

Huck Otranto Camargo Advogados

Imóvel Comercial localizado na Av. dos Tajurás, 236 – Cidade Jardim -
São Paulo - SP

Laudo de Valor de Mercado

Data de Referência: setembro/2024.

Proposta nº 57994 | Relatório de nº 91645

Sumário Executivo

Esta avaliação tem por escopo avaliar o Imóvel Comercial localizado na Av. dos Tajurás, 236 – Cidade Jardim - São Paulo - SP, para a finalidade de Determinação do Valor de Mercado, com data base para setembro/2024.

VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R\$ 16.314.000,00 (Dezesseis Milhões, Trezentos e Quatorze Mil Reais)

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base setembro/2024.

São Paulo, 18 de setembro de 2024.

PRELIMINAR

Índice

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação	4
MÓDULO 2 – Avaliação do Imóvel Comercial	17
MÓDULO 3 – Metodologias e Critérios	29
MÓDULO 4 – Especificação da Avaliação.....	33
 ANEXO I – Documentação do Imóvel	

PRELIMINAR

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação

PRELIMINAR

1. Introdução

A SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o no 44.157.543/0001-92, com sede na Av. Angélica, 2491 - 8ºAndar, Conjuntos. 81 a 84, São Paulo, SP, contratada pela Huck Otranto Camargo Advogados. procedeu à avaliação de Imóvel Comercial localizado na Av. dos Tajurás, 236 – Cidade Jardim - São Paulo - SP, para a finalidade de Determinação do Valor de Mercado, com data base para setembro/2024.

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.

1.1. Escopo

Esta avaliação tem por escopo avaliar o Imóvel Comercial localizado na Av. dos Tajurás, 236 – Cidade Jardim - São Paulo - SP, para a finalidade de Determinação do Valor de Mercado, com data base para setembro/2024.

1.2. Premissas Adotadas

Por orientação do solicitante, não foi realizada vistoria no imóvel. Todas as informações referentes ao imóvel avaliado, mencionadas neste relatório, foram obtidas a partir da documentação fornecida pelo contratante e por imagens disponíveis no Google Street View. Caso uma inspeção seja realizada posteriormente e se constate que as condições de construção, acabamento e conservação do imóvel divergem das apresentadas neste relatório, o laudo deverá ser revisado.

O laudo é considerado pela SETAPE como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas neste laudo, ou seja, Determinação do Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser re-analisados.

A SETAPE considera 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.

A SETAPE considera que a documentação fornecida pelo contratante, para a elaboração deste laudo, é boa e válida, sendo possível conciliar com o imóvel vistoriado. Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações. Considerou-se que o imóvel vistoriado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

Para efeito de cálculo, é adotada a área informada no item 1.3.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL e a SETAPE não realiza medições in loco para comprovação da área adotada. Na inexistência de documentação para comprovação da área do imóvel, são realizadas medições por estimativa e a SETAPE reserva-se o direito de rever o valor da avaliação do imóvel caso seja apresentado posteriormente a emissão deste laudo algum documento que comprove a área real do imóvel.

A SETAPE considera que as informações fornecidas pelo Contratante são verídicas e precisas e com isso, reserva-se o direito de rever os valores calculados no laudo de avaliação caso exista a comprovação de equívoco ou erro das informações fornecidas pelo Contratante que possa ter interferido no valor do imóvel.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

A SETAPE não realiza na vistoria ao imóvel, estudo de solo ou estudo ambiental, com o intuito de verificar possível passivo ambiental fruto de contaminação de solo ou da estrutura da edificação. Estes estudos não fazem parte do escopo deste laudo de avaliação.

A SETAPE considera que o imóvel está regularizado quanto as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a leis municipais, estaduais e federais.

