

LAUDO DE AVALIAÇÃO - Valor de Mercado

Nº 210601 | JUNHO 2021

RUA ARAPOCA nº 363 – apt. 112

VILA FORMOSA – SÃO PAULO - SP

área total de 257,62m² – área útil de 148,57m²

Cia Paulista de Perícias e Avaliações

Rua Pageu nº 204 – cj. 62

São Paulo - SP

Tel. 55 11 3486-3349

Cel. 55 11 98340-1891

comercial@laudodeimoveis.com.br

<http://laudodeimoveis.com.br>

LAUDO DE AVALIAÇÃO | PARECER TÉCNICO nº 210601

Objeto: Imóvel em Zona Urbana

Local: Rua Arapoca nº 363 – apt. 112
Vila Formosa – São Paulo - SP

Metragem: *área total de 257,62m² – área útil de 148,57m²*

Finalidade: Determinação do Valor de Mercado

Sumário de Valores:

VALOR DE MERCADO – JUNHO 2021
R\$ 750.000,00
(setecentos e cinquenta mil reais)

ÍNDICE

MODULO #1		04
1	INTRODUÇÃO	05
2	ESCOPO	05
2.1	DESCRIÇÃO	05
2.2	IMÓVEL AVALIANDO	05
2.3	DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	05
2.4	LOCALIZAÇÃO	06
2.5	MAPA DO IMÓVEL	06
2.6	LOGRADOURO	06
2.7	DESCRIÇÃO	07
2.8	PREMISSAS	07
3.0	RESUMO DE VALORES	08
MODULO #2		09
1-	DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	10
2-	DAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO	10
3-	PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	14
4-	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS	15
5-	PESQUISA DE DADOS	15
6	PLANEJAMENTO DE PESQUISA	15
7	COLETA DE DADOS	15
8	ELEMENTOS UTILIZADOS	16
9	VISTORIA	18
10	CARACTERÍSTICAS	18
11	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	18
12	COVID-19	21
13	CARACTERÍSTICAS CONSTRUÍDA	22
14	PESQUISA DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA	23
15	CONCEITO	24
16	QUADRO COMPARATIVO	24
17	QUADRO DE VALORES	25
18	CONCLUSÃO	26

ANEXOS

ANEXO I – IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO	28
ANEXO II – DOCUMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO	65
ANEXO III – DOCUMENTOS DO PERITO AVALIADOR	73

MÓDULO 1

RESUMO DA AVALIAÇÃO

1 – INTRODUÇÃO

A CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, CNPJ/MF nº 35.752.197/0001-08 e no CCM/PMSP nº 6.479.691-4, representada por John Stavros Castelhana, inscrito no CNAI (cadastro nacional de avaliadores imobiliários) sob o nº 2.064, desde Outubro de 2008, com sede à Rua Pageu nº 204 | cj. 62, no bairro da Vila Mariana, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, para a finalidade de apurar o **VALOR DE MERCADO**, com data base de **JUNHO | 2021**.

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

2 – ESCOPO

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

2.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a **inspeção efetuada** no imóvel avaliando em **31 de Junho de 2021**.

2.2 – IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando localizado à **Rua Arapoca nº 363 – apt. 112 – no bairro da Vila Formosa - na Cidade de São Paulo -no Estado de São Paulo**, apresenta característica residencial.

2.3 – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando contém, com **área total de 257,62m² e área útil de 148,57m²**.

