1. INTRODUÇÃO

I. OBJETIVO DO ESTUDO TÉCNICO

O presente estudo técnico de avaliação tem por objetivo, em seu desenvolvimento, apresentar informações, dados, valores e parâmetros de mercado que possam embasar as decisões decorrentes da determinação de valor de um imóvel localizado na localizado na Rodovia Fernão Dias, 14.590, Parque Edu Chaves km 86,3 em Jaçanã, São Paulo / SP.

II. CONSIDERAÇÕES

Esta avaliação atende aos critérios conforme dita a Norma Técnica NBR–5676/90 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e a NB-14653, atingindo o nível normal de precisão. Foram considerados aspectos de acabamento e de conservação conforme documentação fotográfica inserida no laudo.

III. SOLICITANTE E DOCUMENTAÇÃO

A documentação utilizada para a elaboração da presente avaliação é por premissa considerada idônea e válida e foram fornecidas pelo solicitante da presente avaliação o Sr. Carlos Arasanz Loeches, proprietário do imóvel.

IV. DATA BASE

Os valores apontados no presente estudo reportam-se ao mês de Março de 2.023.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

. *Localização do imóvel*

Trata-se de um Complexo Comercial localizado na Rodovia Fernão Dias, 14.590, Parque Edu Chaves km 86,3 em Jaçanã, São Paulo / SP.

O imóvel está situado as margens da Rodovia Fernão Dias. Esta importante rodovia brasileira é conhecida por ser uma importante ligação entre a cidade de São Paulo/SP e Belo Horizonte/MG.

Tem a parte frontal localizada no número 14.590 (Km 86,30 – Rodovia Fernão Dias) e outro acesso pela Rua Aperibé, aos fundos.

Possui fácil acesso ao Aeroporto de Cumbica em Guarulhos, a Rodovia Dutra, Ayrton Senna, Marginal Tietê, Av. Aricanduva e Salim Farah Maluf, e ao futuro acesso do Rodoanel.

. *Dados do Imóvel*

O imóvel está registrado sob matrícula número 97.527 do livro número 2 de Registro Geral, emitido pelo 15º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo/ SP.

Em relação ao terreno, percebemos que o mesmo é plano e se encontra no mesmonível dos logradouros adjacentes. O solo encontrando é seco e de boa consistência.

Trata-se de uma edificação do tipo comercial/galpão, com projeto arquitetônico arrojado, com 190 metros de testada para a Rodovia Fernão Dias, a qual possui um grande fluxo de veículos.

Piso térreo com loja/galpão com 1.910 m2 e 7 metros de pé direito e vão livre, fachada envidraçada que permite uma ótima iluminação natural e boa visibilidade tanto interna quanto externa.

Piso superior com amplo vão livre com 1.910 m2, com uso para lojas ou salas de escritório; dois elevadores e duas torres de escadas, cobertura com 200 m2; sub-solo com 160 vagas de garagem; na lateral área para carga e descarga.

Imóvel ideal para distribuidoras de produtos, e-commerce, outlet e logística entre outras atividades.

O imóvel possui idade aparente de 7 anos e encontra-se em bom estado de conservação.

É composto de vários pavimentos construídos em estrutura de concreto pré-fabricada. Parte das paredes foram executadas em alvenaria e partes em estruturas provisórias de madeira e metálica.

Possui pisos de granito em áreas pontuais, caixilhos de alumínio e uma completa infraestrutura composta por caixas de água, muros laterais e pontos de acesso.

Nas áreas internas temos as seguintes dependências com os padrões de acabamento:

. Galpão: Teto em laje, parede em concreto aparente e piso parcialmente pintado e em outras áreas o contra piso com acabamento simples.

- Banheiro e vestiários: Teto em gesso, piso e paredes em material cerâmico.

- Cozinha: Teto em laje, piso e parede em material cerâmico.

- Refeitório e Escritório: Teto em laje, piso vinílico e paredes pintadas.

. *Quadro de Áreas (m2)*

Segundo informações obtidas o quadro de áreas do imóvel é o seguinte:

- Área de Terreno com 3.999 m2

- Área total construída: 5.729 m2

- Área de projeção: 1.755 m2

- Área útil total: 4.800 m2 aproximadamente

. *Logradouro de Situação*

Classificação: Rodovia

Número de faixas de rolamento: 4 faixas com sentido duplo.

Pavimentação: Capeamento asfáltico

Calçamentos: Concreto armado; cimento

Iluminação: Vapor de sódio

Posteamento: Concreto armado e metálico

Intensidade de tráfego: Média - Alta

A Rua Aperibe (identificada no local coma Rua Mimosa), para a qual o imóvel possui outra testada, tem características de via secundaria, atendendo ao tráfego de âmbito local; dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto e mão direcional dupla, apresentando

. Equipamentos Urbanos e Comunitários

- Melhoramentos Disponíveis

Rede de água potável: existente

Rede coletora de esgotos: existente

Gás natural GNV.

Energia elétrica (luz e força): existente

Coleta seletiva de lixo: existente

Serviços postais: existente

Telefone: existente

Iluminação pública: existente

- Serviços

Comércio: próximo a grandes empreendimentos tipo Atacadistas e Shopping Centers (Internacional Guarulhos), e outras lojas especializadas.