Este laudo de avaliação é elaborado de acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR14653 - Avaliação de Bens (Parte 1 Procedimentos gerais e Parte 2 Imóveis Urbanos), além das recomendações do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Declaramos que a SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda e os profissionais responsáveis por esta avaliação não têm no presente, nem contemplam no futuro, quaisquer interesses em relação aos bens objetos desta avaliação.

1.3. Descrição do Imóvel

Conforme retro mencionado, por solicitação do contratante, não foi realizada vistoria no imóvel avaliando, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

1.3.1. Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando é composto basicamente por um prédio comercial, atualmente ocupado por um salão de beleza, o Nobre Concept.



Acabamentos Internos do Imóvel Comercial Avaliando

Acabamentos	Material
Piso:	Cerâmica, Vinil.
Parede:	Alvenaria.
Forro:	Gesso.
Portas:	Alumínio, Vidro.
Caixilhos:	Alumínio.

Características Gerais

Descritivo	Característica
Padrão Construtivo:	Médio
Idade Aparente:	10 anos
Estado de Conservação:	Regular
Pé Direito:	2,80m

1.3.2. Documentação do Imóvel

O Imóvel Comercial avaliando encontra-se titulado de acordo com a tabela abaixo:

Número de Matrícula	Área de Terreno(m ²)	Cartório	Data de Expedição da Certidão
80.257	698,24	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	19/07/2024

Após consulta ao site da Prefeitura de São Paulo, obtivemos o Mapa de Quadras Fiscais, http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx, onde podemos apurar a localização exata do imóvel dentro da quadra e a área construída do imóvel de 720,00 m², conforme apresentado abaixo:



1.3.3. Localização

Tipo de Imóvel: Imóvel Comercial

Proprietário: Solon Teixeira de Rezende Junior

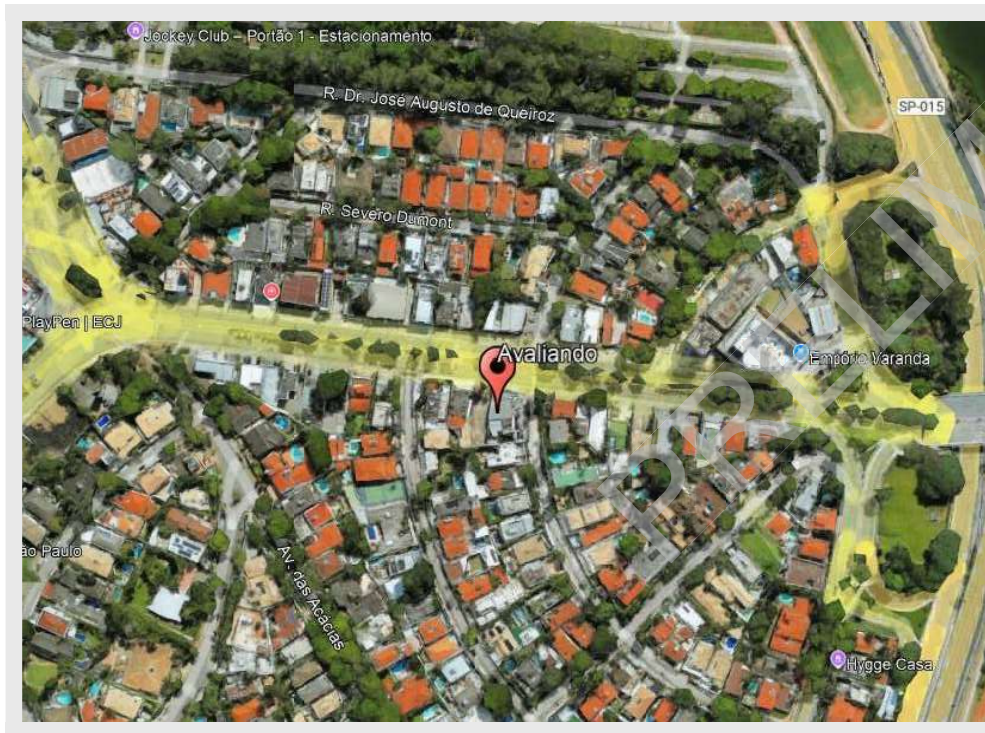
Endereço: Av. dos Tajurás, 236

Bairro: Cidade Jardim

Município: São Paulo

Estado: São Paulo

1.3.4. Localização do Imóvel



Perímetro aproximado, sem cunho definitivo com a propriedade

1.3.5. Características do Logradouro de Situação

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qty Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Av. dos Tajurás	Dupla	12,00 m	Duas	Retilíneo	Asfáltica	Sim	Sim	Sim
Rua Doutor Alberto da Silveira	Dupla	10,00 m	Uma	Retilíneo	Asfáltica	Sim	Sim	Sim



PRELIMINAR

1.3.6. Zoneamento

De acordo com o Plano Diretor vigente do município de São Paulo, o imóvel avaliado está localizado na Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM), conforme definido pela Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024. Essa legislação foi posteriormente aprimorada pela Lei nº 18.177/2024 em 25 de julho de 2024 que supriu lacunas nos mapas da legislação anterior.



Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Tela de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínima	C.A. básica	C.A. máxima (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZBU	ZBU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZBUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMa		0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	30	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZC5	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZC06-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZC06-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOM	ZCOM-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOMa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMAS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZMSa	ZMSa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZMS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZMS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZMS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZMS-5	ZMS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
		ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,50	28	5	3	3	NA
ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZPR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZPR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZPRa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZPOS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
ZPOSa	ZPOSa	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
	ZPRAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PUBLICAS E SAMPUL (l)	VERDES	ZVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA	
CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
	AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

Notas:
 NA = não se aplica
 (a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos monumentos aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.
 (b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.
 (c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.
 (d) O Cômex será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.
 (e) O Cômex será igual a 4 nos casos dispostos no §2º do artigo 8º desta lei.
 (f) O Cômex será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).
 (g) O Cômex será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).
 (h) O Cômex será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).
 (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 68 desta lei.
 (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.
 (k) Ver artigo 30 desta lei.
 (l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.
 (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pirassol e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

1.4. 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:

1.4.1. Características da Região

Uso Predominante: Urbano, Residencial, Comercial

Densidade de Ocupação: Alta

Padrão Econômico: Alto

Distribuição da Ocupação: Vertical

Área Sujeita a Enchentes: Não

Melhoramentos Públicos: Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Gás Encanado, Asfalto, Guia / Sarjeta, Iluminação Pública, Transporte Coletivo, Águas Pluviais, Arborização e Jardim.

Transportes Coletivos: Ônibus, Metrô, Trem.

Equipamentos Comunitários: Lazer, Saúde, Cultura, Educação, Segurança.

Intensidade de Tráfego: Alto

Nível de Escoamento: Bom

Principais Polos de Influência: Hospital Luz Butantã; Pronto Atendimento Sancta Maggiore Butantã; Clube Hebraica SP; Parque Ibirapuera.

Principais Vias de Acesso: Avenida dos Tajuras, Avenida Lineu de Paula Machado, Avenida São Valério.

PRELIMINAR

1.4.2. Ocupação Circunvizinha



1.5. Diagnóstico de Mercado

O bairro Cidade Jardim, localizado na zona oeste de São Paulo, é uma das áreas mais prestigiadas e sofisticadas da cidade, destacando-se por sua combinação única de urbanidade e tranquilidade. Conhecido por sua infraestrutura de alta qualidade e ambiente arborizado, o bairro oferece uma experiência de vida que equilibra o dinamismo da metrópole com o conforto e a serenidade desejados pelos seus residentes.

A principal característica que define o Cidade Jardim é a sua extensa área verde. O bairro é adornado com ruas amplas e arborizadas, o que cria um ambiente mais agradável e tranquilo em comparação com as regiões urbanas mais densamente povoadas de São Paulo. Este aspecto verde não só contribui para a estética do bairro, mas também melhora a qualidade de vida de seus moradores, proporcionando espaços ao ar livre que são raros em áreas urbanas de grande porte.