IPTU / São Paulo nº 055.229.0145-4
9º CRI de São Paulo – Matrícula nº 160.780

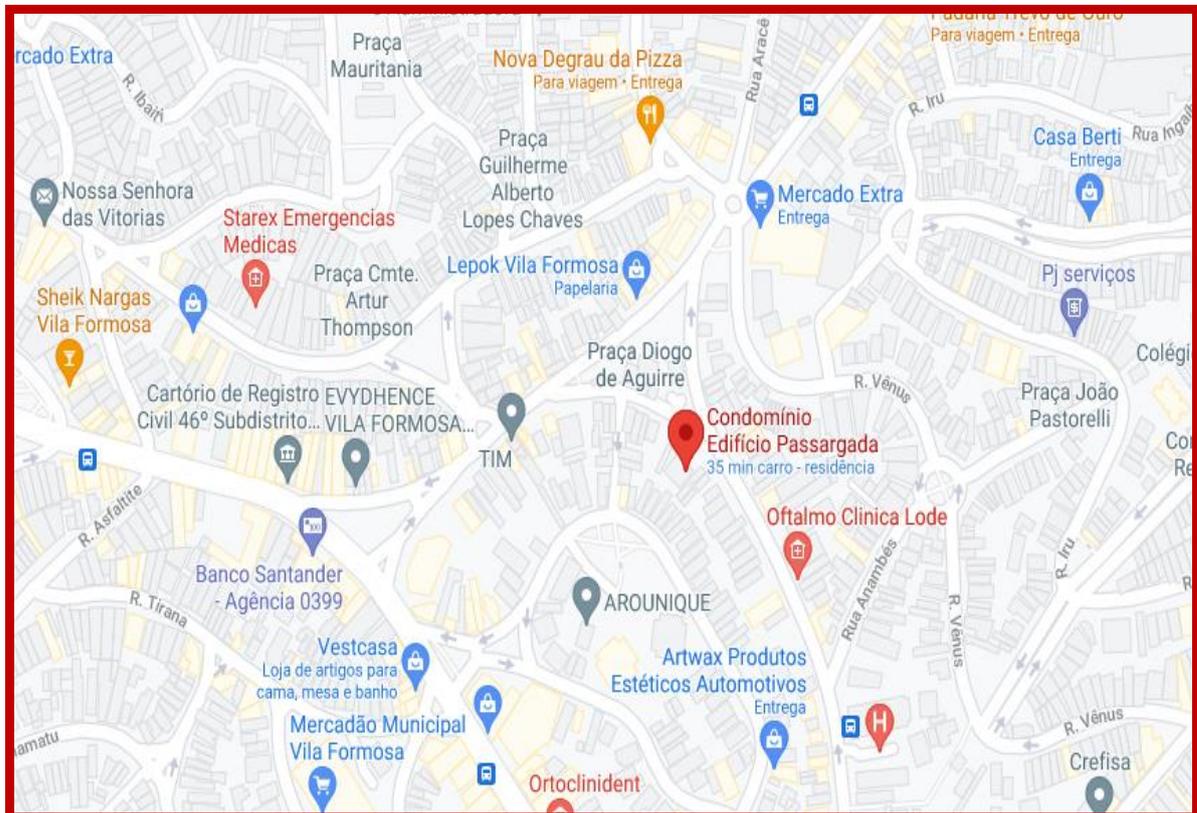
2.4 – LOCALIZAÇÃO

Tipo do Imóvel	Residencial / Apartamento Cobertura
Endereço	Rua Arapoca nº 363 – apt. 112
Bairro	Vila Formosa
Município	São Paulo
Estado	Estado de São Paulo

2.5 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



Cia Paulista de Perícias e Avaliações
31/05/2021



2.6 – CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

Logradouro	Rua Arapoca
Mão Direção / Pistas	Única / Dupla
Largura	Aproximadamente 12 metros
Pavimentação	Asfalto
Calçadas	Sim
Guias e Sarjetas	Sim

2.7 – DESCRIÇÃO DA REGIÃO

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

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

2.8 – PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

A área foi extraída através de documentação fornecida.

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

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

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

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

3.0 – RESUMO DE VALORES

IMÓVEL – Área Urbana Residencial
Rua Arapoca nº 363 – apt. 112
Vila Formosa – São Paulo - SP

Data Base Junho / 2021

Valor de Mercado – Apartamento	R\$ 1.128.029,61
Valor de Mercado com a Depreciação – 33,20%	R\$ 753.523,27
Valor de Mercado – Arredondamento	R\$ 750.000,00

MÓDULO 2

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1 - DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é determinar o **VALOR DE MERCADO** do imóvel residencial, situado à Rua Arapoca nº 363 – apt. 112 – Vila Formosa – na Cidade de São Paulo – no Estado de São Paulo – CEP 03357-037 - com **área total de 257,62m² e área útil de 148,57m².**

Este trabalho é composto pelos seguintes documentos: *Laudo Técnico Mercadológico*, com um total de 92 laudas e documentos.

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

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

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

Assume-se que:

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

2 - DAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

Análise da documentação do imóvel

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

- 1) - *Verificar a documentação relativa ao imóvel, no mínimo, com Certidão recente de ônus reais ou de inteiro teor emitida pelo cartório do Registro Geral de Imóveis da circunscrição local. Prestar atenção na existência de cláusulas restritivas de uso ou, ainda, de problemas jurídicos;*
- 2) - *Ao constatar eventuais incoerências ou insuficiências, convém informar ao contratante e explicitar a circunstância no laudo, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições;*
- 3) - *Recomenda-se consultar as legislações municipal, estadual e federal, bem como examinar outras restrições ou regulamentos aplicáveis, tais como os decorrentes de passivo ambiental, incentivos ou outros que possam influenciar no resultado da avaliação;*

