ele, e não representam necessariamente, os valores efetivos de negociação, devendo ser assumidos como os valores justos de mercado. O valor efetivo de negociação é estabelecido caso a caso em um mercado livre de compra e venda.

Não fez parte do trabalho a verificação da efetiva propriedade do bem.

6.2. Método comparativo de dados de mercado

Consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação direta com outros similares, por meio de seus preços de venda, tendo em vista as características comuns e/ou semelhantes, admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham igual valor ou guardem entre si proporcionalidade linear.

Na busca de ofertas de imóveis semelhantes na região, foi colocada ênfase de vendas de outras frações, cujas localizações e características sejam comparáveis com as do bem a avaliar. Os valores obtidos foram ajustados mediante coeficientes de correção por forma, tamanho e localização.

De acordo com a natureza do bem incluído na avaliação, os critérios específicos foram os seguintes:

6.3. Imóveis Comerciais

Para a avaliação, foi utilizado o método comparativo, ou seja, efetuamos pesquisa sobre valores de venda de imóveis comparáveis e situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando. Também foram colhidas opiniões de corretores e/ou imobiliárias atuantes na região.

Os valores obtidos foram homogeneizados através de fatores de correção recomendados pelas normas e tiveram tratamento estatístico adequado, a fim de se obter o valor unitário básico do imóvel avaliando como sendo o valor mais provável na época da avaliação, estabelecendo-se, assim, o valor atual de mercado.

Ressaltamos que a área do imóvel avaliando foi obtida de documentação e informações fornecidas pelos interessados, não tendo sido efetuadas medições em campo para verificação.

Fatores de correção utilizados:

Ff	= Fator Fonte (Oferta)
Fl	= Fator de Local
Fic	= Fator de Idade Aparente e Estado de Conservação
Fvg	= Fator de Vagas de Garagem
Fp	= Fator Padrão
Fa	= Fator de Atualização para Valor Presente
Fpa	= Fator Proporção de Áreas

Estes fatores de correção são resultado de estudos desenvolvidos por especialistas, peritos ou membros do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e serão detalhados adiante no item tratamento de dados de mercado, e estão discriminados no item 11. Tratamento de Dados de Mercado.

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Resumo da Avaliação	
Vara:	3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Processo:	Processo digital nº 0540292-40.1995.8.26.0100
Classe / Assunto:	Ação Civil Pública / Direito Civil
Juíza de Direito:	Dra. Maria Rita Rebello Pinho Dias
Proprietários do imóvel:	Rubens Tufik Curi e Ruth Araújo Pimenta Curi
Endereço do imóvel objeto:	Rua São Mateus, 541 – Granja Julieta, São Paulo – SP, 04721-020
Matrícula:	Matrícula 118.738 – 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP
Data base dos valores	15 de agosto de 2023
Finalidade:	Apuração do valor justo de mercado
Tipo de valor apresentado:	Valor de mercado para venda
Classificação dos tipos de bens avaliados:	Imóvel de uso comercial
Classificação da Avaliação segundo NBR – 14653-2:	Fundamentação grau II – Precisão grau III
Valor unitário da área privativa:	Valor Médio R\$ 11.986,41/m² Valor Inferior R\$ 11.276,25/m ² Valor Superior R\$ 12.696,58/m ²
Valor justo de mercado para venda avaliado:	R\$ 2.985.000,00 (dois milhões novecentos e oitenta e cinco mil reais)

8. TERMO DE RESPONSABILIDADE

Este laudo apresenta o resultado da avaliação do imóvel urbano a pedido do Juízo da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais na data base 15 de agosto de 2023.

O imóvel foi vistoriado fisicamente e avaliado pelo perito nomeado em 13 de julho de 2023, objetivando verificar suas características físicas, operacionais e seus estados de manutenção e conservação.

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e da IVS – International Valuation Standards.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

- ✚ Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico "Objetivo". O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada, bem como a extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade;
- ✚ Nenhum dos membros da Stima Engenharia Ltda., participantes deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo;

- ✚ Consideramos que as informações obtidas junto a terceiros são confiáveis e foram fornecidas de boa-fé;
- ✚ A Stima Engenharia Ltda. não assume responsabilidades por fatores físicos ou econômicos que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida;
- ✚ O presente trabalho e laudo de avaliação baseiam-se em informações, plantas e documentos fornecidos pelos interessados. Os avaliadores, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios;
- ✚ Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas ou hipotecas que porventura onerem os bens avaliados;
- ✚ A aceitação deste relatório pressupõe concordância com os termos desta declaração de independência, contingências e limitações.

São Paulo, 18 de agosto de 2023.

Stima Engenharia Ltda. / CREA-SP 071.708-8

Roberto Gabaldi Júnior

CREA – 0601481910
Engenheiro Mecânico
Membro Titular do Ibape nº 1323
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Gabriela Sabatini Querino

Responsável Técnica
CAU-SP A114776-5
Arquiteta

9. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

9.1. Informações Gerais de São Paulo – SP

São Paulo é um município brasileiro, capital do estado de mesmo nome e principal centro financeiro, corporativo e mercantil da América do Sul. É a cidade mais populosa do Brasil, do continente americano, da lusofonia e de todo o hemisfério sul.

Fundada em 1554 por padres jesuítas, a cidade é mundialmente conhecida e exerce significativa influência nacional e internacional, seja do ponto de vista cultural, econômico ou político. Conta com importantes monumentos, parques e museus, como o Memorial da América Latina, o Museu da Língua Portuguesa, o Museu do Ipiranga, o MASP, o Parque Ibirapuera, o Jardim Botânico de São Paulo e a avenida Paulista, e eventos de grande repercussão, como a Bienal Internacional de Arte, o Grande Prêmio do Brasil de Fórmula 1, e a São Paulo Fashion Week.

O município possui o 10.º maior PIB do mundo, representando, isoladamente, 11% de todo o PIB brasileiro, 34% do PIB do estado, bem como 36% de toda a sua produção de bens e serviços, além de ser sede de 63% das multinacionais estabelecidas no Brasil, sendo ainda responsável por 28% de toda a produção científica nacional em 2005, e por mais de 40% das patentes produzidas no país. A cidade também é a sede da B3 (sigla de Brasil, Bolsa, Balcão), a 5.ª maior bolsa de valores do mundo em capitalização de mercado (dados de 2017), resultado da fusão da Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo (BM&FBOVESPA) com a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP). São Paulo também concentra muitos dos edifícios mais altos do Brasil, como os edifícios Mirante do Vale, Itália, Altino Arantes, a Torre Norte, entre outros.



São Paulo tem área total territorial de 1.521,202 km² com população total segundo censo do IBGE/2022 é de 11.451.245 hab., com densidade populacional igual a 7.527,76 hab./km². Situada a 772 m de altitude acima do nível do mar, tem clima Subtropical úmido (Cfa). O município faz divisa com 23 municípios e dista a 1.015 km da capital federal.

Segundo o censo do IBGE/2022, a região metropolitana de São Paulo tem 20.744.087 habitantes, é a 10.ª maior aglomeração urbana do mundo. Regiões ao redor da Grande São Paulo também são metrópoles, como Campinas, Baixada Santista e Vale do Paraíba; além de outras cidades próximas, que

compreendem aglomerações urbanas em processo de conurbação, como Sorocaba e Jundiaí. Esse complexo de metrópoles — o chamado Complexo Metropolitano Expandido — chegava a 33 milhões de habitantes em 2017 (cerca de 75% da população do estado e 12% da população do país) formando a primeira megalópole do hemisfério sul, responsável pela produção de 80% do PIB paulista e de quase 30% do PIB brasileiro.



O município de São Paulo está, administrativamente, dividido em trinta e duas regiões administradas por prefeituras regionais, cada uma delas, por sua vez, divididas em distritos, sendo estes últimos, eventualmente, subdivididos em subdistritos (a designação "bairro", porém, não existe oficialmente, embora seja usualmente aplicada pela população).

As Subprefeituras são: (1) Aricanduva/Vila Formosa; (2) Butantã; (3) Campo Limpo; (4) Capela do Socorro; (5) Casa Verde/Cachoeirinha; (6) Cidade Ademar; (7) Cidade Tiradentes; (8) Ermelino Matarazzo; (9) Freguesia do Ó/Brasilândia; (10) Guaianases; (11) Ipiranga; (12) Itaim Paulista; (13) Itaquera; (14) Jabaquara; (15) Lapa; (16) M'Boi Mirim; (17) Mooca; (18) Parelheiros; (19) Penha; (20) Perus; (21) Pinheiros; (22) Pirituba/Jaraguá; (23) Sé; (24) Santana/Tucuruvi; (25) Jaçanã/Tremembé; (26) Santo Amaro; (27) São Mateus; (28) São Miguel Paulista; (29) Sapopemba; (30) Vila Maria/Vila Guilherme; (31) Vila Mariana; e (32) Vila Prudente.

Do ponto de vista da mobilidade urbana, São Paulo conta com uma imensa estrutura de linhas de ônibus, com uma frota de cerca de quinze mil unidades entre ônibus comuns e articulados (cerca de 10 mil), trólebus (215 veículos) e microônibus (cerca de 5 mil).

Na cidade, em média, existe um veículo para cada dois habitantes, totalizando mais de 6 milhões de unidades somente. Além disso, São Paulo possui a terceira maior frota de táxis da América Latina e a maior frota de helicópteros do mundo.

Os trens da CPTM, o Metrô e o sistema de interligação entre eles completam o sistema municipal e estadual de transporte na cidade.