Outro ponto marcante do Cidade Jardim é a sua infraestrutura de alto padrão. O bairro abriga uma variedade de serviços e comércios sofisticados, incluindo o Shopping Cidade Jardim, um dos centros de compras mais exclusivos da cidade. Este shopping não só oferece uma seleção diversificada de lojas e restaurantes de luxo, mas também contribui para o status do bairro como um local de alto padrão. A presença de centros comerciais e gastronômicos de qualidade superior agrega um valor significativo à experiência residencial na região.

O mercado imobiliário do Cidade Jardim é igualmente impressionante, com uma oferta predominante de imóveis de alto padrão e edifícios luxuosos. Os apartamentos e casas na área são conhecidos por suas características arquitetônicas elegantes e acabamentos de alta qualidade. A valorização dos imóveis é um reflexo da demanda por viver em uma área que oferece tanto exclusividade quanto conveniência.

O cenário imobiliário comercial no Cidade Jardim é marcado pela presença de edifícios de escritórios modernos e bem localizados, que atraem empresas em busca de um ambiente sofisticado e de uma localização estratégica. A demanda por imóveis comerciais na região é impulsionada pela reputação do bairro como um centro de negócios de alto nível e por sua proximidade com outras áreas empresariais e financeiras importantes da cidade. O perfil dos negócios que buscam espaço comercial no Cidade Jardim tende a ser de empresas que valorizam a imagem corporativa e a visibilidade, além de buscar um ambiente que ofereça tanto conforto quanto funcionalidade.

A oferta de imóveis comerciais no Cidade Jardim inclui desde salas comerciais em edifícios empresariais de prestígio até espaços maiores que podem atender a diversas necessidades corporativas. Esses imóveis são frequentemente equipados com infraestrutura de ponta, como sistemas de segurança avançados, tecnologia de comunicação de última geração e áreas de lazer e convivência para os funcionários. A qualidade do espaço e a localização estratégica são fatores determinantes para a valorização desses imóveis, que frequentemente apresentam preços acima da média do mercado devido ao seu padrão elevado e à demanda constante. Além disso, o Cidade Jardim se destaca por seu ambiente urbano agradável e por suas áreas verdes, o que contribui para um ambiente de trabalho mais agradável e menos estressante. Esse aspecto é particularmente valorizado por empresas que buscam oferecer um bom ambiente de trabalho para seus colaboradores e, ao mesmo tempo, manter uma imagem de prestígio e sofisticação.

O imóvel em questão é um estabelecimento comercial atualmente utilizado como salão de beleza. Recentemente, houve uma atualização no Plano Diretor de São Paulo, Lei nº 18.177/2024 em 25 de julho de 2024, que alterou o zoneamento do terreno de ZCOR para ZEM. Essa mudança tem gerado uma especulação significativa na região em relação aos imóveis com o novo zoneamento.

De acordo com o Sr. Odirley, contato (11) 96505-5917, corretor da imobiliária Jacques Imóveis, o mercado local está equilibrado. Em 2024, foram vendidos dois imóveis comerciais na mesma região. Além disso, o mercado de locação também está em alta, impulsionado pela boa acessibilidade do bairro e pelos polos de influência da área.

Concluimos que, se o imóvel avaliando for colocado à venda, o tempo de exposição será médio, devido ao equilíbrio observado no mercado local. Esse equilíbrio foi confirmado tanto pelo estudo do mercado imobiliário da região quanto por conversas com corretores locais. Esse cenário de equilíbrio também se aplica à locação, em função dos benefícios mencionados anteriormente que o bairro Cidade Jardim oferece.