Vistoria do imóvel

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

- 1) - *Visitar o imóvel objeto da avaliação, fazendo fotografias externas e internas; também, se possível e necessário, planta baixa e croquis de localização do imóvel;*
- 2) - *Descrever a caracterização das construções e benfeitorias;*
 - 2.1) - *Terreno: Localização, aspectos físicos (solo, topografia, etc), infraestrutura, utilização atual e vocação (residencial, comercial, industrial, agrícola, dentre outras), restrições e outras situações relevantes;*

2.2) - *Construções: Padrão construtivo, estado de conservação, número de cômodos ou partes, qualidade de construção, idade da edificação e seu estado de conservação;*

2.3) - *Região: Aspectos socioeconômicos, físicos e infraestrutura urbana;*

3) - *A vistoria será complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do imóvel ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, desvalorizantes ou valorizantes de unidades imobiliárias semelhantes da região;*

4) - *Procurar informações no local sobre o movimento de compra e venda ou de aluguel de imóveis, a fim de saber quais as bases praticadas, reais ou presumidas, que as pessoas ali residentes;*

5) - *Vistoria por Amostragem - Nas avaliações de conjuntos urbanos de unidades imobiliárias autônomas padronizadas, residenciais ou comerciais, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco ou conjunto de unidades de mesma tipologia;*

6) - *Avaliação de imóveis urbanos em Massa - Nas avaliações em Massa é imprescindível que o perito avaliador conheça a região.*

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

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

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

Método comparativo de dados de mercado

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

Tratamento de dados utilizando a estatística clássica:

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

Fator de oferta

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

Fator de localização

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

Fator de topografia

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

Fator de frente x fundos

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

Fator padrão construtivo

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

Fator idade / conservação

Destinado a adequar as diferenças entre imóveis mais velhos ou mais novos ou, ainda, se está melhor conservado ou com problemas que necessitem de reformas importantes.

Aplicação dos fatores:

- 1) No caso de tratamento por fatores, os elementos amostrais devem estar na mesma região e os demais atributos devem ter entre a metade e o dobro dos correspondentes ao imóvel avaliando;
- 2) - A utilização dos fatores deve ser na forma de somatório, após a consideração do fator de oferta;
- 3) - O valor homogeneizado de cada elemento, após a aplicação do conjunto de fatores, não poderá resultar aquém da metade ou além do dobro do valor original;
- 4) - O conjunto de fatores aplicado à amostra será considerado homogeneizante quando, após a aplicação dos mesmos, o coeficiente de variação da amostra diminuir;
- 5) - São considerados discrepantes os elementos cujos valores unitários, comparados com o valor médio da amostra, extrapolem a sua metade ou o dobro. Recomenda-se que sejam descartados caso a situação persista após a homogeneização;
- 6) - Quando o perito avaliador tiver conhecimento de estudos ou projetos que possam vir a afetar o local ou existirem restrições especiais estabelecidas em leis ou regulamentos aplicáveis ao imóvel escopo do laudo, aos elementos que compõem a amostra ou a região, as respectivas consequências devem ser explicitadas e consideradas à parte no laudo de avaliação;
- 7) - Parâmetros de cálculos de homogeneização existem muitos e para várias situações e circunstâncias. Usualmente, consultamos as seguintes fontes de referência a fim de colhê-los:
 - 7.1) - Norma do IBAPE-SP;
 - 7.2) - Os documentos de referência mencionados já fornecem praticamente tudo em fatores de homogeneização necessários aos cálculos avaliatórios.

Tratamento dos dados com a estatística inferencial:

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

Considerações gerais

- 1) - Dentre os métodos de inferência estatística, merece destaque o de regressão linear, por ser o mais fácil de ser realizado e ser mais comum entre os profissionais da área;
- 2) - Inclusive, este sistema está bastante detalhado na NBR-14.653 parte 2, que lhe dedica minucioso capítulo;
- 3) - Suas fórmulas são muito grandes e cansativas. Apenas mediante calculadoras e programas de computador podemos realizá-los com comodidade;
- 4) - Se os dados forem errados, em termos de mercado, não adianta termos o melhor computador do mundo que o cálculo sai errado;
- 5) - Pequenas diferenças de área, pequenas diferenças de idade e estado de conservação, contam pouco no cálculo final, isto porque trabalhamos com maior número de dados amostrais e, por probabilidade, os erros costumam se compensar;
- 6) - Portanto, em regressão linear costuma-se trabalhar com banco de dados, que nunca oferece muitos detalhes dos elementos ali compilados;
- 7) - No entanto, os atributos principais (variáveis independentes) tais como tipo de imóvel, padrão construtivo, localização, etc., são importantes de serem apreciados no cálculo, assim como as variáveis dicotômicas, tipo venda/oferta;
- 8) - Nas avaliações de imóveis urbanos, é recomendável o modo pré-ordenado, seja com códigos alocados, seja com ordenadas "proxy", estabelecidas no eixo das coordenadas de cada variável;
- 9) - Obviamente, primeiro calculamos cada dado amostral em reais por metro quadrado. Esta é a variável dependente, isto é, o valor de cada imóvel, que deve ser sempre decorrente das suas características;
- 10) - Com estes valores unitários podemos trabalhar de dois modos no programa: da forma como eles se apresentam, ou transformados (logaritmos de valores do imóvel);
- 11) - A NBR-14.653 determina a trabalhar com eles do modo comum, visto que a transformação dos dados busca apenas adequá-los à normalidade da curva gaussiana, tornando, por outro lado, difícil a rápida apuração de valor do imóvel na análise gráfica;