Escola: próxima

Serviço Médico / Hospital: próximo

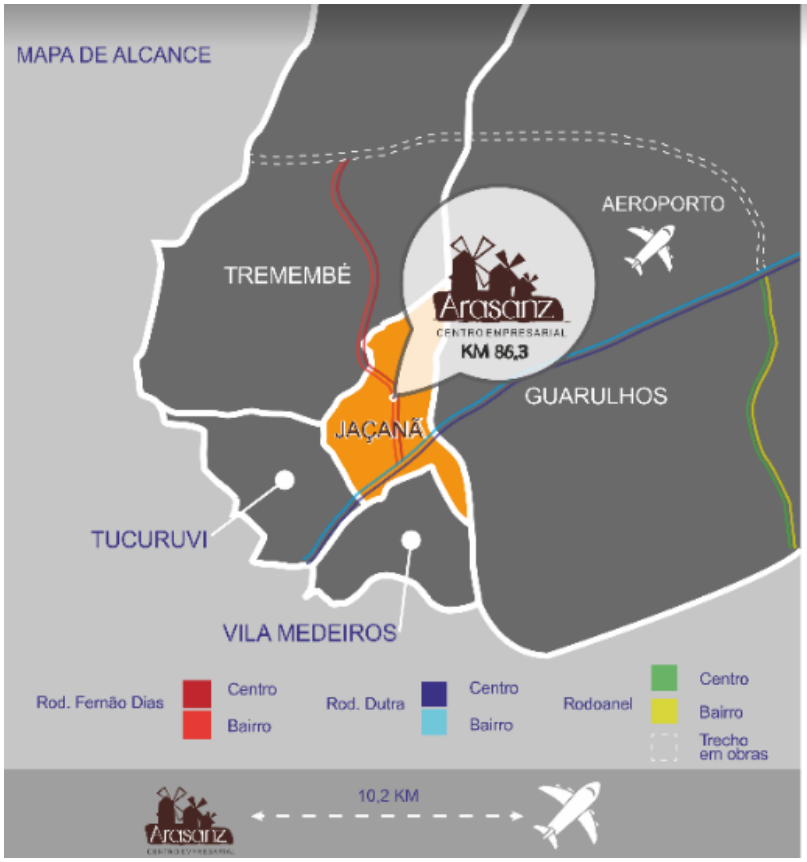
Agência Bancária: próximo

A infraestrutura da região é boa e destacamos a existência de importantes empreendimentos como Assai Atacadista, Terminal Metropolitano de Vila Galvão e o Hospital São Luís Gonzaga.

. Meio Urbano e Social

Processo Urbano: Trata-se de uma região com características de imóveis industriais e de logística e comerciais ao longo da Rodovia, com todos os serviços básicos de infraestrutura urbana existentes. Próximo também a bairros residenciais de baixo médio padrão.

Rua Bolivar 327 – Jardim Petrópolis / Brooklin - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9789 7568 | E-mail: amachado.planep@gmail.com



Fácil acesso para Rod. Pres. Dutra, Marginais, Aeroporto RODOANEL:

18 km do aeroporto de Cumbica - Guarulhos SP
4,5 km do shopping internacional de Guarulhos
4,0 km da rodovia Presidente Dutra
17 km da rodovia dos Trabalhadores
9 km da rodoviária do Tiete
26 km da rodovia Anchieta (SBC)

Rua Bolivar 327 – Jardim Petrópolis / Brooklin - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9789 7568 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

PLANEP
planejamento e participações

. *Zoneamento Urbano*

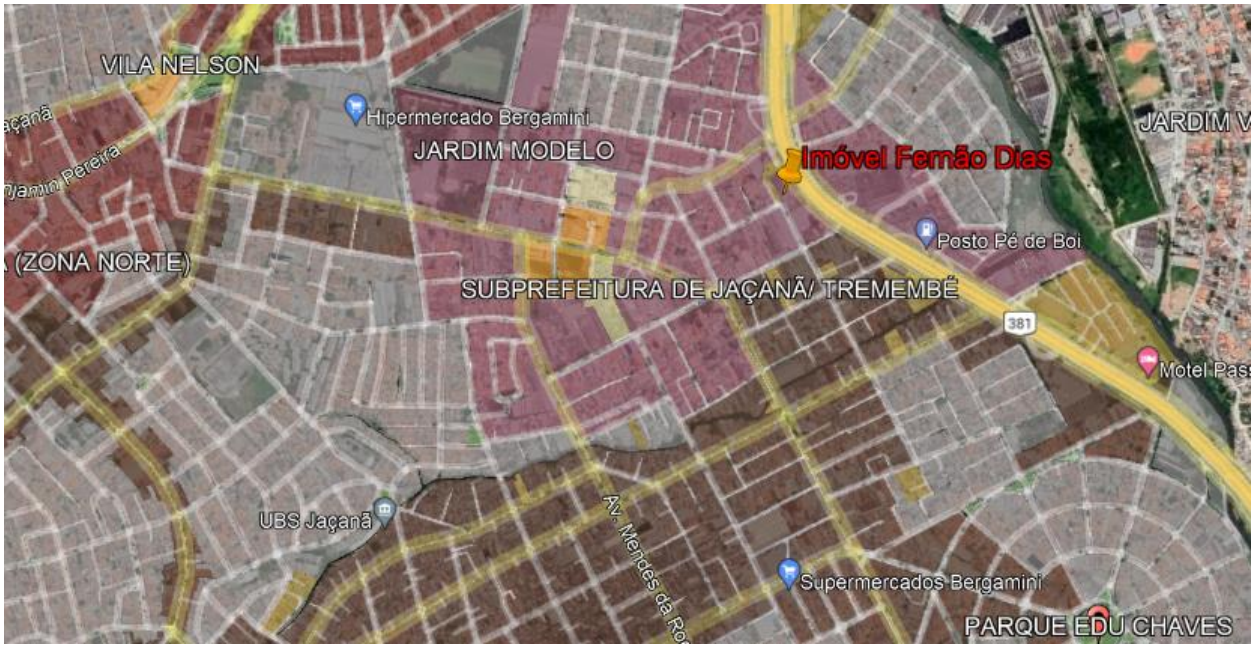
Segundo a legislação de zoneamento urbano do município o imóvel está localizado em Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (**ZDE-2**), que são áreas que apresentam atividades produtivas de grande porte e vocação para a instalação de novas atividades de alta intensidade de conhecimento e tecnologia, além de usos residenciais e comerciais.

Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – coeficiente de aproveitamento máximo: 3,0

II – taxa de ocupação: 50%

Verifica-se que o imóvel apresenta possibilidades de acréscimo do potencial construtivo.



3. ASPECTOS DA REGIÃO

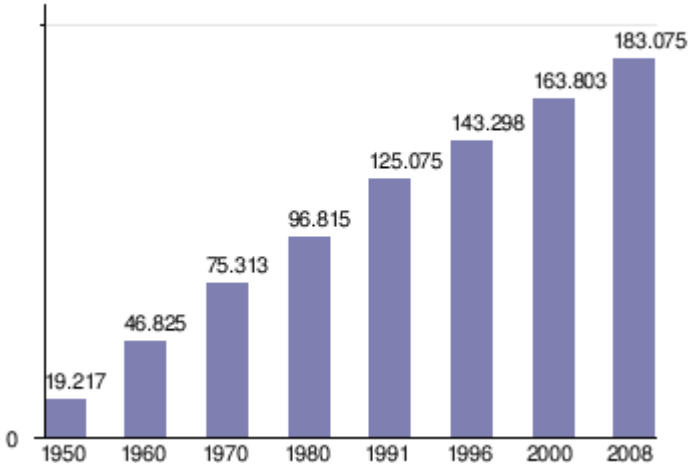
Rua Bolivar 327 – Jardim Petrópolis / Brooklin - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9789 7568 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

. *Aspectos Gerais*

Tremembé que em tupi significa *alagadiço* é um distrito do município de São Paulo. A população estimada em 2010 é de 185.731 habitantes.

O distrito é dividido em 41 bairros e alguns conjuntos habitacionais.

Evolução demográfica do distrito do Tremembé



O Distrito

É provavelmente a região urbana com maior densidade de área verde no município. Junta-se à vegetação das ruas e terrenos as extensas matas do Horto Florestal e do Parque Estadual da Cantareira, que ficam em volta - parte do parque pertence ao distrito vizinho Mandaqui. Porém, o crescimento imobiliário, com a transformação de pequenos terrenos em condomínios horizontais, tem feito diminuir a cobertura vegetal. Ainda é uma região pouco verticalizada, o que a diferencia de outros distritos do município.

Classes Sociais[2]	
Classe A	4 %
Classe B	32 %
Classe C	53 %
Classe D	9 %
Classe E	0 %

O distrito do Tremembé (o 4º em tamanho entre os 96 distritos do município) inclui diversos bairros. Em áreas mais distantes, loteamentos clandestinos colocam em risco as áreas de mananciais junto à serra, devido ao desmatamento e à urbanização sem planejamento.

Rua Bolivar 327 – Jardim Petrópolis / Brooklin - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9789 7568 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

Distritos e municípios limítrofes

- Mairiporã (Norte)
- Guarulhos (Leste)
- Jaçanã (Sudeste)
- Tucuruvi (Sul)
- Mandaqui (Oeste)

Jaçanã é um distrito situado na zona norte do município de São Paulo, pertencente à Subprefeitura de Jaçanã/Tremembé.

O distrito é em grande parte residencial e é circundado pela Serra da Cantareira e pela cidade de Guarulhos.

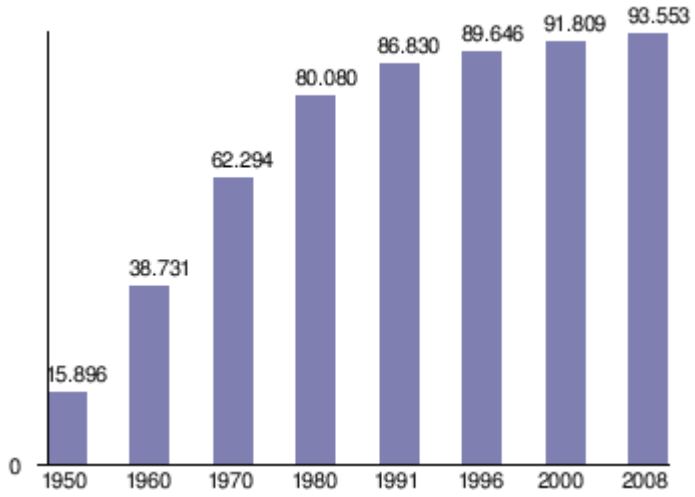
Bairros do distrito Jaçanã: Vila Milagrosa; Vila Germinal; Jaçanã; Vila Constança; Jardim Modelo; Jardim Aliança; Vila Carolina; Vila Ester; Vila Laura; Vila Isabel;

Rua Bolivar 327 – Jardim Petrópolis / Brooklin - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9789 7568 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

Jardim Cabuçu; Parque Edu Chaves; Jardim Guapira; Vila Nilo; Chácara São João; e Vila Nova Galvão.