Resumo do Diagnóstico do Mercado

Diagnóstico	Situação
Nível de Oferta	Baixa/Média
Nível de Demanda	Média
Absorção	Média
Desempenho do Mercado Atual	Equilibrado

1.6. Resumo de Valores

Resumo de Valores

Unidade da tabela (valores em R\$ exceto quando indicado)

Resumo de Valores	
R\$	
Valor de Mercado	16.314.000,00

PRELIMINAR

MÓDULO 2 – Avaliação do Imóvel Comercial

PRELIMINAR

2. Cálculo do Valor do Imóvel Comercial

2.1. Considerações Gerais

O valor de mercado do Imóvel Comercial foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Foi realizada uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 5 amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do Imóvel Comercial é de R\$ 22.658,32 / m², determinado em cálculos apresentados neste módulo.

2.2. Cálculo da Homogeneização de Fatores

Planilha de Homogeneização de Fatores

N.Ficha	Unitário.Puro (R\$/m ²)	Fator.Oferta	Unitário.Venda (R\$/m ²)	Fator Depreciação	Fator Proporção.	Fator Área	Fator Localização	Fator Padrão	Fator Homogen.	Unit.Homogenizado (R\$/m ²)
88952.0	17.500,00	0,90	15.750,00	1,23	0,86	1,11	1,25	1,46		22.919,72
88954.0	24.285,71	0,90	21.857,14	1,07	0,99	1,00	1,00	1,06		23.245,99
88955.0	18.750,00	0,90	16.875,00	0,97	1,03	1,18	1,18	1,35		22.707,05
88977.0	21.124,36	0,90	19.011,93	1,16	0,95	1,05	1,00	1,16		22.126,19
89047.0	26.666,67	0,90	24.000,00	0,97	1,10	0,91	0,95	0,93		22.292,66

Dados Calculados após a Homogeneização

Unidade da tabela (valores em R\$ exceto quando indicado)

Dados Calculados	Valores
Limite Inferior	R\$ 15.860,82 /m ²
Média Aritmética	R\$ 22.658,32 /m ²
Limite Superior	R\$ 29.455,82 /m ²
Média Saneada	R\$ 22.658,32 /m ²

Área Construída do Imóvel Comercial: 720,00 m²

Valor do Imóvel Comercial: R\$ 16.313.991,00

2.3. Elementos Comparativos Coletados

B - Comparativo 88952.0

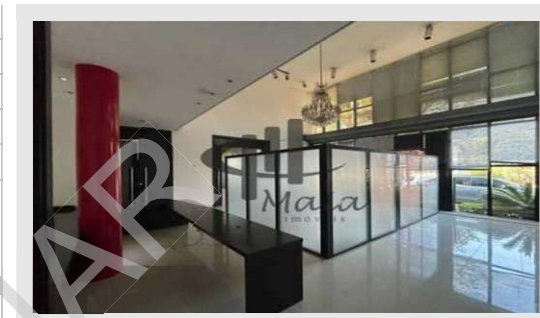
Endereço:	Rua Engenheiro Oscar Americano, 119
Bairro:	Cidade Jardim
Cidade:	São Paulo
Estado:	SP
Tipo:	Imóvel Comercial
Opção:	Venda



Á.Construída:	400,00 m ²	Á.Terreno:	-	Testada:	0,00 m ²
Vagas Garagem:	05	VI.Solicitado:	R\$ 7.000.000,00		
Padr.Construt:	Escritório s/Elevador - Médio	Id.Aparente:	20 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
VI.Un.Imóvel:	R\$ 17.500,00 /m ²	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	set/2024
Informante:	Jacques Imóveis - Sr. Odirley - Tel. (11) 96505-5917				
Obs:	Zoneamento: ZCOR 2 Tempo de exposição não informado				

C - Comparativo 88954.0

Endereço:	Av. Lineu de Paula Machado, 1490
Bairro:	Cidade Jardim
Cidade:	São Paulo
Estado:	SP
Tipo:	Imóvel Comercial
Opção:	Venda