Método de custo

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

3 – PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

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

- a) Da natureza do bem avaliando;

- b) *Da finalidade da avaliação (no laudo junto ao valor encontrado);*
- c) *Da disponibilidade e de informações colhidas no mercado;*
- d) *Do prazo para sua execução.*

4 – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS

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

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

5 – PESQUISA DE DADOS

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

6 – PLANEJAMENTO DE PESQUISA

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

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

7 – COLETA DE DADOS

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

São considerados semelhantes elementos que:

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

Além destas condições de semelhança, observar que:

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

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

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

8 – ELEMENTOS UTILIZADOS DE AVALIAÇÃO

Características da região compreendendo:

- a) Aspectos físicos – condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
- b) Aspectos ligados à infraestrutura urbana – sistemas viários e de coleta de lixo, redes de: abastecimento de água potável, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;
- c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de atividades existentes – sistema de transporte coletivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;

d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local, posturas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento;

e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local, definido por planos diretores e pela legislação específica do parcelamento do solo, confrontando as leis de Zoneamento e uso do solo do município com a realidade verificada no local.

1) Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos – topografia, superfície, consistência do solo, porte, forma, localização sem a confrontação das observações feitas com aqueles constantes da documentação disponível e divisa definida de acordo com a posição do observador;

b) Infraestrutura urbana;

c) Equipamento comunitário disponível;

d) Utilização atual, legal e econômica.

2) Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos – construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos sem a comparação com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;

b) Funcionais – arquitetônicos, de projetos paisagísticos adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região com vista à preservação do meio ambiente;

c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado;

d) Ambientais – adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

3) As benfeitorias não documentadas:

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

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

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

a) Avaliação de Imóveis (Valor de Mercado) para Compra Venda, Locação, com a elaboração dos respectivos Laudos / Relatórios;

b) Avaliação de Imóveis para Atualização de Patrimônio, Reavaliação de Ativos, Garantia Bancária (Solicitação de Empréstimo junto a Bancos), Inventário, Partilha, Separação Consensual, com a elaboração dos respectivos Laudos / Relatórios;

c) *Assistente Técnico em Perícias Judiciais – Ações Revisionais, Renovatórias, Danos a Imóveis e outras com a elaboração dos respectivos Laudos Periciais.*

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

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

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

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

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

9 - VISTORIA

Vistoriou-se o imóvel em **31 de Maio de 2021**, identificando suas principais características, tais como: localização, melhoramentos urbanos, características construtivas, estado de conservação, etc.

10 – CARACTERÍSTICAS

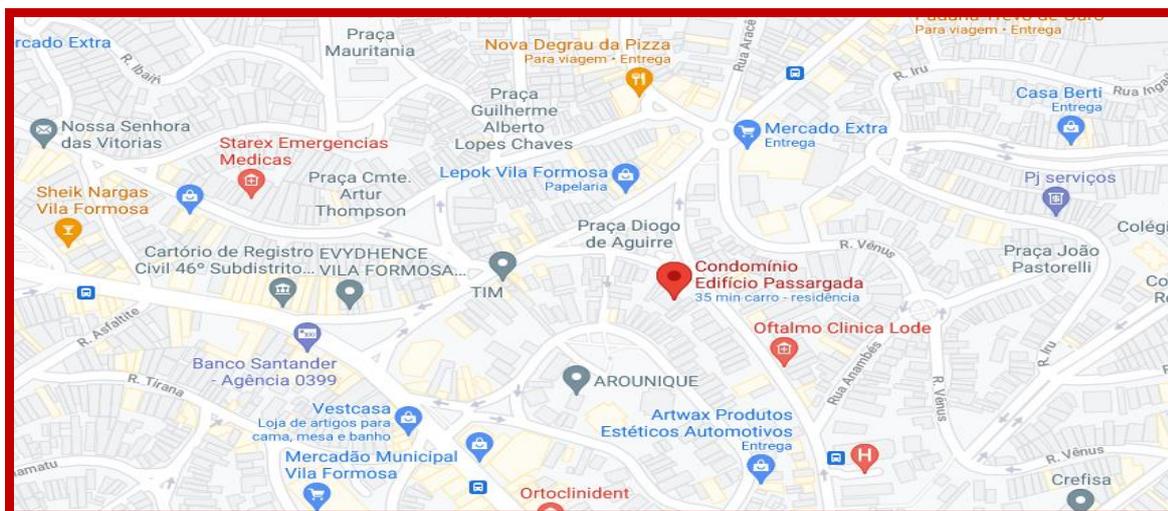
Conforme determina a norma ABNT, o trabalho deve ser efetuado respeitando-se as características tanto da região, como particulares do terreno e das edificações caso existam.