O sistema viário do município é notadamente heterogêneo, especialmente do ponto de vista rodoviário. A cidade é cortada por duas grandes vias que têm papel estruturador, tanto na escala infraurbana quanto na metropolitana: a Marginal Tietê e a Marginal Pinheiros. Estas duas "artérias" são consideradas as principais vias estruturais (ou vias expressas) do município, sendo que, a elas, conectam-se diversas rodovias estaduais e federais, dentre as quais a Anchieta, Anhanguera, Raposo Tavares, Dutra (acesso ao Vale do Paraíba e ao Rio de Janeiro), Fernão Dias (acesso a Belo Horizonte), Imigrantes (acesso à Praia Grande), Bandeirantes (acesso à região de Campinas), Castelo Branco e Ayrton Senna (acesso à Guararema). Está em construção o Rodoanel Mário Covas, que permitirá o acesso a vários municípios da região metropolitana de São Paulo.

9.2. Subprefeitura de Santo Amaro – Distrito de Santo Amaro e Bairro Granja Julieta

Subprefeitura de Santo Amaro



A Subprefeitura de Santo Amaro é uma das 32 subprefeituras da cidade de São Paulo, sendo regida pela Lei nº 13.999 de 1º de agosto de 2002.

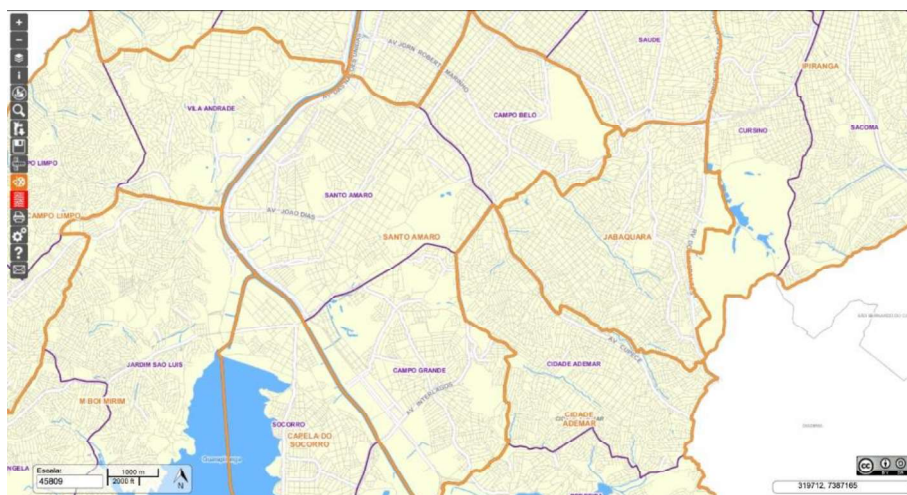
É composta por três distritos, Santo Amaro, Campo Belo e Campo Grande, que, somados, são equivalentes a uma área de 37,5 km², sendo habitada por 238 mil pessoas, segundo o censo de 2010, e tendo sua densidade demográfica de 6.347 habitantes por km².

Em 1832 Santo Amaro foi elevado à município, que permaneceu até 1935, quando foi anexado ao município de São Paulo. O antigo município de Santo Amaro se tornou a Subprefeitura de Santo Amaro, que se tornou uma Administração Regional mais tarde e depois voltou a ser subprefeitura.

Distrito de Santo Amaro

Ocupando uma área: 15,60 km² e população de 71.560 hab. (IBGE/2010) o distrito tem densidade demográfica de 4.587 hab./km².

Seus principais bairros são: Alto da Boa Vista, Chácara Flora, Chácara Monte Alegre, Chácara Santo Antônio, Chácara São Luís, Granja Julieta, Jardim Cordeiro, Jardim Dom Bosco, Jardim Petrópolis, Jardim Promissão, Jardim Santo Amaro, Santo Amaro, Várzea de Baixo, Vila Cruzeiro, Vila Elvira, Vila União.



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

Bairro da Granja Julieta

Granja Julieta é um bairro nobre do distrito paulistano de Santo Amaro, na zona Centro-Sul de São Paulo – SP.

Situa-se entre a avenida marginal do rio Pinheiros e a avenida Santo Amaro e Avenida João Dias. É um bairro altamente valorizado, com muitas áreas verdes, sendo exclusivamente residencial (Z1), sendo

assim um bairro altamente valorizado. Uma das áreas verdes que podem ser destacadas, é o Parque Severo Gomes, dentro do qual há um córrego e muitas árvores nativas, inclusive muitas espécies da Mata Atlântica.

Atualmente, a Granja Julieta continua sendo um bairro extremamente valorizado, com residências e condomínios de alto padrão e muito requinte. Localizada entre bairros importantes, como Santo Amaro e Alto da Boa Vista, tem uma proximidade importante com regiões recheadas de serviços, shopping centers e escolas, proporcionando uma ótima qualidade de vida para seus moradores

9.3. Da vistoria

A vistoria foi realizada nos dias 14 e 21 de julho de 2023, às 9:30 horas.

O imóvel encontrava-se ocupado no momento da vistoria pela Casa de Repouso Borba.

A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Jeferson funcionário da Casa de Repouso.

9.3.1. Documentação

Para a realização da avaliação foram fornecidos os documentos abaixo relacionados.

- Matrícula 118.738 – 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP (fls. 3965 a 3970 do referido processo)
- Notificação de Lançamento do IPTU 2023 (2ª via) do imóvel de cadastro 087.233.0007-8

9.3.2. Características predominantes

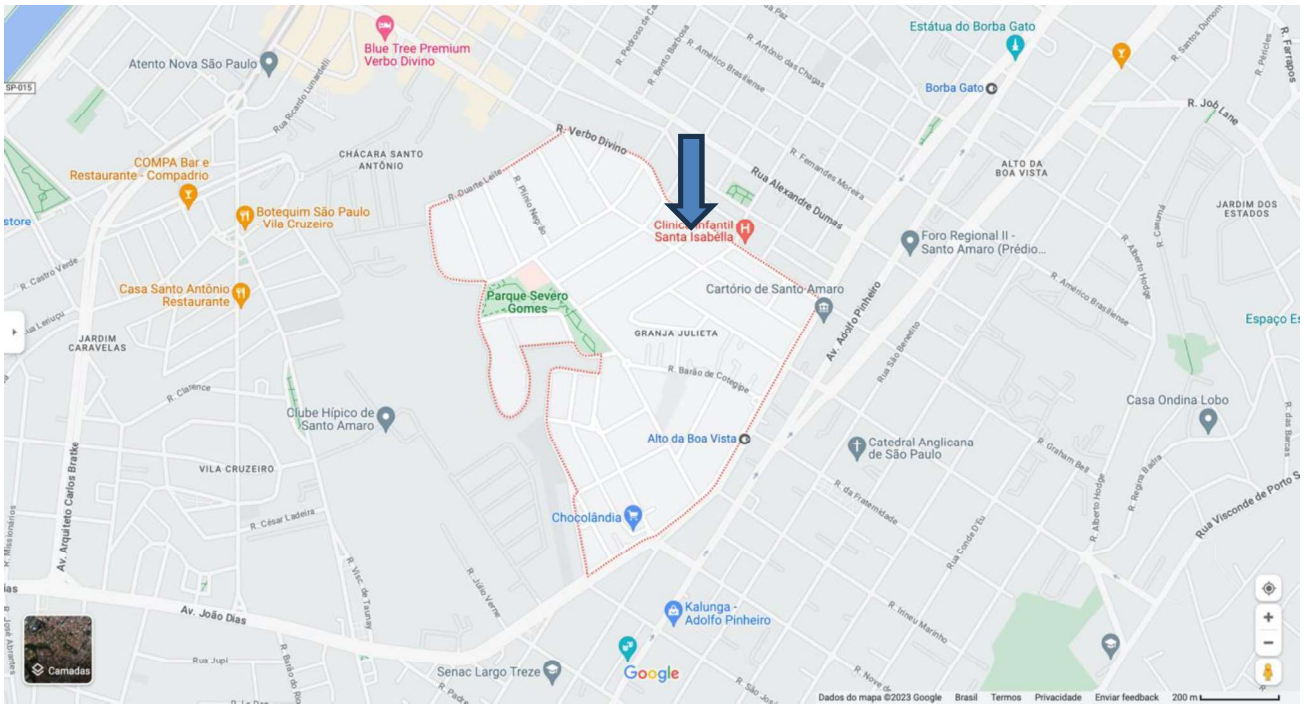
Trata-se de um imóvel residencial de uso comercial com endereço à Rua São Mateus, 541 (ou Rua Verbo Divino, 275), Granja Julieta, São Paulo – SP com terreno de área de 494,00 m² e área construída total de 249,00 m². Estas áreas foram obtidas na ficha cadastral do imóvel junto à Prefeitura do Município de São Paulo. O terreno tem topografia plana em nível com o logradouro e testada principal de 33,50 metros.

Segundo apurado junto aos documentos o imóvel foi edificado em 1967. É uma edificação de dois pavimentos, totalmente isolada, com padrão construtivo fino, paredes em alvenaria de tijolos revestidas interna e externamente, fachada pintada a látex, estrutura do telhado em madeira, pintura acrílica sobre massa corrida aplicada na própria laje impermeabilizada, portas e batentes de madeira, caixilhos e janelas de madeira pisos em taboas de madeira ou cerâmico, escada em estrutura de concreto revestida com piso cerâmico, iluminação com lâmpadas fluorescentes ou incandescentes embutidas ou não em lustres comuns. Cozinha com piso cerâmico e paredes com revestimento em azulejos até o teto, janela e caixilhos de alumínio e vidros comuns. Banheiros com paredes revestidas em azulejos até o teto, com peças sanitárias comuns e metais de boa qualidade simples. Instalações elétricas e hidráulicas convencionais.

Estado geral:	Bom
Padrão construtivo:	2. Casa, 1.2.6 – Padrão Superior Médio – Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas; Ibape/2019 – Coeficiente R8N
Idade aparente:	32 anos

9.3.3. Mapas de Localização

Na sequência são apresentadas as imagens de localização e vista aérea da região do imóvel avaliado.