Segundo o Censo 2010, realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), tem uma população de aproximadamente 94.609 habitantes (sendo 51,7% mulheres) que vivem numa área total de 7,8 km².

Evolução demográfica do distrito do Jaçanã



Distritos e municípios limítrofes

- Guarulhos (Leste)
- Tremembé (Norte)
- Vila Medeiros (Sul)
- Tucuruvi (Oeste)

Jaçanã

Rua Bolivar 327 – Jardim Petrópolis / Brooklin - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9789 7568 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

PLANEP
planejamento e participações

Área	7,8 km²
População	94.609 hab.
Densidade	119,02 hab/há
Renda média	R$ 1.776,56
IDH	0,816 - elevado

Rua Bolivar 327 – Jardim Petrópolis / Brooklin - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9789 7568 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

PLANEP
planejamento e participações

O **Parque Edu** Chaves é um bairro da Cidade de São Paulo. Situa-se à margem do Rio Cabuçú de Cima, da Rodovia Fernão Dias e faz divisa com o município de Guarulhos.

Recebeu este nome em homenagem ao aviador Eduardo Pacheco Chaves (Edu Chaves). Foi o primeiro brasileiro a tirar brevê de piloto, em julho de 1911. Aventureiro e rico, foi amigo pessoal de Alberto Santos-Dumont. Abriu a primeira escola de pilotos do Brasil, e foi também o primeiro a realizar uma viagem de São Paulo a Buenos Aires num avião Curtiss, de 150 HP.

Este bairro foi planejado, tendo o formato da Praça Champs Elysees, em Paris. Por ser área de cheia, varzea, do Rio Cabucu apresentava a ocorrência de enchentes como padrão, na época de chuvas. Após da crescente desvalorização dos imóveis na região por conta das enchentes, o Parque Edu Chaves vive uma valorização imobiliária devido a canalização do rio.

Hoje, o bairro é uma típica região de classe média, já que possui um traçado “sui generis”, com uma praça central denominada Comandante Eduardo de Oliveira, contendo ruas circulares e outras radiais, largas, planas, pavimentadas e arborizadas, cuja estética teve a inspiração geométrica do charme francês da Place D’Etoile, em Paris , onde fica o Arco do Triunfo.

Rua Bolivar 327 – Jardim Petrópolis / Brooklin - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9789 7568 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

Rua Bolivar 327 – Jardim Petrópolis / Brooklin - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9789 7568 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

PLANEP
planejamento e participações

4. AVALIAÇÃO TÉCNICA

Os principais conceitos e normatizações de uma avaliação são:

. Normas Técnicas

A elaboração de trabalhos de Engenharia de Avaliações segue fundamentalmente as disposições específicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), através das normas técnicas NBR-14653/2004 1-2 (Procedimentos Gerais e Imóveis Urbanos).

O detalhamento e interpretação das especificações constantes na Norma da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

. Classificação dos Métodos Avaliatórios

Apresentaremos, a seguir, a título de entendimento dos processos de avaliação um breve resumo dos métodos utilizados, os quais se classificam em 2 grupos, que podem ser, em determinadas circunstâncias, utilizados conjuntamente:

Métodos Diretos: Comparativo de Dados de Mercado; Comparativo de Custo; Quantificação de Custo

Métodos Indiretos: Capitalização da Renda; Involutivo; evolutivo

A clássica **definição de valor de mercado** de um imóvel é a seguinte: valor de mercado é o preço que uma propriedade terá se exposta à venda e/ou locação no mercado aberto, em um razoável espaço de tempo, com um comprador e/ou locatário, e um proprietário desejosos, interessados e dispostos a concordar, estando ambas as partes plenamente informadas das condições pertinentes e sob nenhuma restrição ou constrangimento para agir.

Método comparativo direto de dados de mercado

Este método é utilizado na avaliação do bem para definição do valor de mercado, consistindo na pesquisa de mercado de bens similares, vendidos e/ou em oferta e tratados por processo de homogeneização técnica e estatística.

Método comparativo do custo de reprodução

Este método é utilizado na avaliação do bem para a definição do valor de custo de reprodução, consistindo na pesquisa de mercado dos elementos, custos diretos / indiretos e atributos comparáveis, sendo tratados por processo de homogeneização técnica.

Método da quantificação de custo

É baseado essencialmente em orçamentos ou em estimativas reais de custo, afim de se obter o custo de reprodução ou de substituição do bem a ser avaliado, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Método da capitalização da renda

Também conhecido como Método da Capitalização, pois o valor de mercado final é obtido tão somente em função da capitalização de uma renda real ou prevista gerada pelo bem em cenários viáveis, atrelados à uma remuneração real, levando-se em consideração as taxas praticadas pelo mercado.