11 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

- **Serviço Público:** o local é servido por rede de água pluviais, rede de água potável e esgoto, rede energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), telefonia fixa, telefonia celular, iluminação pública, pavimentação em via de asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, serviço de coleta de lixo, serviço de entrega postal (correios) e transporte público municipal.





Vila Formosa é um distrito situado na Zona Leste do município de São Paulo e pertencente à Subprefeitura de Aricanduva.

Fundado em 1929, a Vila Formosa antes deste ano era parte integrante do Carrão, a família Casa Grande era proprietária de praticamente toda a região que depois passou a pertencer aos irmãos Jacob, de origem libanesa. Foi *Miguel Jacob* que já em 1920 dava o nome de Formosa a esta faixa da capital, inspirado na antiga denominação da cidade litorânea de Ilhabela.

Foi planejado para ter uma urbanização de alto padrão pela Companhia Melhoramento do Brás, ao moldes de outros bairros de sucesso na capital paulista, como o Jardim América, mas a instalação de um aterro sanitário entre as décadas de 1940 e 1950; que mais tarde viria a se tornar o bairro Jardim Anália Franco; retardou este processo.

Atualmente é uma das regiões mais arborizadas do município, contando com mais de cem praças. com uma população de classe média, tendendo mais à classe média alta nas proximidades do Tatuapé e à classe média baixa nas proximidades de Sapopemba. Foi no passado um importante núcleo industrial paulistano, sendo que alguns dos galpões desativados deram lugar a núcleos residenciais de alto padrão.

Apresenta o Centro Esportivo, Recreativo e Educativo do Trabalhador (CERET), o qual é um dos maiores parques do município com aproximadamente 286.000 m². popularmente e historicamente o Cemitério de Vila Formosa também está no distrito, porém de acordo com a nova divisão de distritos do município de São Paulo, estabelecida em 1992, o mesmo encontra-se em toda a sua extensão no distrito vizinho do Carrão; é o maior cemitério da América Latina, com cerca de 780 mil metros quadrados.

Hoje a Vila Formosa é um dos principais distritos com uma valorização extremamente positiva no município de São Paulo. Possui um shopping center que é o ícone comercial do distrito, o Shopping Anália Franco; é o oitavo maior Shopping do Brasil em área construída; e também um dos maiores da capital paulista.

O perfil do distrito é de caráter misto, ou seja, residencial e comercial. Possui casas baixo, médio e alto padrão, sendo o mais constante, o médio-padrão.

Desde janeiro de 2020 o Governador João Dória assinou a ordem de serviço para a implantação do projeto de prolongação da Linha 2 – Verde que contará com mais 8 estações do Metrô de São Paulo, são elas: Orfanato, Água Rasa, Anália Franco, Vila Formosa, Guilherme Giorgi, Nova Manchester, Aricanduva e Penha - na qual se interligará à Linha 3 – Vermelha e a Linha 2 –Verde.

No distrito passarão, até 2025, três estações: Anália Franco, Vila Formosa e Guilherme Giorgi. Chegando estas novas estações à Vila Formosa, certamente haverá um boom imobiliário na região que ficará ainda mais verticalizada.

O distrito também é amplamente atendido por linhas de ônibus da SPTrans, em quase toda a sua extensão. são encontradas com mais frequência na Avenida Regente Feijó, Avenida Doutor Eduardo Cotching e Avenida João XVIII. Destinos comuns das linhas do distrito são estações como Tatuapé, Belém e Carrão.