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth

9.3.4. Entorno do imóvel

O imóvel está localizado da esquina da Rua Verbo Divino com a Rua São Mateus em região de ocupação mista de média densidade de usos residencial e comercial, distante 13,4 km do centro da cidade de São Paulo.

A estação Alto da Boa Vista do Metro (Linha 5 – Lilás) dista cerca de 650 metros do imóvel enquanto a estação Borba Gato dista cerca 1,1 km.

A Rua Verbo Divino é uma via coletora de média intensidade de tráfego e no trecho do imóvel tem sentido único de direção.

Nos arredores do imóvel pode-se observar uma quantidade razoável de restaurantes e grande número de comércio e serviços ao longo da Rua Verbo Divino, bem como na Avenida Santo Amaro.

As principais vias da região são a Avenida Santo Amaro, a Rua Verbo Divino, a Rua Alexandre Dumas, e a Rua Visconde de Taunay. Todas elas asfaltadas, com guias e sarjetas e com intenso volume de tráfego.

9.3.5. Infraestrutura Urbana

É uma região de fácil acesso seja por meio de por meio de transporte público por ônibus coletivo ou metrô, seja por meio de automóveis. Há uma parada de ônibus coletivo a 100 metros do imóvel.

Todas as infraestruturas urbanas presente, tais como ruas com pavimento asfáltico, guias e sarjetas, calçadas para pedestres, iluminação pública, coleta de lixo, gás encanado, rede de telefonia fixa e móvel, água tratada, esgoto, galerias de águas pluviais.

9.3.6. Zoneamento Urbano

Segundo a Lei 16.402 de 22 de março de 2016 que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE), o imóvel objeto está localizado zoneamento ZCOR – 2 Zona Corredor .

Zonas Corredores são os lotes lindeiros às ZER ou à ZPR, que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, em que se pretende promover usos não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas. A ZCOR é dividida em:

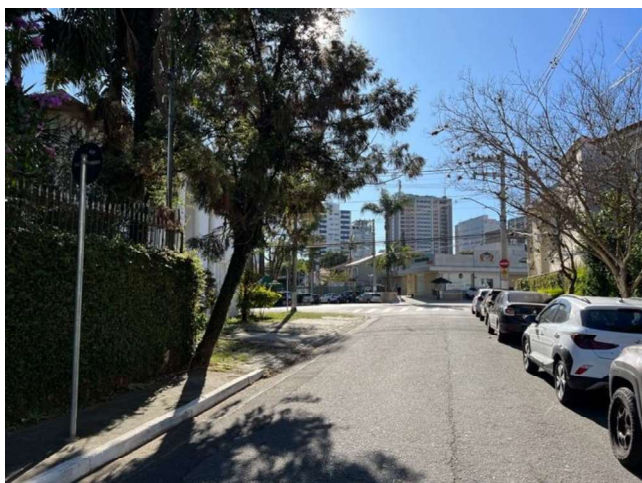
I – Zona Corredor 1 (ZCOR-1): trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial;

II – Zona Corredor 2 (ZCOR-2): trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e à conformação de subcentro regional;

III – Zona Corredor 3 (ZCOR-3): trechos junto a vias que estabelecem conexões de escala regional, destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e à conformação de subcentro regional.

9.3.7. Documentação Fotográfica

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e seus acabamentos, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas.



Rua São Mateus em direção a Rua Verbo Divino



Fachada do imóvel na esquina das Ruas São Mateus e Verbo Divino



Rua Verbo Divino – Imóvel a esquerda



Fachada do imóvel pela Rua Verbo Divino



Edificação dos fundos



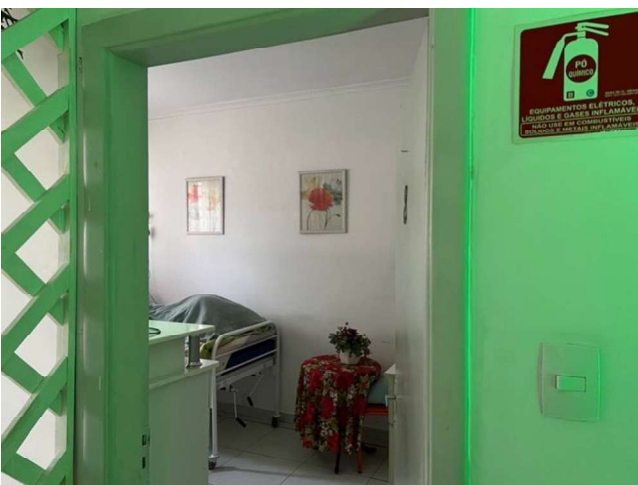
Quintal



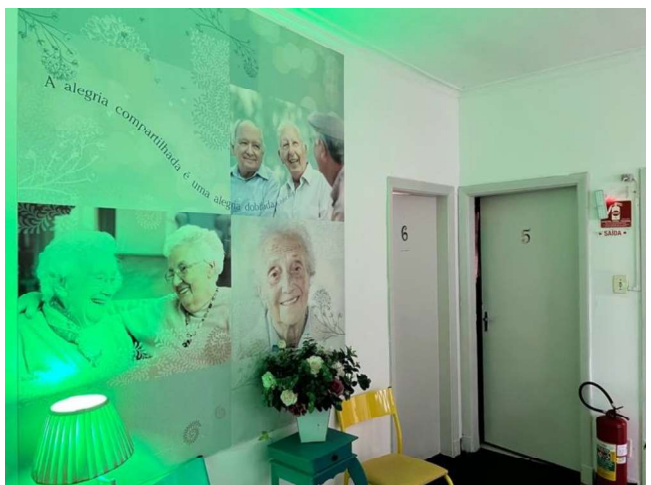
Fachada dos fundos



Cozinha



Dormitório pavimento superior



Distribuição no pavimento superior



Detalhe piso no pavimento superior



Banheiro



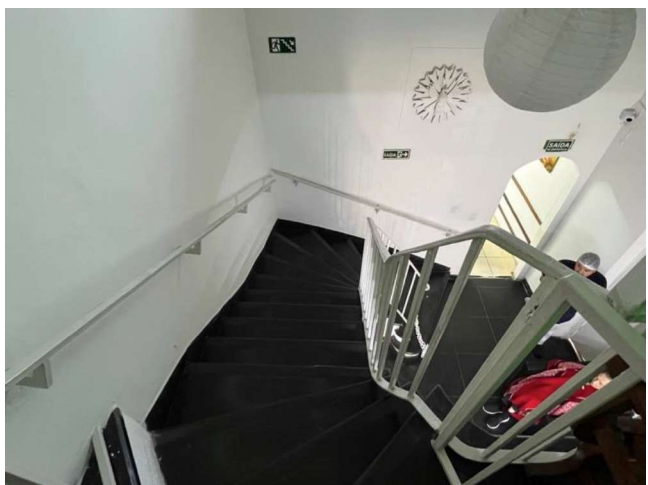
Dormitório



Dormitório



Sala - Entrada



Escada entre pavimento superior e o térreo

9.3.8. Análise do Mercado Imobiliário na Região

Durante as pesquisas imobiliárias na região foram identificadas várias ofertas de imóveis similares, porém o maior número de ofertas dentro do zoneamento ZER-1. São vários imóveis a venda e com diversas idades e estados de manutenção e conservação. A pesquisa foi focada em imóveis similares e de mesma vocação e utilização dentro da região geoeconômica, possibilitando desta forma a possibilitar a comparação com o objeto, e assim, proceder com o uso do método comparativo direto de dados de mercado.

Após a pesquisa de mercado, identificamos 8 ofertas cujos valores unitários variam entre R\$ 7.304,12/m² e R\$ 15.669,52/m² com áreas construídas equivalentes variando entre 212,00 m² e 753,00 m². Não foram identificados elementos efetivamente negociados.

Os imóveis mais valorizados da região central estão localizados ao longo da Rua Verbo Divino e nas áreas de zoneamento urbano não restritivos. A valorização se dá no entorno das estações de Metrô e nas vias comerciais da região.

O cenário imobiliário da região tem as seguintes características:

Nível de Oferta:	Alto
Nível de Demanda:	Moderado
Absorção:	Demorada
Desempenho do Mercado Atual:	Médio
Período Estimado para Venda:	24 meses

9.3.9. Método da Avaliação

Para a avaliação do imóvel utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, o qual consiste e utilizar pesquisas de imóveis similares localizados na mesma região geoeconômica, com tratamento por fatores.

9.3.10. Cálculo do Valor do Imóvel

A pesquisa de preços discriminada (Item 10) e o respectivo tratamento (Item 11), concluiu pelo valor unitário médio de venda para o imóvel em R\$ 11.986,41/m² referentes à data base 15 de agosto de 2023.

Para a determinação do valor unitário de terreno utilizamos a seguinte situação paradigma:

- Mesma região do imóvel avaliando, ou seja, mesmo bairro;
- Imóveis de mesma vocação, ou seja, utilização comercial;
- Áreas servidas de todos os melhoramentos públicos usuais;
- O imóvel objeto de avaliação possui todas as características similares;

Com base nos artigos das "Normas de Avaliação", o valor de mercado de venda de um terreno pode ser calculado segundo a seguinte fórmula:

$$Vm = Ae * vu,$$

Onde:

Vm = valor de mercado para venda do imóvel

Ae = área equivalente construída em m²

vu = valor unitário por m²

A área equivalente é dada em função das áreas do pavimento superiores e o térreo. Por se tratar de imóveis comerciais, as áreas do pavimento térreo possuem maior atratividade e são mais valorizadas quando comparados com as áreas dos pavimentos superiores. A taxa de equivalência da área do pavimento térreo tem peso igual a um enquanto a de pavimentos superiores tem peso igual a meio.