Método Involutivo

Este método é utilizado na avaliação de imóveis, consistindo em uma técnica na qual o valor de mercado de um bem é definido e baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, alicerçado em seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem, de acordo com as leis de uso e ocupação do solo e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e comercialização do produto. Devem, quando possível, serem utilizados em conjunto os Métodos Comparativo de Dados de Mercado e Capitalização da Renda.

Método Evolutivo

Este método identifica o valor de um 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.

. Método adotado na Avaliação

Na avaliação técnica deste imóvel iremos utilizar o Método Evolutivo, sendo o Comparativo de Dados de Mercado para efeito de obtenção do valor de venda do terreno acrescido do valor das edificações e benfeitorias depreciado, de acordo com que está preconizada nas normas citadas anteriormente.

✓ AVALIAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO

A pesquisa de campo realizada na mesma região apresentou ofertas de imóveis suficientes e comparáveis ao imóvel avaliado.

Os elementos das amostras escolhidas foram analisados objetivando suas adequações às características físicas do imóvel em estudo, a partir dos seguintes fatores (Tratamento por Fatores /NBR-14653-2 / 2004 – ABNT):

. Fator Fonte: Como procedimento para compensarmos a elasticidade que sempre existe entre os preços ofertados e os valores pelos quais os imóveis são efetivamente transacionados, foi aplicado um fator de redução (especulativo) sobre os preços em oferta no mercado de 10%.

. Fator Localização: Este fator é significativo pois a distância de pólos atrativos e de fatores geográficos influenciam diretamente os valores dos imóveis. Esse fator pode ser analisado pela planta genérica de valores de base para tributação municipal, mas na impossibilidade de uso no balizamento e experiência com profissionais do mercado imobiliário.

. Fator de Área: Existe uma tendência de mercado de redução do valor unitário para áreas maiores e consequentemente de maiores valores para áreas menores. Esse fator é ponderado através de equação matemática que relaciona a área de cada amostra com a área do imóvel avaliando.

. Fator Padrão: Este fator padrão de construção e acabamento visa equiparar os elementos pesquisados ao do avaliado, sendo como base os estudos e classificações do IBAPE. Adicionalmente pode-se considerar fatores de infraestrutura e de vagas de garagem.

. Fator Topografia: Este fator padrão visa equiparar os aspectos de topografia dos elementos pesquisados ao do avaliado, sendo como base os estudos e classificações do IBAPE.

. Fator de Idade: Este fator de idade aparente das amostras e da sua depreciação e conservação foi obtido pela tabela de Ross-Heidecke, analisando a idade real ou estimada das edificações e benfeitorias existentes.

I. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

. PESQUISA DE AMOSTRAS DE MERCADO

As amostras de terreno pesquisadas na região de imóveis com características da mesma utilidade do imóvel avaliando estão abaixo listadas:

Amostra	Endereço	Valor Venda (R$)	Área (m^2)	Valor Unitário (R$/$m^2$)
1	Rod. Fernão Dias - Pq. Edu Chaves - Lopes	149.000.000	130.000	1.146,15
2	Rod. Fernão Dias km 84 - Pq. Edu Chaves - WMI	3.375.000	1.674	2.016,13
3	Rod. Fernão Dias km 81 - Pq. Edu Chaves - Lopes	7.998.000	8.000	999,75
4	R. Hintem Martins Pq. Edu Chaves - Lopes	1.700.000	1.090	1.559,63
5	Rod. Fernão Dias km 81 - Rodoanel - Lopes	17.500.000	23.279	751,75
6	Av. Roland Garros - Pq Edu Chaves - Lopes	14.000.000	4.150	3.373,49

. Homogeneização de Valores

FATORES DE CORREÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO						
Amostras	Oferta	Localização	Topografia	Área		Fator Global
1	0,90	1,20	1,20	1,55		2,003
2	0,90	1,20	1,20	0,90		1,162
3	0,90	1,50	1,45	1,09		2,135
4	0,90	1,45	1,40	0,85		1,553
5	0,90	1,50	1,45	1,25		2,440
6	0,90	0,90	0,90	1,00		0,732

Rua Bolivar 327 – Jardim Petrópolis / Brooklin - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9789 7568 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

Amostra	Endereço	Valor Unitário (R$/m^2)	Fator Global Homogeneização	Valores Homogeneizados
1	Rod. Fernão Dias - Pq. Edu Chaves - Lopes	1.146,15	2,003	2.295,34
2	Rod. Fernão Dias km 84 - Pq. Edu Chaves - WMI	2.016,13	1,162	2.343,41
3	Rod. Fernão Dias km 81 - Pq. Edu Chaves - Lopes	999,75	2,135	2.134,20
4	R. Hintem Martins Pq. Edu Chaves - Lopes	1.559,63	1,553	2.422,12
5	Rod. Fernão Dias km 81 - Rodoanel - Lopes	751,75	2,440	1.834,01
6	Av. Roland Garros - Pq Edu Chaves - Lopes	3.373,49	0,732	2.470,70