12 – CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID -19

Desde que surgiram os primeiros casos de contaminação pelo “novo coronavírus” (COVID-19) em Wuhan - China, no final de 2019, temos acompanhado o crescimento exponencial no número de casos de pessoas contaminadas em diversos países, o que levou a OMS (Organização Mundial de Saúde) a declarar, em 11 de março de 2020, o novo coronavírus como uma “Pandemia”.

Com isso, governantes de todo o Mundo começa a adotar medidas para contenção de contágio, que terão impacto direto sobre a economia local e global.

Muitos países vêm implementando restrição de viagens, deslocamento e aglomerações e, à medida que o novo coronavírus se espalha, ações mais restritivas vão surgindo, com fechamento de escolas, fronteiras, comércio e estabelecimentos públicos não essenciais, além de distanciamento social e quarentena.

O mercado já vem sentindo o impacto destas medidas, que resultam na interrupção de atividades nos mais diversos setores, como comércio, indústria e serviços, entre outros. É um período de incertezas e, por mais que os governantes de cada país busquem medidas mitigatórias para reduzir o impacto econômico em função da urgência da saúde, a desaceleração na economia global é inevitável.

O mercado imobiliário também é afetado pelo surto do COVID-19 e a dimensão de sua influência é produto direto do tempo de duração desta pandemia, ainda uma questão em aberto. A avaliação de imóveis trata de uma ciência que depende de interpretação de mercado e, neste momento de incertezas, entendemos que haverá forte volatilidade de preços, aumentando o desafio no embasamento da pesquisa de mercado e julgamento de valor do imóvel.

Efetuamos nossas análises de forma criteriosa e responsável, com base em informações disponíveis na data da avaliação.

Porém, diante deste cenário sem precedentes e com indícios de que valores expressos em um momento podem variar rapidamente, recomendamos cautela em processos de tomada de decisão e que este relatório seja mantido sob constante revisão.

13 – CARACTERÍSTICA CONSTRUÍDA

IMÓVEL AVALIANDO – RESIDENCIAL

Condomínio Residencial Passargada

Rua Arapoca nº 363 – apt. 112

Vila Formosa – São Paulo - SP – CEP 03357-037

Área Total de 257,62m² e Área Útil de 148,57m²

IPTU/ São Paulo nº 055.229.0145-4

9º CRI de São Paulo - Matrícula nº 160.780

Características Construtivas do Edifício

- Estrutura: Em concreto armado convencional
- Alvenaria: Em tijolos e/ou blocos
- Pintura: Predominantemente em Látex e Esmalte sintético
- Caixilhos: Em alumínio
- Portas: Em madeira
- Portões: Em alumínio
- Pisos: Cerâmica
- Revestimentos: Em chapisco emboço, reboco, revestimento cerâmico para as áreas molhadas
- Foros e Coberturas: Laje

Benfeitorias comuns ao condomínio

- Playground;
- Deck;
- Espaço de uso múltiplo (mini quadra);
- Piscina
- Salão de Festas;
- Salão de Jogos;
- Elevador Social Panorâmico;

(obs. o imóvel avaliando necessita de reparos importantes: elétricos – hidráulicos – portas, vidros, pisos, azulejos, área piscina, deck da piscina, área da churrasqueira e sauna)

Condomínio Residencial Passargada – apt. 112 – 02 vagas
Edifício com 11 andares / 02 apartamentos por andar

Sala de Visita e Varanda – 26,00m ² + 3,43m ²	Cozinha – 8,00m ²
Dormitório Suíte #1 – 10,77m ² + 3,55m ²	Lavanderia – 3,41m ²
Corredor – 3,76m ²	Dormitório Emp. – 2,92m ²
Dormitório #2 – 9,47m ²	Wc Emp. – 1,47m ²
Dormitório #3 – 8,39m ²	Area de Churrasqueira
Banheiro Social – 2,84m ²	Sauna e Wc
Saleta Superior – 13m59m ²	Piscina e Terraço Externo

14 – PESQUISA DOS IMÓVEIS DE REFÊRENCIA

As pesquisas foram realizadas entre os dias 28 e 31 de Maio de 2021, englobando as informações de imobiliárias e internet, conforme norma da ABN, NBR 14.653-2.