Para a avaliação utilizamos a área de 249,00 m² obtida na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023.

A área equivalente calculada é igual a 249,00 m².

Desta forma o valor de mercado do imóvel é igual a:

$$Vm = 249,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 11.986,41/\text{m}^2 = \text{R\$ } 2.984.617,02$$

Concluimos com a avaliação o valor do imóvel em **R\$ 2.985.000,00 (dois milhões novecentos e oitenta e cinco mil reais)**.

A parte ideal correspondente a 25% do imóvel de propriedade de Julio Caio Corte Leal é **R\$ 746.250,00 (setecentos e quarenta e seis mil duzentos e cinquenta reais)**.

Dentro do intervalo de confiabilidade do tratamento estatístico o valor do imóvel pode variar em torno da média em +/- 5,92%, onde o valor unitário inferior é R\$ 11.276,25/m² e o valor unitário superior é R\$ 12.696,58/m². Desta forma o valor avaliado do imóvel pode variar entre R\$ 2.208.000,00 e R\$ 3.161.000,00


----- X --- X --- X -----

10. PESQUISAS DE MERCADO

10.1. Dados do imóvel avaliado

IMÓVEL AVALIANDO					
DADOS GERAIS:					
DATA:	15/08/2023	TIPO:	Casa		
MUNICÍPIO:	São Paulo	ESTADO:	SP		
ENDEREÇO:	Rua Verbo Divino 275				
BAIRRO:	Granja Julieta	FRENTE:	33,50		
MELHORAMENTOS URBANOS:					
TRAFEGABILIDADE:	Boa	20	LARGURA DA RUA:	De 10 a 20m	3
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto	17	GUIAS/SARJETAS:	Sim	5
COLETIVOS:	Até 100m	15	ESGOTO:	Sim	4
LUZ DOMICILIAR:	Sim	13	TELEFONE:	Sim	2
ÁGUA:	Sim	11	GÁS:	Sim	1
LUZ PÚBLICA:	Sim	7	NÍVEL ECONÔMICO:	Médio	0,80
DENS. EDIFICAÇÃO:	Média/Alta	0,90	NOTA LOCAL:	5644,80	
FATOR COMERCIAL:	Médio	0,80	POSIÇÃO:	Esquina	1,15
DADOS DA CONSTRUÇÃO:					
TIPO:	Casa		INTERVALO DE VALORES:	Médio	
PADRÃO:	1.2.6 - Padrão Superior		NOTA PADRÃO:	2,656	
CONSERVAÇÃO:	D		IDADE ESTIMADA:	32	
Entre regular e reparos simples					
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO:	249,00		N.º PAVIMENTOS:	1	
ÁREA PAV. TERREO:	249,00		ÁREA 1º PAV. :	0,00	
ÁREA SUBSOLO :	0,00		ÁREA 2º PAV. :	0,00	
ÁREA MEZANINO :	0,00		ÁREA EQUIVALENTE :	249,00	
VAGAS DE GARAGEM N.º:	0		VAGAS DE GARAGEM DESCOBERTA N.º:	2	
CARACTERÍSTICAS:	Cadastro Imobiliário 087.233.0007-8				
OBSERVAÇÕES:	Terreno de área de 494,00 m2 e área construída total de 249,00 m2				
DADOS DO CONTATO:					
IMOBILIÁRIA:					
ENDEREÇO:					
CONTATO:		FONE:			
EMAIL:					
SITE:					

FOTOS DO IMÓVEL



10.2. Mapa das Pesquisas de Mercado



10.3. Elemento Comparativo 1

1 - PESQUISA IMOBILIÁRIA COMERCIAL					
DADOS GERAIS:					
DATA:	15/08/2023	TIPO:	Casa		
MUNICÍPIO:	São Paulo	ESTADO:	SP		
ENDEREÇO:	Rua Dona Maria Augusta Rolim Loureiro, 53				
BAIRRO:	Granja Julieta	FRENTE:	12,00		
MELHORAMENTOS URBANOS:					
TRAFEGABILIDADE:	Boa	20	LARGURA DA RUA:	Até 10m	2
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto	17	GUIAS/SARJETAS:	Sim	5
COLETIVOS:	De 100 a 300m	10	ESGOTO:	Sim	4
LUZ DOMICILIAR:	Sim	13	TELEFONE:	Sim	2
ÁGUA:	Sim	11	GÁS:	Sim	1
LUZ PÚBLICA:	Sim	7	NÍVEL ECONÔMICO:	Médio/Alto	0,90
DENS. EDIFICAÇÃO:	Média/Alta	0,90	NOTA LOCAL:	5961,60	
FATOR COMERCIAL:	Médio	0,80	POSIÇÃO:	Meio de quadra	1,00
DADOS ECONÔMICOS:					
MODALIDADE:	Venda	NATUREZA:	Oferta		
VALOR R\$:	R\$ 3.000.000,00	R\$/m² de área equivalente :	11.278,20		
DADOS DA CONSTRUÇÃO:					
TIPO:	Casa	INTERVALO DE VALORES:	Médio		
PADRÃO:	1.2.6 - Padrão Superior	NOTA PADRÃO:	2,656		
CONSERVAÇÃO:	C	IDADE ESTIMADA:	16		
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO:	266,00	N.º PAVIMENTOS:	1		
ÁREA PAV. TERREO:	266,00	ÁREA 1º PAV. :	0,00		
ÁREA SUBSOLO :	0,00	ÁREA 2º PAV. :	0,00		
ÁREA MEZANINO :	0,00	ÁREA EQUIVALENTE :	266,00		
VAGA DE GARAGEM COBERTA N.º:	4	VAGAS DE GARAGEM DESCOBERTA N.º:	0		
CARACTERÍSTICAS:	Cadastro do Imóvel: 087.085.0027-4				
OBSERVAÇÕES:	Terreno 300m2 AC 266m2 Código do imóvel: REO7926				
DADOS DO CONTATO:					
IMOBILIÁRIA:	LPS SÃO PAULO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA				
ENDEREÇO:	Rua Estados Unidos, 1971				
CONTATO:	FONE:	(11) 3067-0064			
EMAIL:	ouvidoria@lopes.com.br				
SITE:	https://www.lopes.com.br/imovel/REO7926/venda-casa-4-quartos-sao-paulo-granja-julieta?listFrom=busca&listPosition=2				



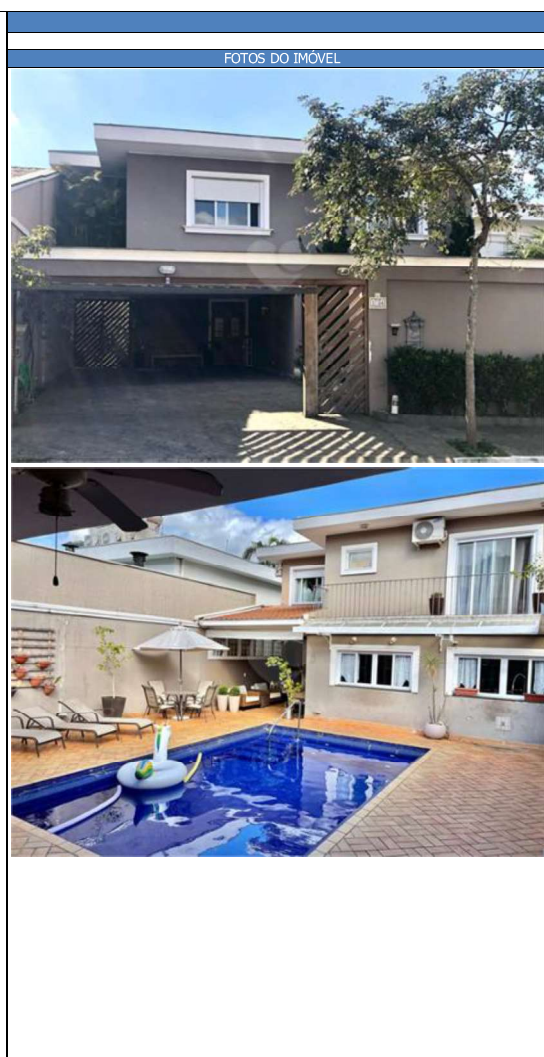
10.4. Elemento Comparativo 2

2 - PESQUISA IMOBILIÁRIA COMERCIAL				
DADOS GERAIS:				
DATA:	15/08/2023	TIPO:	Casa	
MUNICÍPIO:	São Paulo	ESTADO:	SP	
ENDEREÇO:	Rua Barão De Itaim, 98			
BAIRRO:	Granja Julieta	FRENTE:	24,04	
MELHORAMENTOS URBANOS:				
TRAFEGABILIDADE:	Boa	20	LARGURA DA RUA:	Até 10m 2
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto	17	GUIAS/SARJETAS:	Sim 5
COLETIVOS:	De 100 a 300m	10	ESGOTO:	Sim 4
LUZ DOMICILIAR:	Sim	13	TELEFONE:	Sim 2
ÁGUA:	Sim	11	GÁS:	Sim 1
LUZ PÚBLICA:	Sim	7	NÍVEL ECONÔMICO:	Médio 0,80
DENS. EDIFICAÇÃO:	Média/Alta	0,90	NOTA LOCAL:	5299,20
FATOR COMERCIAL:	Médio	0,80	POSIÇÃO:	Meio de quadra 1,00
DADOS ECONÔMICOS:				
MODALIDADE:	Venda	NATUREZA:	Oferta	
VALOR R\$:	R\$ 3.489.000,00	R\$/m² de área equivalente :	13.215,91	
DADOS DA CONSTRUÇÃO:				
TIPO:	Casa	INTERVALO DE VALORES:	Médio	
PADRÃO:	1.2.6 - Padrão Superior	NOTA PADRÃO:	2,656	
CONSERVAÇÃO:	C	IDADE ESTIMADA:	21	
CONSERVAÇÃO:	C	Regular		
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO:	264,00	N.º PAVIMENTOS:	1	
ÁREA PAV. TERREO:	264,00	ÁREA 1º PAV. :	0,00	
ÁREA SUBSOLO :	0,00	ÁREA 2º PAV. :	0,00	
ÁREA MEZANINO :	0,00	ÁREA EQUIVALENTE :	264,00	
VAGA DE GARAGEM COBERTA N.º:	4	VAGAS DE GARAGEM DESCOBERTA N.º:	0	
CARACTERÍSTICAS:	Cadastro do Imóvel: 087.239.0037-7			
OBSERVAÇÕES:	Terreno 898m2 AC 264m2 Código do imóvel: RE0557522			
DADOS DO CONTATO:				
IMOBILIÁRIA:	LPS SÃO PAULO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA			
ENDEREÇO:	Rua Estados Unidos, 1971			
CONTATO:	FONE: (11) 3067-0064			
EMAIL:	ouvidoria@lopes.com.br			
SITE:	https://www.lopes.com.br/imovel/RE0557522/venda-sobrado-4-quartos-sao-paulo-granja-julieta?listFrom=busca&listPosition=2			