. Tratamento Estatístico

Para consubstanciarmos a determinação do valor de mercado, utilizamos tratamento estatístico através da Distribuição "tc" de *Student* e um campo de arbítrio compreendido em um intervalo de confiança fechado e mínimo de 80 %, conforme exigência da norma NBR-14653-2 / 2004 da ABNT.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO							
						Média Direta	1.641,15
ELEMENTOS (n) =	6		Faixa de Arbítrio (80 %)			Média Homog.	2.249,96
			+ 20 %	2.699,96	R$ / m^2	Média Saneada	2.249,96
INTERVALO DE CONFIANÇA / tc de Student			- 20 %	1.799,97	R$ / m^2	Desvio Padrão	234,76
	11,69%					C.V. (%)	10,43
SEGURANÇA DAS AMOSTRAS / Chauvenet			LIMITE SUPERIOR	2.381,46	R$ / m^2	Mediana	2.319,38
d/s crit. 1,44	1,77		LIMITE INFERIOR	2.118,47	R$ / m^2	Moda	2.458,20

Após pesquisa realizada e com os devidos tratamentos de homogeneização e estatístico, temos o seguinte valor para a parcela de terreno do imóvel:

- Valor de Mercado adotado: Média Saneada = R$ 2.249,96 / m2.

- Área Terreno = 3.999,00 m2

✓ ***Valor do Terreno = 3.999,00 m2 x R$ 2.249,96 / m2***

- ***R$ 8.997.605,00***

Rua Bolivar 327 – Jardim Petrópolis / Brooklin - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9789 7568 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

II. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS

Os valores das edificações e benfeitorias foram calculados em função de índices fornecidos pelo IBAPE. As edificações foram enquadradas de acordo com tabelas de custo de construção do Sinduscon-SP, multiplicado pelos fatores de correção ao padrão construtivo fornecidos pelo IBAPE.

Os valores de reposição foram depreciados com base no índice de depreciação de Ross-Heidecke (Kd), que leva em consideração a idade aparente e o estado de conservação do imóvel.

Temos então os seguintes valores:

Área Construída	m2	R$/m2	Fator R8	R$/m2	R$
Apoio e Serviços	1.909,00	2.069,12	1,44	2.979,53	5.687.928
Comercial Administ.	3.820,00	2.707,73	2,04	5.523,77	21.100.798
Total	**5.729,00**				**26.788.726**

- CSL-8 / Sinduscon = R$ 2.069,12 (padrão alto)
- CSL-16 / Sinduscon = R$ 2.707,73 (padrão alto com elevador)

- Fator Correção 1,44 = Escritório padrão médio (IBAPE)
- Fator Correção 2,04 = Escritórios padrão superior (IBAPE)

Área Construída	R$	Kd	R$ depreciado
Apoio e Serviços	5.687.928	0,85	4.840.427
Comercial Administ.	21.100.798	0,85	17.956.779
Total	**26.788.726**		**22.797.206**

✓ ***Valor das Edificações e Benfeitorias***

- ***R$ 22.797.206,00***

Rua Bolivar 327 – Jardim Petrópolis / Brooklin - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9789 7568 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

III. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com os valores obtidos anteriormente temos o seguinte valor atual de mercado para o imóvel:

Imóvel	R$
Terreno	8.997.605
Edificações	22.797.206
Total	**31.794.811**

- ✓ ***Valor do Imóvel***
  - ➢ ***R$ 31.794.811,00 (Trinta e um milhões, setecentos e noventa e quatro mil, oitocentos e onze reais)***

Rua Bolivar 327 – Jardim Petrópolis / Brooklin - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9789 7568 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

. ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

Conforme as diretrizes da norma técnica NBR-14.653-4/2002 (Avaliação de Empreendimentos), identificaremos nos quadros a seguir a pontuação total obtida na presente avaliação.

- Grau de Fundamentação para o Método Comparativo.

A pontuação total obtida na presente avaliação de mercado de locação resultou em 10 pontos, enquadrando o laudo no **Grau II de Fundamentação**.

ATIVIDADE	PONTUAÇÃO
Caracterização do Imóvel Avaliando	3 pontos
Quantidade Mínima de Dados Utilizados	2 pontos
Identificação dos Dados de Mercado	3 pontos
Intervalo de Ajuste na Homogeneização dos Fatores	2 pontos

- Grau de Precisão para o Método Comparativo.

Nesta análise foi alcançada o Grau III de Precisão.

ATIVIDADE	PONTUAÇÃO
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30 %

. CONSIDERAÇÕES GERAIS / FATORES LIMITANTES

Consideramos e faremos a seguir algumas considerações e fatores limitantes deste trabalho técnico:

1. Analisamos o imóvel, ora avaliado, em seus respectivos estados atuais de conservação, com a utilização a que se destinam na data atual.

2. A área do imóvel foi obtida através de documentação fornecida. Não foram efetuadas medições de campo.

3. Não foram realizadas inspeções estruturais ou qualquer tipo de teste nos equipamentos e instalações.

4. O presente laudo de avaliação constitui-se em peça única, não devendo ser tomadas como definitivas suas considerações parciais.

5. O desenvolvimento da avaliação está de acordo com os critérios básicos estabelecidos pelas normas técnicas brasileiras vigentes, apoiado na experiência profissional da empresa autora e na prática do mercado imobiliário de mesmo segmento.