Amostra nº 01	Data: 28/05/2021	
Bairro: VILA FORMOSA	Cidade: SÃO PAULO	UF: SP
Descrição: IMÓVEL RESIDENCIAL – COBERTURA	Au. (m ²): 141,00m ²	
Valor Total (R\$): 1.500.000,000	Vl. (m ²): 10.638,30 o m ²	
Fonte: VIVER BEM IMÓVEIS – Ref. CO0001	Contato: (11) 2674-7680	
Cobertura 141 m² em Vila Formosa em São Paulo, por R\$ 1.500.000 - Viva Real		

Amostra nº 02	Data: 28/05/2021	
Bairro: VILA FORMOSA	Cidade: SÃO PAULO	UF: SP
Descrição: IMÓVEL RESIDENCIAL – COBERTURA	Au. (m ²): 158,00m ²	
Valor Total (R\$): 1.250.000,000	Vl. (m ²): 7.911,39 o m ²	
Fonte: VISÃO GLOBAL IMÓVEIS – Ref. CO001394	Contato: (11) 2182-4100	
Cobertura 158 m² em Vila Formosa em São Paulo, por R\$ 1.250.000 - Viva Real		

Amostra nº 03	Data: 28/05/2021	
Bairro: VILA FORMOSA	Cidade: SÃO PAULO	UF: SP
Descrição: IMÓVEL RESIDENCIAL – COBERTURA	Au. (m ²): 156,00m ²	
Valor Total (R\$): 1.170.000,000	Vl. (m ²): 7.500,00 o m ²	
Fonte: LOPES ONE 4 – Ref. IM498138	Contato: (11) 2262-9988	
Cobertura na Rua João Teixeira da Silva, Vila Formosa em São Paulo, por R\$ 1.170.000 - Viva Real		

Amostra nº 04	Data: 28/05/2021	
Bairro: VILA FORMOSA	Cidade: SÃO PAULO	UF: SP
Descrição: IMÓVEL RESIDENCIAL – COBERTURA	Au. (m ²): 148,00m ²	
Valor Total (R\$): 1.110.000,000	Vl. (m ²): 7.432,43 o m ²	
Fonte: BOM SUCESSO IMÓVEIS – Ref. CO0101	Contato: (11) 21671-2727	
Cobertura na Rua Vênus, Vila Formosa em São Paulo, por R\$ 1.100.000 - Viva Real		

Amostra nº 05	Data: 28/05/2021	
Bairro: VILA FORMOSA	Cidade: SÃO PAULO	UF: SP
Descrição: IMÓVEL RESIDENCIAL – COBERTURA	Au. (m ²): 168,00m ²	
Valor Total (R\$): 1.250.000,000	Vl. (m ²): 7.440,48 o m ²	
Fonte: PAKLA IMÓVEIS – Ref. 2888	Contato: (11) 2604-7010	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-mobiliado-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-sp-168m2-id-2446561292/		

Amostra nº 06		Data: 28/05/2021	
Bairro: VILA FORMOSA	Cidade: SÃO PAULO	UF: SP	
Descrição: IMÓVEL RESIDENCIAL – COBERTURA	Au. (m ²): 210,00m ²		
Valor Total (R\$): 1.325.000,000	Vl. (m ²): 6.309,52 o m ²		
Fonte: NEWCORE IMÓVEIS – Ref. 19466	Contato: (11) 98925-1160		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-com-piscina-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-sp-210m2-id-2498815275/			

Amostra nº 07		Data: 28/05/2021	
Bairro: VILA FORMOSA	Cidade: SÃO PAULO	UF: SP	
Descrição: IMÓVEL RESIDENCIAL – COBERTURA	Au. (m ²): 225,00m ²		
Valor Total (R\$): 1.600.000,000	Vl. (m ²): 7.111,11 o m ²		
Fonte: LOTUS IMÓVEIS – Ref. CO0005	Contato: (11) 2594-7000		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-com-piscina-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-sp-225m2-id-2502291294/			

Amostra nº 08		Data: 28/05/2021	
Bairro: VILA FORMOSA	Cidade: SÃO PAULO	UF: SP	
Descrição: IMÓVEL RESIDENCIAL – COBERTURA	Au. (m ²): 140,00m ²		
Valor Total (R\$): 1.265.000,000	Vl. (m ²): 9.035,71 o m ²		
Fonte: NEWCORE IMÓVEIS – Ref. 36903	Contato: (11) 98925-1160		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-com-piscina-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-sp-140m2-id-2498807468/			

Amostra nº 09		Data: 28/05/2021	
Bairro: VILA FORMOSA	Cidade: SÃO PAULO	UF: SP	
Descrição: IMÓVEL RESIDENCIAL – COBERTURA	Au. (m ²): 225,00m ²		
Valor Total (R\$): 1.800.000,000	Vl. (m ²): 8.000,00 o m ²		
Fonte: NEW BROKERS IMÓVEIS – Ref. CO0048	Contato: (11) 99375-8907		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-com-piscina-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-sp-225m2-id-2505394246/			

15 – CONCEITO

Optado pela pesquisa junto ao Mercado Imobiliário, os valores atribuídos pelas FONTES DE CONSULTAS, foram obtidas por pesquisas perante sites de imóveis. O presente laudo foi elaborado em conformidade com a NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e o estudo.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos **09 (nove)** elementos, que se fizeram os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média. Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto.