10.5. Elemento Comparativo 3

3 - PESQUISA IMOBILIÁRIA COMERCIAL					
DADOS GERAIS:					
DATA:	15/08/2023	TIPO:	Casa		
MUNICÍPIO:	São Paulo	ESTADO:	SP		
ENDEREÇO:	Rua Barão De Itaim, 134				
BAIRRO:	Granja Julieta	FRENTE:	12,02		
MELHORAMENTOS URBANOS:					
TRAFEGABILIDADE:	Boa	20	LARGURA DA RUA:	Até 10m	2
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto	17	GUIAS/SARJETAS:	Sim	5
COLETIVOS:	De 100 a 300m	10	ESGOTO:	Sim	4
LUZ DOMICILIAR:	Sim	13	TELEFONE:	Sim	2
ÁGUA:	Sim	11	GÁS:	Sim	1
LUZ PÚBLICA:	Sim	7	NÍVEL ECONÔMICO:	Médio	0,80
DENS. EDIFICAÇÃO:	Média/Alta	0,90	NOTA LOCAL:	5299,20	
FATOR COMERCIAL:	Médio	0,80	POSIÇÃO:	Meio de quadra	1,00
DADOS ECONÔMICOS:					
MODALIDADE:	Venda	NATUREZA:	Oferta		
VALOR R\$:	R\$ 3.980.000,00	R\$/m² de área equivalente :	12.675,16		
DADOS DA CONSTRUÇÃO:					
TIPO:	Casa	INTERVALO DE VALORES:	Médio		
PADRÃO:	1.2.6 - Padrão Superior	NOTA PADRÃO:	2,656		
CONSERVAÇÃO:	B	IDADE ESTIMADA:	27		
	Entre novo e regular				
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO:	314,00	N.º PAVIMENTOS:	1		
ÁREA PAV. TERREO:	314,00	ÁREA 1º PAV. :	0,00		
ÁREA SUBSOLO :	0,00	ÁREA 2º PAV. :	0,00		
ÁREA MEZANINO :	0,00	ÁREA EQUIVALENTE :	314,00		
VAGA DE GARAGEM COBERTA N.º:	2	VAGAS DE GARAGEM DESCOBERTA N.º:	0		
CARACTERÍSTICAS:	Cadastro do Imóvel: 087.239.0028-8				
OBSERVAÇÕES:	Terreno 420m2 AC 314m2 - Código do imóvel: RE0590508				
DADOS DO CONTATO:					
IMOBILIÁRIA:	LPS SÃO PAULO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA				
ENDEREÇO:	Rua Estados Unidos, 1971				
CONTATO:	FONE:	(11) 3067-0064			
EMAIL:	ouvidoria@lopes.com.br				
SITE:	https://www.lopes.com.br/imovel/RE0590508/venda-sobrado-4-quartos-sao-paulo-granja-julieta?listFrom=busca&listPosition=6				



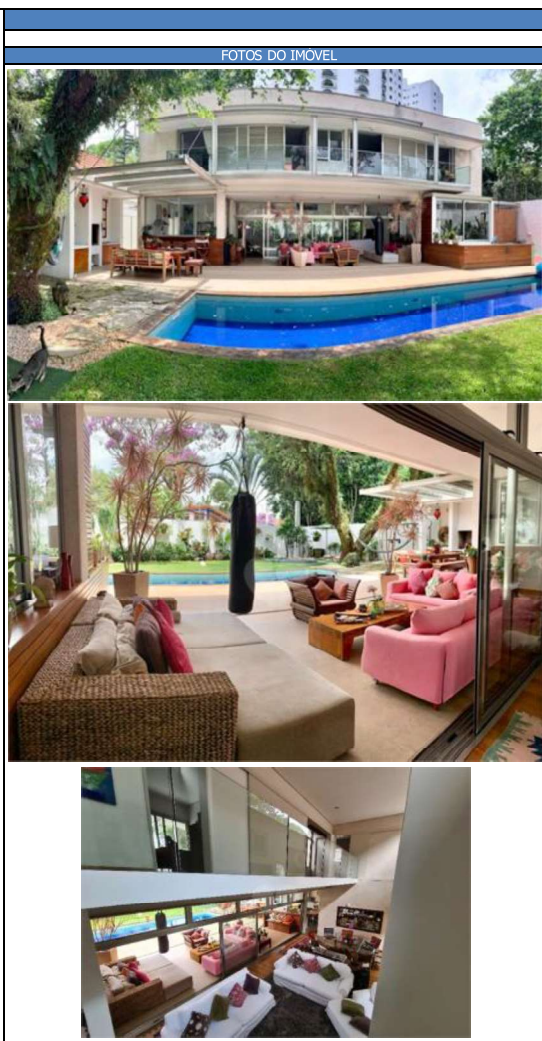
10.6. Elemento Comparativo 4

4 - PESQUISA IMOBILIÁRIA COMERCIAL				
DADOS GERAIS:				
DATA:	15/08/2023	TIPO:	Casa	
MUNICÍPIO:	São Paulo	ESTADO:	SP	
ENDEREÇO:	Rua Dona Eponina Afonseca, 309			
BAIRRO:	Granja Julieta	FRENTE:	16,30	
MELHORAMENTOS URBANOS:				
TRAFEGABILIDADE:	Boa	20	LARGURA DA RUA:	Até 10m 2
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto	17	GUIAS/SARJETAS:	Sim 5
COLETIVOS:	De 100 a 300m	10	ESGOTO:	Sim 4
LUZ DOMICILIAR:	Sim	13	TELEFONE:	Sim 2
ÁGUA:	Sim	11	GÁS:	Sim 1
LUZ PÚBLICA:	Sim	7	NÍVEL ECONÔMICO:	Médio 0,80
DENS. EDIFICAÇÃO:	Média/Alta	0,90	NOTA LOCAL:	5299,20
FATOR COMERCIAL:	Médio	0,80	POSIÇÃO:	Meio de quadra 1,00
DADOS ECONÔMICOS:				
MODALIDADE:	Venda	NATUREZA:	Oferta	
VALOR R\$:	R\$ 2.480.000,00	R\$/m² de área equivalente :	11.698,11	
DADOS DA CONSTRUÇÃO:				
TIPO:	Casa	INTERVALO DE VALORES:	Médio	
PADRÃO:	1.2.6 - Padrão Superior	NOTA PADRÃO:	2,656	
CONSERVAÇÃO:	D	IDADE ESTIMADA:	29	
CONSERVAÇÃO:	D Entre regular e reparos simples			
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO:	212,00	N.º PAVIMENTOS:	1	
ÁREA PAV. TERREO:	212,00	ÁREA 1º PAV. :	0,00	
ÁREA SUBSOLO :	0,00	ÁREA 2º PAV. :	0,00	
ÁREA MEZANINO :	0,00	ÁREA EQUIVALENTE :	212,00	
VAGA DE GARAGEM COBERTA N.º:	1	VAGAS DE GARAGEM DESCOBERTA N.º:	0	
CARACTERÍSTICAS:	Cadastro do Imóvel: 087.234.0090-0			
OBSERVAÇÕES:	Terreno 237m2 AC 212m2 - Código do imóvel: RE0691805			
DADOS DO CONTATO:				
IMOBILIÁRIA:	LPS SÃO PAULO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA			
ENDEREÇO:	Rua Estados Unidos, 1971			
CONTATO:	FONE: (11) 3067-0064			
EMAIL:	ouvidoria@lopes.com.br			
SITE:	https://www.lopes.com.br/imovel/RE0691805/venda-sobrado-4-quartos-sao-paulo-granja-julieta?listFrom=busca&listPosition=41			