Á.Construída:	700,00 m²	Á.Terreno:	-	Testada:	-
Vagas Garagem:		06	VI.Solicitado:	R\$ 17.000.000,00	
Padr.Construt:	Escritório s/Elevador - Médio		Id.Aparente:	15 anos	Est.Conserv.: Regular
VI.Un.Imóvel:	R\$ 24.285,71 /m²		Situação:	Oferta - 0.9	Data: set/2024
Informante:	Maia Imóveis - Sra. Vanessa - Tel. (11) 93067-8400				
Obs:	Zoneamento: ZCOR 2 Tempo de exposição de 2 meses				

PRELIMINAR

D - Comparativo 88955.0

Endereço:	Avenida São Valério, 470
Barro:	Jardim Everest
Cidade:	São Paulo
Estado:	SP
Tipo:	Imóvel Comercial
Opção:	Venda



Á.Construída:	800,00 m²	Á.Terreno:	-	Testada:	-	
Vagas Garagem:		05	VI.Solicitado:	R\$ 15.000.000,00		
Padr.Construt:	Escritório s/Elevador - Médio		Id.Aparente:	1 ano	Est.Conserv.:	Entre Novo e Regular
VI.Un.Imóvel:	R\$ 18.750,00 /m²		Situação:	Oferta - 0.9	Data:	set/2024
Informante:	Lef Properties - Sra. Fatima - Tel. (11) 99727-6691					
Obs:	Zoneamento: ZCOR 2 Tempo de exposição de 1 ano					

PRELIMINAR

E - Comparativo 88977.0

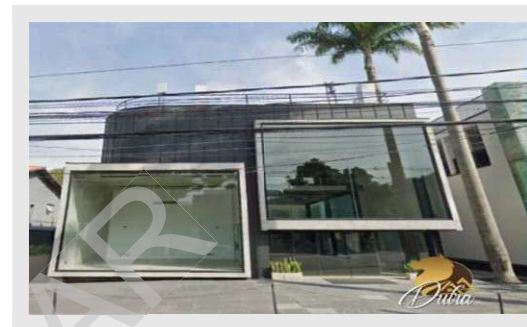
Endereço:	Rua Bento de Andrade, 39		
Bairro:	Jardim Paulista		
Cidade:	São Paulo		
Estado:	SP		
Tipo:	Imóvel Comercial		
Opção:	Venda		
Á.Construída:	587,00 m²	Á.Terreno:	-
Vagas Garagem:	05	VI.Solicitado:	R\$ 12.400.000,00
Padr.Construt:	Escritório s/Elevador - Médio	Id.Aparente:	20 anos
VI.Un.Imóvel:	R\$ 21.124,36 /m²	Situação:	Oferta - 0.9
Informante:	Paulista Imóveis - Sr. Humberto Heinrich Ramos - Tel. (11) 98701-0186		
Obs:	Zoneamento: ZCOR - 2 Tempo de exposição não informado		



PRELIMINAR

F - Comparativo 89047.0

Endereço:	Avenida Europa, 394
Bairro:	Jardim Europa
Cidade:	São Paulo
Estado:	SP
Tipo:	Imóvel Comercial
Opção:	Venda



Á.Construída:	1.500,00 m ²	Á.Terreno:	750,00 m ²	Testada:	-
Vagas Garagem:	25	VI.Solicitado:	R\$ 40.000.000,00		
Padr.Construt:	Escritório s/Elevador - Médio	Id.Aparente:	10 Anos	Est.Conserv.:	Regular
VI.Un.Imóvel:	R\$ 26.666,67 /m ²	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	set/2024
Informante:	Dutra Imóveis - Sr.Eduardo - Tel. 11 99564-2438				
Obs:	Zoneamento: Tempo de exposição de aproximadamente 1 mês.				

PRELIMINAR

2.4. Mapa de Localização do Imóvel Avaliando e Elementos Comparativos



2.5. Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos que excederem este limite (discordantes).