6. Definimos o valor de mercado como sendo o melhor preço pelo qual se poderia esperar comprar / vender os bens numa negociação e assumindo que:

Tanto o comprador como o vendedor estão motivados por interesses próprios, informados sobre as condições de mercado e agindo prudentemente.

Há um prazo razoável para a efetivação de transação, levando-se em consideração a natureza dos imóveis e a situação atual do mercado.

O imóvel esteja livre de ônus, encargos, gravames ou empecilhos de qualquer natureza.

7.Manutenção da atual conjuntura econômica do país, sem ocorrência de qualquer tipo de interferências política e econômica, interna ou externa.

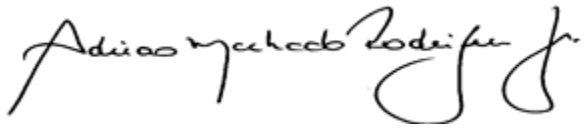
8.Declaramos não termos nenhum tipo de interesse no imóvel avaliado. Também não mantemos qualquer tipo de relação de trabalho ou subordinação com o contratante.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Consideramos como o justo valor de mercado do imóvel, localizado na Rodovia Fernão Dias, 14.590, Parque Edu Chaves km 86,3 em Jaçanã, São Paulo / SP, o seguinte valor:

- ✓ ***Valor do Imóvel***
  - ➢ ***R$ 31.794.811,00 (Trinta e um milhões, setecentos e noventa e quatro mil, oitocentos e onze reais)***

São Paulo (SP), 20 de Março de 2.023



Eng. Adriano Machado Rodrigues Junior
CREA - SP n° 129.950-0/D – 6ª. Região
CRECI - SP – 019.185-F

Rua Bolivar 327 – Jardim Petrópolis / Brooklin - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9789 7568 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

PLANEP
planejamento e participações

. *Imagens Externas do Imóvel*

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

PLANEP
planejamento e participações

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

PLANEP
planejamento e participações

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

PLANEP
planejamento e participações

. *Imagens Internas do Imóvel*

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

PLANEP
planejamento e participações

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

PLANEP
planejamento e participações

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

PLANEP
planejamento e participações

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

PLANEP
planejamento e participações

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

PLANEP
planejamento e participações

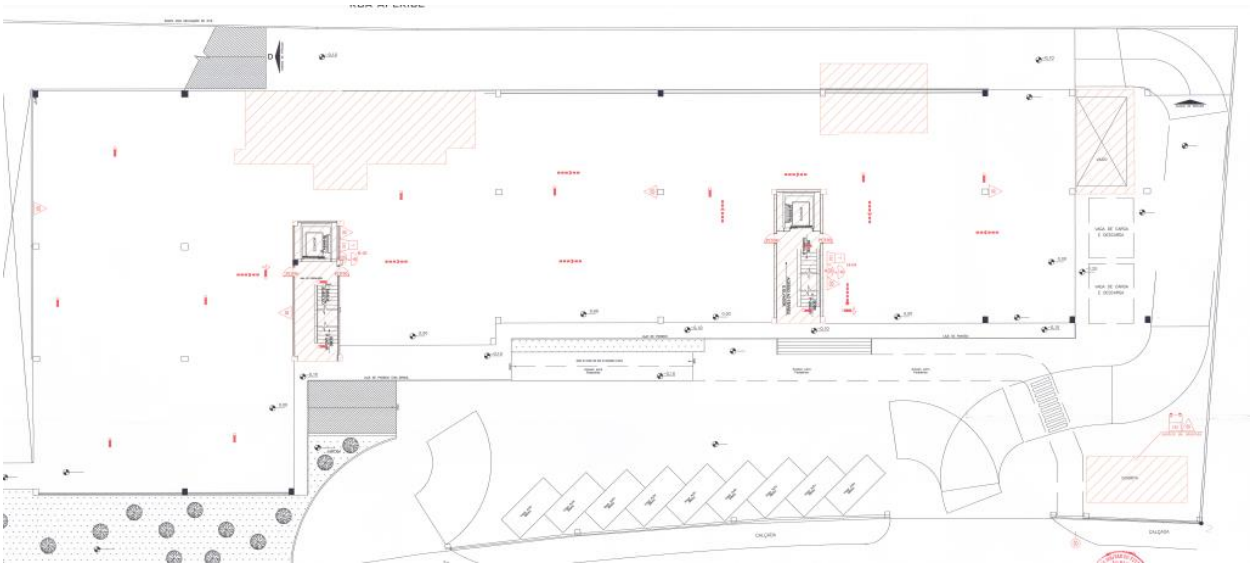
Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

PLANEP
planejamento e participações

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

PLANEP
planejamento e participações

. Planta Arquitetônica do Imóvel



Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

PLANEP
planejamento e participações

. *Certidão e Matrícula do Imóvel*

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 066.527.0005-0

Local do Imóvel:
RV FERNAO DIAS, 14590 - R MIMOSA 90, 120
PARQUE EDU CHAVES KM 86,3 CEP 02284-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
RV FERNAO DIAS, 14590 - R MIMOSA 90, 120
PARQUE EDU CHAVES KM 86,3 CEP 02284-000

Contribuinte(s):
CPF 116.463.068-72 CARLOS ARASANZ LOECHES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	3.999	Testada (m):	192,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	3.999		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	5.729	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.755	Uso:	indústria
Ano da construção corrigido:	2015		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	158,00
- da construção:	984,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	631.842,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	5.411.843,00
Base de cálculo do IPTU:	6.043.685,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 97.527 | ficha 01

São Paulo, 13 de Janeiro de 1986.