FOTOS DO IMÓVEL



10.7. Elemento Comparativo 5



5 - PESQUISA IMOBILIÁRIA COMERCIAL				
DADOS GERAIS:				
DATA:	15/08/2023	TIPO:	Casa	
MUNICÍPIO:	São Paulo	ESTADO:	SP	
ENDEREÇO:	Rua São Mateus, 50			
BAIRRO:	Granja Julieta	FRENTE:	25,00	
MELHORAMENTOS URBANOS:				
TRAFEGABILIDADE:	Boa	20	LARGURA DA RUA:	Até 10m 2
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto	17	GUIAS/SARJETAS:	Sim 5
COLETIVOS:	De 100 a 300m	10	ESGOTO:	Sim 4
LUZ DOMICILIAR:	Sim	13	TELEFONE:	Sim 2
ÁGUA:	Sim	11	GÁS:	Sim 1
LUZ PÚBLICA:	Sim	7	NÍVEL ECONÔMICO:	Médio 0,80
DENS. EDIFICAÇÃO:	Média/Alta	0,90	NOTA LOCAL:	5299,20
FATOR COMERCIAL:	Médio	0,80	POSIÇÃO:	Meio de quadra 1,00
DADOS ECONÔMICOS:				
MODALIDADE:	Venda	NATUREZA:	Oferta	
VALOR R\$:	R\$ 5.500.000,00	R\$/m² de área equivalente :	15.669,52	
DADOS DA CONSTRUÇÃO:				
TIPO:	Casa	INTERVALO DE VALORES:	Mínimo	
PADRÃO:	1.2.7 - Padrão Fino	NOTA PADRÃO:	3,331	
		IDADE ESTIMADA:	9	
CONSERVAÇÃO:	C	Regular		
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO:	351,00	N.º PAVIMENTOS:	1	
ÁREA PAV. TERREO:	351,00	ÁREA 1º PAV. :	0,00	
ÁREA SUBSOLO :	0,00	ÁREA 2º PAV. :	0,00	
ÁREA MEZANINO :	0,00	ÁREA EQUIVALENTE :	351,00	
VAGA DE GARAGEM COBERTA N.º:	2	VAGAS DE GARAGEM DESCOBERTA N.º:	0	
CARACTERÍSTICAS:	Cadastro do Imóvel: 037.006.0036-4			
OBSERVAÇÕES:	Terreno 501m2 AC 351m2 Código do imóvel: RE0562055			
DADOS DO CONTATO:				
IMOBILIÁRIA:	LPS SÃO PAULO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA			
ENDEREÇO:	Rua Estados Unidos, 1971			
CONTATO:	FONE: (11) 3067-0064			
EMAIL:	ouvidoria@lopes.com.br			
SITE:	https://www.lopes.com.br/imovel/RE0562055/venda-sobrado-5-quartos-sao-paulo-granja-julieta?listFrom=busca&listPosition=5			



10.8. Elemento Comparativo 6

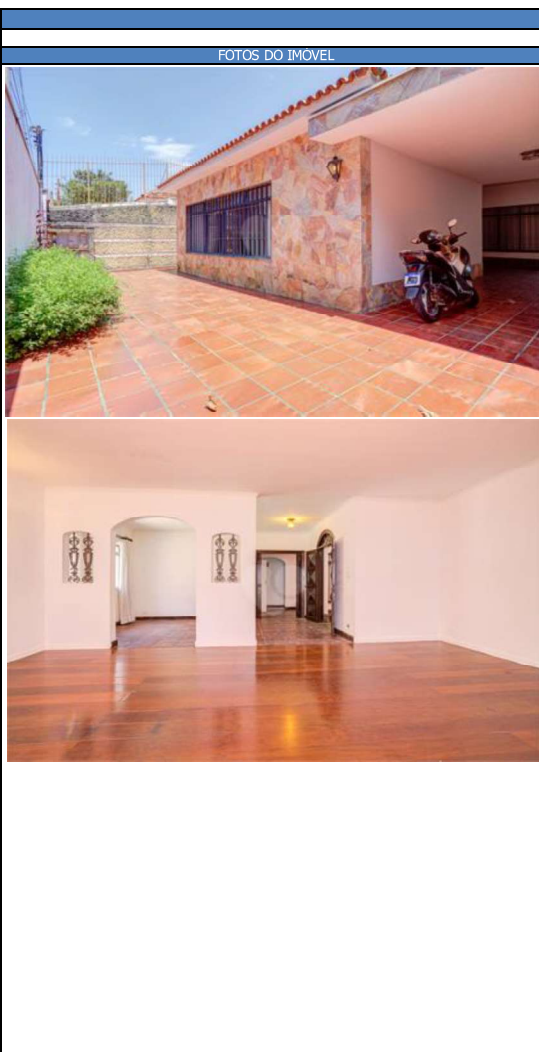
6 - PESQUISA IMOBILIÁRIA COMERCIAL				
DADOS GERAIS:				
DATA:	15/08/2023	TIPO:	Casa	
MUNICÍPIO:	São Paulo	ESTADO:	SP	
ENDEREÇO:	Rua Barbosa Lopes, 370			
BAIRRO:	Granja Julieta	FRENTE:	26,42	
MELHORAMENTOS URBANOS:				
TRAFEGABILIDADE:	Boa	20	LARGURA DA RUA:	Até 10m 2
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto	17	GUIAS/SARJETAS:	Sim 5
COLETIVOS:	Até 100m	15	ESGOTO:	Sim 4
LUZ DOMICILIAR:	Sim	13	TELEFONE:	Sim 2
ÁGUA:	Sim	11	GÁS:	Sim 1
LUZ PÚBLICA:	Sim	7	NÍVEL ECONÔMICO:	Médio 0,80
DENS. EDIFICAÇÃO:	Média/Alta	0,90	NOTA LOCAL:	4888,80
FATOR COMERCIAL:	Mélio/Baixo	0,70	POSIÇÃO:	Meio de quadra 1,00
DADOS ECONÔMICOS:				
MODALIDADE:	Venda	NATUREZA:	Oferta	
VALOR R\$:	R\$ 5.500.000,00	R\$/m² de área equivalente :	7.304,12	
DADOS DA CONSTRUÇÃO:				
TIPO:	Casa	INTERVALO DE VALORES:	Médio	
PADRÃO:	1.2.6 - Padrão Superior	NOTA PADRÃO:	2,656	
CONSERVAÇÃO:	E	IDADE ESTIMADA:	44	
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO:	753,00	REPAROS:	Reparos simples	
ÁREA PAV. TERREO:	753,00	N.º PAVIMENTOS:	1	
ÁREA SUBSOLO :	0,00	ÁREA 1º PAV. :	0,00	
ÁREA MEZANINO :	0,00	ÁREA 2º PAV. :	0,00	
VAGA DE GARAGEM COBERTA N.º:	0	ÁREA EQUIVALENTE :	753,00	
VAGAS DE GARAGEM DESCOBERTA N.º:	0			
CARACTERÍSTICAS:	Cadastro do Imóvel: 087,233,0015-9			
OBSERVAÇÕES:	Terreno 1064m2 AC 753m2 - Código do imóvel: RE080473			
DADOS DO CONTATO:				
IMOBILIÁRIA:	LPS SÃO PAULO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA			
ENDEREÇO:	Rua Estados Unidos, 1971			
CONTATO:	FONE: (11) 3067-0064			
EMAIL:	ouvidoria@lopes.com.br			
SITE:	https://www.lopes.com.br/imovel/RE080473/venda-sobrado-5-quartos-sao-paulo-granja-julieta?listfrom=busca&listPosition=1			

FOTOS DO IMÓVEL

10.9. Elemento Comparativo 7

7 - PESQUISA IMOBILIÁRIA COMERCIAL				
DADOS GERAIS:				
DATA:	15/08/2023	TIPO:	Casa	
MUNICÍPIO:	São Paulo	ESTADO:	SP	
ENDEREÇO:	Rua São Mateus, 381			
BAIRRO:	Granja Julieta	FRENTE:	12,00	
MELHORAMENTOS URBANOS:				
TRAFEGABILIDADE:	Boa	20	LARGURA DA RUA:	Até 10m 2
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto	17	GUIAS/SARJETAS:	Sim 5
COLETIVOS:	De 100 a 300m	10	ESGOTO:	Sim 4
LUZ DOMICILIAR:	Sim	13	TELEFONE:	Sim 2
ÁGUA:	Sim	11	GÁS:	Sim 1
LUZ PÚBLICA:	Sim	7	NÍVEL ECONÔMICO:	Médio 0,80
DENS. EDIFICAÇÃO:	Média/Alta	0,90	NOTA LOCAL:	5299,20
FATOR COMERCIAL:	Médio	0,80	POSIÇÃO:	Meio de quadra 1,00
DADOS ECONÔMICOS:				
MODALIDADE:	Venda	NATUREZA:	Oferta	
VALOR R\$:	R\$ 2.300.000,00	R\$/m² de área equivalente :	9.200,00	
DADOS DA CONSTRUÇÃO:				
TIPO:	Casa	INTERVALO DE VALORES:	Mínimo	
PADRÃO:	1.2.6 - Padrão Superior	NOTA PADRÃO:	2,356	
CONSERVAÇÃO:	D	IDADE ESTIMADA:	23	
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO:	250,00	Entre regular e reparos simples		
ÁREA PAV. TERREO:	250,00	N.º PAVIMENTOS:	1	
ÁREA SUBSOLO :	0,00	ÁREA 1º PAV. :	0,00	
ÁREA MEZANINO :	0,00	ÁREA 2º PAV. :	0,00	
VAGA DE GARAGEM COBERTA N.º:	4	ÁREA EQUIVALENTE :	250,00	
VAGAS DE GARAGEM DESCOBERTA N.º:	0	CARACTERÍSTICAS: Cadastro do Imóvel: 038.045.0002-1		
OBSERVAÇÕES: Terreno 372m2 AC 250m2 Código do imóvel: RE0514472				
DADOS DO CONTATO:				
IMOBILIÁRIA:	LPS SÃO PAULO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA			
ENDEREÇO:	Rua Estados Unidos, 1971			
CONTATO:	FONE: (11) 3067-0064			
EMAIL:	ouvidoria@lopes.com.br			
SITE:	https://www.lopes.com.br/imovel/RE0514472/venda-sobrado-4-quartos-sao-paulo-granja-julieta?listFrom=busca&listPosition=4			