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

- M = média aritmética
- q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

$t(n-1, 10\%)$ é a ordenada de distribuição de Student, com $(n-1)$ graus de liberdade.

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)$$

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

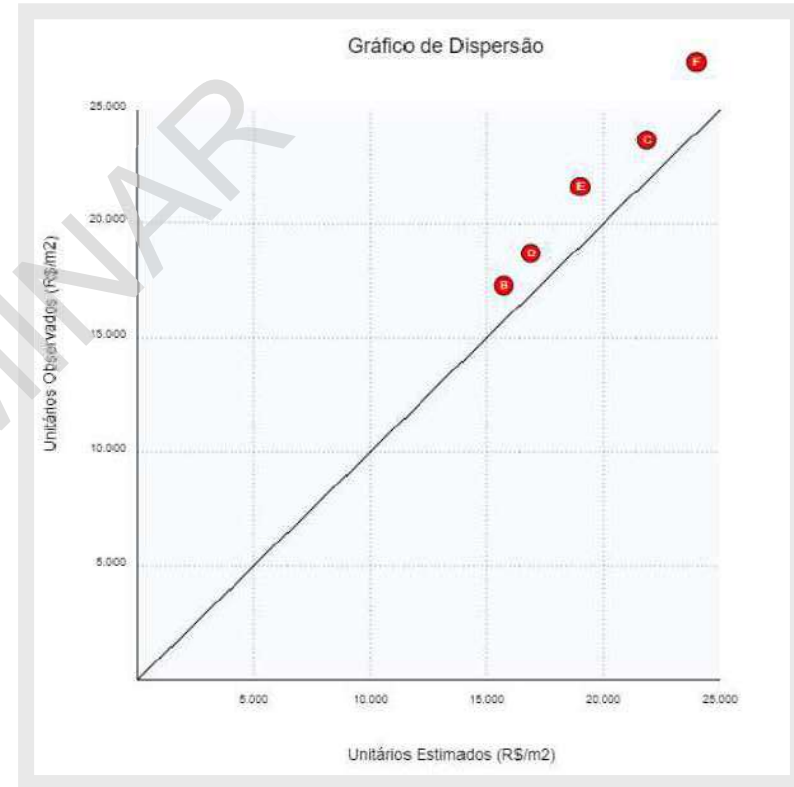
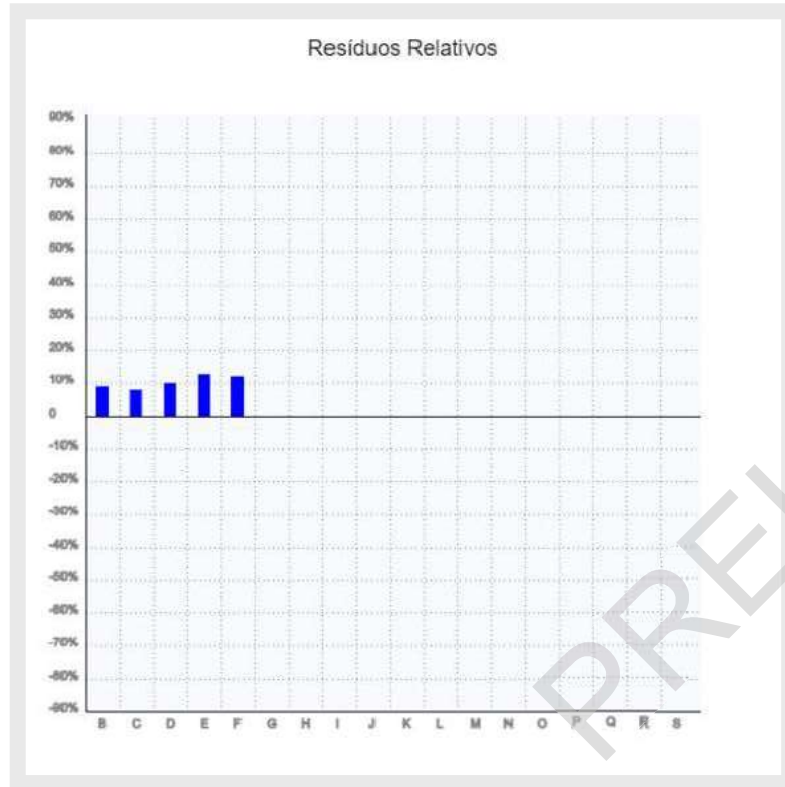
$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)}$$