16 – QUADRO COMPARATIVO

PADRÃO / CONSTRUÇÃO – ÁREA ÚTIL			PADRÃO / CONSTRUÇÃO – ÁREA ÚTIL		
IA	148,57	-0-	R5	168,00	1.250.000,00
R1	141,00	1.500.000,00	R6	210,00	1.325.000,00
R2	158,00	1.250.000,00	R7	225,00	1.600.000,00
R3	156,00	1.170.000,00	R8	140,00	1.265.000,00
R4	148,00	1.110.000,00	R9	225,00	1.800.000,00

17 – QUADRO DE VALORES OBTIDOS

	R1 (R\$)	R2 (R\$)	R3 (R\$)	R4 (R\$)
Valor Imóvel	1.500.000,00	1.250.000,00	1.170.000,00	1.110.000,00
Área Útil m2	141,00	158,00	156,00	148,00
Valor do m2	10.638,30	7.911,39	7.500,00	7.432,43

	R5 (R\$)	R6 (R\$)	R7 (R\$)	R8 (R\$)	R9 (R\$)
Valor Imóvel	1.250.000,00	1.325.000,00	1.600.000,00	1.265.000,00	1.800.000,00
Área Útil m2	168,00	210,00	225,00	140,00	225,00
Valor do m2	7.440,48	6.309,52	7.111,11	9.035,71	8.000,00

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

R\$/m² área dos imóveis:
 $R1 + R2 + R3 + R4 + R5 + R6 + R7 + R8 + R9 \div 9 = R\$ 7.930,99 \text{ médio /m}^2$

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

+30% = R\$	10.310,29
Média = R\$	7.930,99
-30% = R\$	5.551,69

O elemento R1 foi excluído

	R2 (R\$)	R3 (R\$)	R4 (R\$)
Valor Imóvel	1.250.000,00	1.170.000,00	1.110.000,00
Área Útil m2	158,00	156,00	148,00
Valor do m2	7.911,39	7.500,00	7.432,43

	R5 (R\$)	R6 (R\$)	R7 (R\$)	R8 (R\$)	R9 (R\$)
Valor Imóvel	1.250.000,00	1.325.000,00	1.600.000,00	1.265.000,00	1.800.000,00
Área Útil m2	168,00	210,00	225,00	140,00	225,00
Valor do m2	7.440,48	6.309,52	7.111,11	9.035,71	8.000,00

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

R\$/m² área dos imóveis:
R2 + R3 + R4 + R5 + R6+ R7 + R8 + R9 ÷ 8 = R\$ 7.592,58 médio /m²

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

+30% =	R\$ 9.870,35
Média =	R\$ 7.592,58
-30% =	R\$ 5.314,81

Se o IA corresponde a 100,00 % quando comparado ao chamado **Imóvel Paradigma**, e se temos que os 100% deste equivalem a R\$ 7.592,58 (sete mil quinhentos e noventa e dois reais e cinquenta e oito centavos) o valor de mercado do metro quadrado da área útil do **Imóvel Avaliando**.

Estado da construção	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo e do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019
(adaptada da Tabela 10 da ABNT NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU - 2019	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização ou Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado

Data base – MAIO de 202
IA = Aum² x (V. Au média (-) fator de depreciação)
IA = (148,57m² x (R\$ 7.592,58 – 33,20%))
IA = 148,57m² x R\$ 5.071,84
IA = R\$ 753.523,27

18 – CONCLUSÃO

Considerando as vistorias e pesquisas de mercado realizadas, em cumprimento ao que estabelece a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), por técnicas modernas de Avaliações Urbanas do IBAPE/SP, que contribuíram para formarmos a convicção, concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$ 753.523,27 (setecentos e cinquenta e três mil quinhentos e vinte e três reais e vinte e sete centavos), arredondando-se para **R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)**.

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente parecer técnico, o **VALOR DE MERCADO** para o imóvel localizado à RUA ARAPOCA nº 363 – apt. 112 – no bairro da Vila Formosa – na Cidade de São Paulo – no Estado de São Paulo é de:

~

VALOR DE MERCADO - JUNHO / 2021
R\$ 750.000,00
 (setecentos e cinquenta mil reais)

São Paulo, 01 de Junho de 2021



John Stavros Castelhana
 Perito Judicial - CNAI nº 2.064

Imagens do Imóvel Avaliando