10.10. Elemento Comparativo 8

8 - PESQUISA IMOBILIÁRIA COMERCIAL				
DADOS GERAIS:				
DATA:	15/08/2023	TIPO:	Casa	
MUNICÍPIO:	São Paulo	ESTADO:	SP	
ENDEREÇO:	Rua Pires de Oliveira, 555			
BAIRRO:	Granja Julieta	FRENTE:	12,00	
MELHORAMENTOS URBANOS:				
TRAFEGABILIDADE:	Boa	20	LARGURA DA RUA:	Até 10m 2
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto	17	GUIAS/SARJETAS:	Sim 5
COLETIVOS:	de 300 a 500m	5	ESGOTO:	Sim 4
LUZ DOMICILIAR:	Sim	13	TELEFONE:	Sim 2
ÁGUA:	Sim	11	GÁS:	Sim 1
LUZ PÚBLICA:	Sim	7	NÍVEL ECONÔMICO:	Médio 0,80
DENS. EDIFICAÇÃO:	Média/Alta	0,90	NOTA LOCAL:	4384,80
FATOR COMERCIAL:	Médio/Baixo	0,70	POSIÇÃO:	Meio de quadra 1,00
DADOS ECONÔMICOS:				
MODALIDADE:	Venda	NATUREZA:	Oferta	
VALOR R\$:	R\$ 2.930.000,00	R\$/m² de área equivalente :	10.851,85	
DADOS DA CONSTRUÇÃO:				
TIPO:	Casa	INTERVALO DE VALORES:	Médio	
PADRÃO:	1.2.6 - Padrão Superior	NOTA PADRÃO:	2,656	
CONSERVAÇÃO:	D	IDADE ESTIMADA:	14	
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO:	270,00	Entre regular e reparos simples		
ÁREA PAV. TERREO:	270,00	N.º PAVIMENTOS:	1	
ÁREA SUBSOLO :	0,00	ÁREA 1º PAV. :	0,00	
ÁREA MEZANINO :	0,00	ÁREA 2º PAV. :	0,00	
VAGA DE GARAGEM COBERTA N.º:	2	ÁREA EQUIVALENTE :	270,00	
VAGAS DE GARAGEM DESCOBERTA N.º:	0	CARACTERÍSTICAS: Cadastro Imobiliário 037.097.0030-2		
OBSERVAÇÕES: Terreno 393m2 AC 270m2 Código do imóvel: RE0605678				
DADOS DO CONTATO:				
IMOBILIÁRIA:	LPS SÃO PAULO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA			
ENDEREÇO:	Rua Estados Unidos, 1971			
CONTATO:	FONE: (11) 3067-0064			
EMAIL:	ouvidoria@lopes.com.br			
SITE:				

FOTOS DO IMÓVEL



11. TRATAMENTO DE DADOS DE MERCADO

11.1. Tratamento de Dados de Mercado por Fatores

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto, ou seja, efetuamos pesquisa sobre valores de venda de imóveis similares e comparáveis situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

Os valores obtidos na pesquisa de mercado da região foram homogeneizados através de fatores de correção recomendados pelas normas e tiveram tratamento estatístico adequado, a fim de se obter o valor unitário básico do imóvel avaliando como sendo o valor mais provável na época da avaliação, estabelecendo-se, assim, o valor atual de mercado.

Fatores de correção utilizados, quando aplicáveis em função da situação paradigma:

- Ff = Fator Fonte (Oferta)
- Fl = Fator de Local
- Fic = Fator de Idade Aparente e Estado de Conservação
- Fvg = Fator de Vagas de Garagem
- Fp = Fator Padrão
- Fa = Fator de Atualização para Valor Presente
- Fpa = Fator Proporção de Áreas

Fator Fonte (Oferta)

Sua aplicação visa corrigir o valor atribuído ao imóvel pela prática comercial, ou seja, admite a elasticidade de negociação sobre o valor ofertado em mercado.

- Imóvel negociado = 1,00
- Imóvel em oferta = 0,80 e 0,90
- Opiniões específicas = 0,85 e 0,95

Fator de Local/Transposição (Fl): Aplicado para comparabilidade da localização do elemento pesquisado em relação ao imóvel avaliando.

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos, para o local de referência eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices utilizados para aferição foram baseados na escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

- Trafegabilidade: Boa = 20
Regular = 10
Má = 0
- Pavimentação: Asfalto = 17
Paralelepípedos = 16

	Cascalho/pedra = 8
	Terra batida = 5
Transporte Coletivo:	Até 100 m = 15
	De 100 m a 300 m = 10
	De 300 m a 500 m = 5
	Acima de 500 m = 0
Luz domiciliar:	Sim = 13
	Não = 0
Água:	Sim = 11
	Não = 0
Luz Publica	Sim = 7
	Não = 0
Largura da Via	Mais de 20 m = 5
	De 10 a 20 m = 3
	Até 10 m = 2
	Praça = 5
Guias e sarjetas	Sim = 5
	Não = 0
Esgoto	Sim = 4
	Não = 0
Telefone	Sim = 2
	Não = 0
Gás	Sim = 1
	Não = 0

II. Características da Região:

Densidade de Ocupação	Alta = 1,00
	Média / alta = 0,90
	Média = 0,80
	Média / baixa = 0,70
	Baixa = 0,60
Nível Econômico	Alta = 1,00
	Média / alta = 0,90
	Média = 0,80
	Média / baixa = 0,70
	Baixa = 0,60
Fator Comercial	Alta = 1,00

Média / alta = 0,90
Média = 0,80
Média / baixa = 0,70
Baixa = 0,60

O fator de transposição é dado pela seguinte fórmula:

FT (local) = $[(\sum \text{fatores equipamentos urbanos}) * \text{fator densidade de edificação} * \text{fator de nível econômico} * \text{fator comercial}]$

FT utilizado foi arbitrado devido às características do imóvel e da rua onde o elemento da pesquisa e o avaliando se localiza.

Fator de Idade Aparente e Estado de Conservação (Depreciação)

Este fator é calculado em função da vida útil provável, da idade aparente e do estado de conservação do bem, empregando-se o método de Ross-Heidecke. Este método trata dos seguintes estados de manutenção:

- ✓ Novo
- ✓ Entre novo e regular
- ✓ Regular
- ✓ Entre regular e reparos simples
- ✓ Reparos simples
- ✓ Entre reparos simples e reparos importantes
- ✓ Reparos importantes
- ✓ Entre reparos importantes e sem valor
- ✓ Sem valor

Fator de Vagas de Garagem

Pondera a influência do número de vagas de garagem no valor final do imóvel. A aplicação do percentual corresponde à incidência do número de vagas em relação à área útil entre os elementos comparados.

Fator Proporção de Áreas

Corrige elementos comparativos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do imóvel, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que eles contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antônio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$\left(\frac{\text{ÁreaComparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}}\right)^{\frac{1}{4}}$ Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30%

$\left(\frac{\text{ÁreaComparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}}\right)^{\frac{1}{8}}$ Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%

Fator de Atualização para Valor Presente

Este fator atualiza para valor presente o valor do elemento pesquisado em data anterior à considerada.

Fator de Idade Aparente e Estado de Conservação (Depreciação)

O fator de depreciação física é calculado em função da vida útil provável, da idade aparente e do estado de conservação do bem, empregando-se o método de Ross-Heidecke.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os seguintes padrões:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

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

Fator Padrão (Fp): Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em novembro/2019 em função do coeficiente do padrão construtivo R8N publicado mensalmente pelo Sinduscon – SP.

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,180	3,533	3,827
			Com elevador 3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 3,828	4,218	4,640
			Com elevador 4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,377	5,974	6,572
	Com elevador 6,144	6,827	7,089		
	1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	
	1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,378	3,753	4,013
			Com elevador 3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 4,014	4,330	4,763
			Com elevador 4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,206	5,784	6,363
	Com elevador 5,768	6,371	7,072		
	2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	
	2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-	

Com a utilização de planilhas eletrônicas, as pesquisas foram tratadas e saneadas pelos fatores acima discriminados.

Na sequência estão apresentadas as tabelas e gráficos da homogeneização de dados

11.2. Fatores do Tratamento de Dados

11.2.1. Tabela de dados de mercado

Amostra	Endereço	Bairro	Município	Estado	DataBase	Preço (R\$)	Área Equiv.	Área Terreo	Frete Principal	Fator Frentes	Vagas	Padrão	Nota Padrão	Idade	Conservação	Nota Local
1	Rua Dona Maria Augusta Rolim Loureiro, 53	Granja Julieta	São Paulo	SP	15/08/2023	3.000.000,00	266,00	266,00	12,00	1,00	4	1.2.6 - Padrão Superior	2,66	16,00	C	5961,60
2	Rua Barão De Itaim, 98	Granja Julieta	São Paulo	SP	15/08/2023	3.489.000,00	264,00	264,00	24,04	1,00	4	1.2.6 - Padrão Superior	2,66	21,00	C	5299,20
3	Rua Barão De Itaim, 134	Granja Julieta	São Paulo	SP	15/08/2023	3.980.000,00	314,00	314,00	12,02	1,00	2	1.2.6 - Padrão Superior	2,66	27,00	B	5299,20
4	Rua Dona Eponina Afonseca, 309	Granja Julieta	São Paulo	SP	15/08/2023	2.480.000,00	212,00	212,00	16,30	1,00	1	1.2.6 - Padrão Superior	2,66	29,00	D	5299,20
5	Rua São Mateus, 50	Granja Julieta	São Paulo	SP	15/08/2023	5.500.000,00	351,00	351,00	25,00	1,00	2	1.2.7 - Padrão Fino	3,33	9,00	C	5299,20
6	Rua Barbosa Lopes, 370	Granja Julieta	São Paulo	SP	15/08/2023	5.500.000,00	753,00	753,00	26,42	1,00	0	1.2.6 - Padrão Superior	2,66	44,00	E	4888,80
7	Rua São Mateus, 381	Granja Julieta	São Paulo	SP	15/08/2023	2.300.000,00	250,00	250,00	12,00	1,00	4	1.2.6 - Padrão Superior	2,36	23,00	D	5299,20
8	Rua Pires de Oliveira, 555	Granja Julieta	São Paulo	SP	15/08/2023	2.930.000,00	270,00	270,00	12,00	1,00	2	1.2.6 - Padrão Superior	2,66	14,00	D	4384,80
Avaliando	Rua Verbo Divino 275	Granja Julieta	São Paulo	SP	15/08/2023		249,00	249,00	33,50	1,15	2	1.2.6 - Padrão Superior	2,66	32,00	D	5644,80