A seguir apresentamos o cálculo do tratamento estatístico com seus respectivos resultados finais:

Dados do Tratamento Estatístico do Imóvel Comercial

Descritivo		
Número de Elementos Coletados:		5
Número de Elementos Saneados:		5
Média Aritmética (p/m ²):		R\$ 22.658,32
Desvio Padrão:		456,32
Coefficiente de Variação:		2,01%
Limite Inferior (p/m ²):		R\$ 15.860,82
Limite Superior (p/m ²):		R\$ 29.455,82
Média Saneada (p/m ²):		R\$ 22.658,32
T. de Student:		1,5330
Amplitude do Intervalo de Confiabilidade	Valor Unitário	Percentual de Variação
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 22.345,47	-1,38 %
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 22.971,17	1,38%
Avaliação do Imóvel Comercial		Valor
Área Construída do Imóvel Comercial:		720,00 m ²
Unitário Saneado (p/m ²):		R\$ 22.658,32
Valor de Mercado do Imóvel Comercial:		R\$ 16.313.991,00
Intervalo de Confiabilidade do Valor de Mercado do Imóvel Comercial		Valor
Limite Inferior:		R\$ 16.088.741,93
Limite Superior:		R\$ 16.539.240,13

2.6. Gráfico de Análise de Resíduos e Valores Observados Versus Valores Estimados



MÓDULO 3 – Metodologias e Critérios

PRELIMINAR

3. Metodologia da Avaliação

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Partes 1 e 2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do Imóvel Comercial, optamos pela adoção do “Método Comparativo de Dados de Mercado”.

3.1. Tratamento de Dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do Imóvel Comercial avaliando, temos inicialmente que determinar os fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel avaliando. Com base nesta análise utilizamos na homogeneização de fatores os seguintes fatores:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

FATOR PADRÃO: os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos. A obsolescência de determinados imóveis será considerada neste fator. Também a qualidade do projeto e a incidência de equipamentos como ar condicionado e outros deverão ser considerados.

FATOR DEPRECIAÇÃO: para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	d	Entre regular e reparos simples	g	Reparos importantes
b	Entre novo e regular	e	Reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor
c	Regular	f	Entre reparos simples e importantes	i	Sem valor

FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do apartamento, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

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

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

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

3.2. Definição do Valor de Mercado

Definição: O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

PRELIMINAR

MÓDULO 4 – Especificação da Avaliação

PRELIMINAR

4. Especificação da Avaliação

Segundo NBR 14.653 – Parte 2, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação a priori.

A seguir apresentamos as tabelas que segundo a NBR 14.653 – Parte 2, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

Tabela 3 da NBR 14563-2:2011 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Pontos	Comentários
1	2	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto aos fatores utilizados no tratamento.
2	2	A quantidade de dados de mercado foi atendida a quantidade mínima para o Grau II.
3	2	A identificação dos dados de mercado foi feita com apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.
4	2	O Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores atende o Grau II.
TOT.:	8	Laudo Enquadrado no Grau II

Tabela 5 da NBR 14563-2 - Grau de precisão 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%	≤ 40%	≤ 50%

O presente trabalho é classificado como "Laudo Enquadrado no Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 2,76% atingindo Grau III de precisão segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653 – Parte 2.

ANEXO I – Documentação do Imóvel

PRELIMINAR