11.2.2. Tabela do tratamento de dados

Amostra	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Oferta	Fator Atualização	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frentes	Fator Deprec.	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Prop. Área	Fator Local	Fator NãoUsado1	Fator NãoUsado2	Fator NãoUsado3	Fator Homog.	Unitário Homog.	Saneamento	
1	11.278,20	1,00	1,00	0,90	1,00	10.150,38	0,87	1,22	1,00	0,75	1,09	1,00	1,02	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	10.150,38	dentro	
2	13.215,91	1,00	1,00	0,80	1,00	10.572,73	0,97	1,00	1,00	0,80	1,09	1,00	1,01	1,07	1,00	1,00	1,00	1,31	13.850,28	dentro	
3	12.675,16	1,00	1,00	0,90	1,00	11.407,64	0,87	1,32	1,00	0,86	0,98	1,00	1,06	1,07	1,00	1,00	1,00	1,07	12.206,17	dentro	
4	11.698,11	1,00	1,00	0,80	1,00	9.358,49	0,91	1,00	1,00	0,95	0,96	1,00	0,96	1,07	1,00	1,00	1,00	1,34	12.540,38	dentro	
5	15.669,52	1,00	1,00	0,90	1,00	14.102,57	0,97	1,00	1,00	0,70	0,97	0,80	1,04	1,07	1,00	1,00	1,00	0,92	12.974,36	dentro	
6	7.304,12	1,00	1,00	0,90	1,00	6.573,71	0,98	1,37	1,00	1,44	0,90	1,00	1,15	1,15	1,00	1,00	1,00	1,59	10.452,20	dentro	
7	9.200,00	1,00	1,00	0,90	1,00	8.280,00	0,87	1,18	1,00	0,86	1,10	1,13	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,39	11.509,20	dentro	
8	10.851,85	1,00	1,00	0,90	1,00	9.766,67	0,87	1,23	1,00	0,77	0,99	1,00	1,02	1,29	1,00	1,00	1,00	1,25	12.208,34	dentro	
																			Média Aritmética - 30%	8.390,49	
																			Média Aritmética + 30%	15.582,34	
																			Limite Inferior	11.276,25	
																			Média Aritmética	11.986,41	
																			Limite Superior	12.696,58	
																			Número de Elementos	8	
																			Elementos Considerados	8	
																			Elementos Desconsiderados	0	

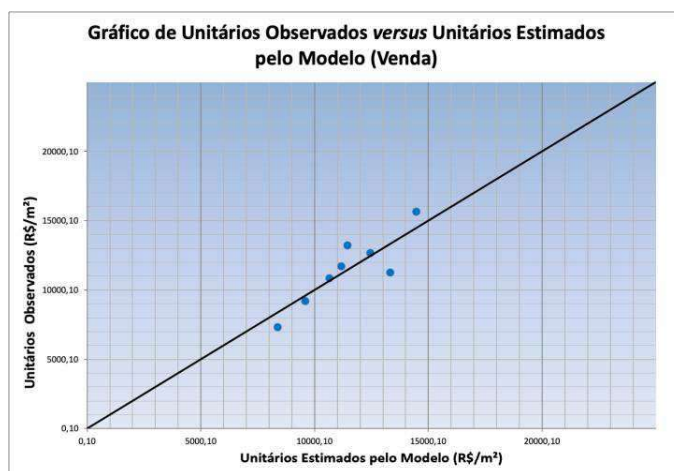
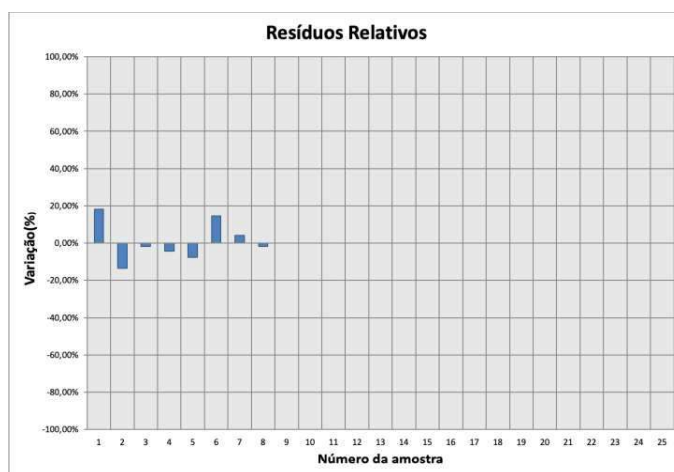
11.2.3. Parâmetros do tratamento de dados de mercado

PARÂMETROS BÁSICOS				ANÁLISE DOS COEFICIENTES DE VARIAÇÃO			
Parâmetro	Valor	Parâmetro	Peso	Unitário Puro	Unitário Homog.	Resultado da Influência Integral das Variáveis	
Atualizar	Sim	Peso Localização	100,00%	22,10%	10,37%	Resultado da Influência Integral das Variáveis	
Taxa Renda Mensal	0,90%	Peso Depreciação	100,00%			Resultado da Influência ajustada das variáveis	
Fator Oferta Geral 1	0,90	Peso Vagas	100,00%			Resultado da Influência ajustada das variáveis	
Fator Oferta Geral 2	0,80	Área Priv. Média de Vaga	14			Resultado da Influência ajustada das variáveis	
Inflação anual média	6,00%	Peso Padrão	100,00%			Resultado da Influência ajustada das variáveis	
Taxa nominal de juros anual	18,75%	Peso Proporção de Área	100,00%			Resultado da Influência ajustada das variáveis	
Enquadramento Zona Terreno	Zona 3	Usar fórmula de proporção de área?	Sim			Resultado da Influência ajustada das variáveis	
Residencial Horizontal Alto		Resultado da avaliação	Sim			Resultado da Influência ajustada das variáveis	
Frete de Referência	15	Fator ajuste de testada	0,15	100,00%		Resultado da Influência ajustada das variáveis	
Profundidade Mínima Local	30	Fator ajuste de profundidade	0,5	100,00%		Resultado da Influência ajustada das variáveis	
Profundidade Máxima Local	60					Resultado da Influência ajustada das variáveis	
Área Mínima	400	Peso NãoUsado1	0,00%			Resultado da Influência ajustada das variáveis	
Área Máxima	1000	Peso NãoUsado2	0,00%			Resultado da Influência ajustada das variáveis	
Área de Referência	600	Peso NãoUsado3	0,00%			Resultado da Influência ajustada das variáveis	
Usar fator frentes múltiplas?	Não	Peso Testada	100,00%			Resultado da Influência ajustada das variáveis	
		Peso Profundidade	100,00%			Resultado da Influência ajustada das variáveis	

11.2.4. Tratamento estatístico

TRATAMENTO ESTATÍSTICO		AVALIAÇÃO		ANÁLISE DE RESÍDUOS				
Número de Elementos	8	Área total	249,00	Amostra	Unitário		Resíduo	
Média Aritmética	11.986,41	Valor de Mercado para Venda			Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
Desvio Padrão	1.242,52	Unitário Saneado (R\$/m ²)	R\$ 11.986,41	1	11278,20	13318,24	-2040,04	18,09%
Coefficiente de Variação	10,37%	Valor do Imóvel	R\$ 2.984.617,02	2	13215,91	11437,42	1778,49	-13,46%
		Intervalo de Confiabilidade		3	12675,16	12446,95	228,21	-1,80%
Limite Superior	15.582,34	Inferior	R\$ 2.807.785,90	4	11698,11	11181,36	516,75	-4,42%
Limite Inferior	8.390,49	Superior	R\$ 3.161.448,15	5	15669,52	14476,35	1193,17	-7,61%
Elementos Saneados	8			6	7304,12	8376,25	-1072,13	14,68%
Média Saneada	11.986,41			7	9200,00	9581,47	-381,47	4,15%
t de Student	1,617			8	10851,85	10654,59	197,26	-1,82%
Intervalo de Confiabilidade				9				
Inferior	11.276,25			10				
Superior	12.696,58			11				
Grau de Precisão	11,85%			12				
Grau de Precisão atingido	Grau III			13				
Hipótese de rejeição	Aceito a média saneada			14				
				15				
				16				
				17				
				18				
				19				
				20				
				21				
				22				
				23				
				24				
				25				
				MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS		0,98%		

11.2.5. Análise dos Resíduos



11.3. Classificação do laudo segundo a NBR 14.653

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

Item	Descrição	Grau			Condições atingidas	Grau Atingido
		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	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto a todas as variáveis analisadas	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	Foram efetivamente utilizados 8 dados de mercado, atendendo a quantidade mínima para o Grau II	II
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.	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto	III
4	Intervalo admissível de ajustes para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,5 a 2,00	0,40 a 2,50	Os ajustes utilizados no tratamento atenderam os limites permitidos no Grau II	II

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

Pontuação do Laudo: 10 pontos
 Classificação obtida: **Grau II**

Tabela 6 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30%-50%	≥ 50%

Nota: Observar subseção 9.1

Intervalo de Confiabilidade: 11,85%

Grau de precisão atingido: **Grau III**