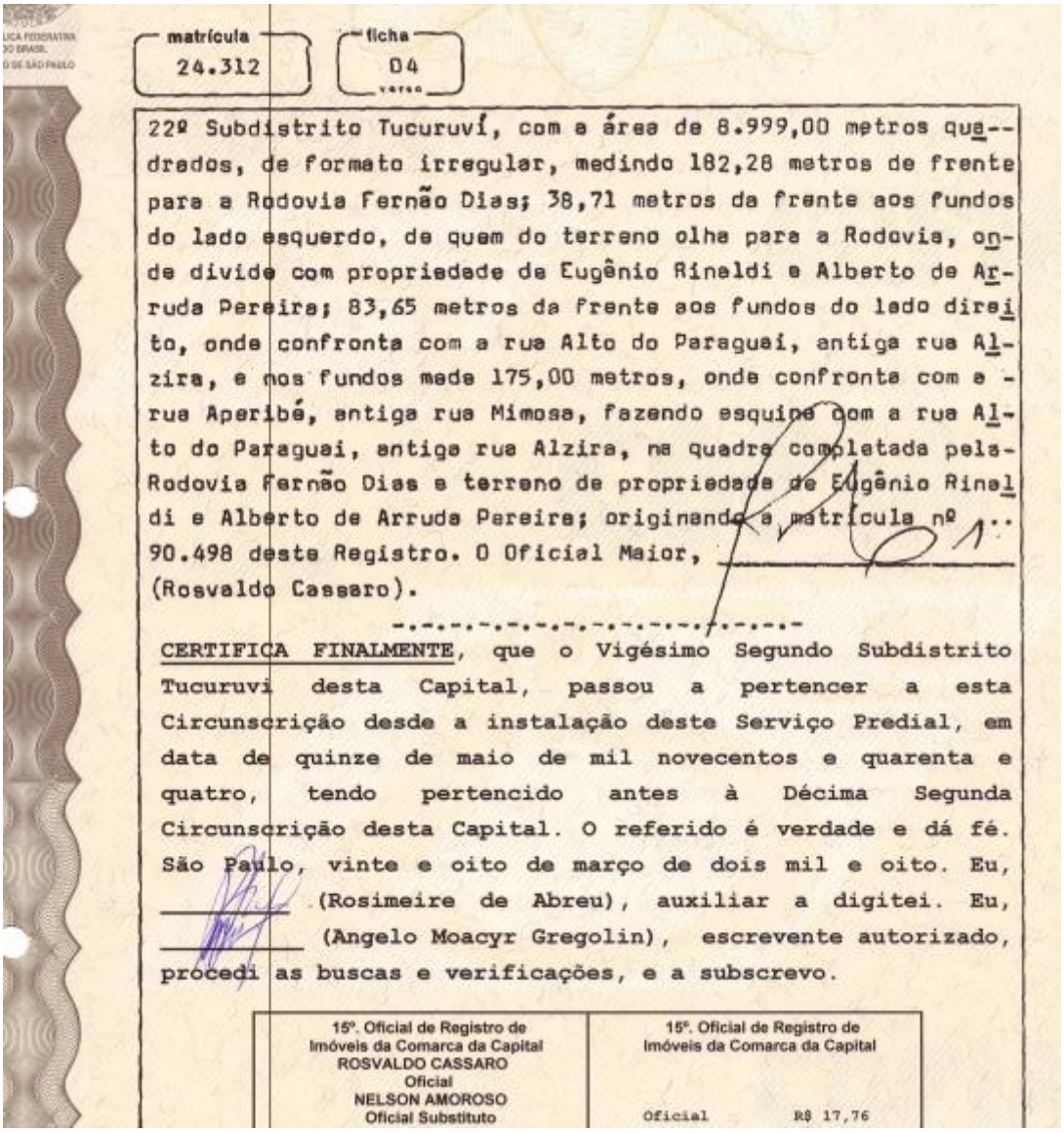
IMÓVEL: Um terreno com frente para a Rodovia, Fernão Dias,-- fundos para a rua Aperibé, designado área 02, no Bairro do - Jaçanã, 22º Subdistrito Tucuruvi, com a área de 3.999,00 metros quadrados, de formato irregular, medindo 96,16 metros-- de frente para a Rodovia Fernão Dias; 38,71 metros de frente aos fundos, do lado esquerdo de quem do terreno olha para a- Rodovia, onde divide com propriedade de Eugênio Rinaldi e Alberto de Arruda Pereira; 47,64 metros de frente aos fundos - do lado direito, onde divide com propriedade de Alexandre da Silveira Tupinambá, e sua mulher, e outros, nos fundos mede- 95,94 metros, onde confronta com a rua Aperibé. Contribuinte nº 066.527.0001-8 e 066.527.0002-6. (área maior).

PROPRIETÁRIOS: ALEXANDRE DA SILVEIRA TUPINAMBÁ, médico, e -- sua mulher BEATRIZ DA MOTTA PACHECO TUPINAMBÁ, psicóloga, -- brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes- da lei 6.515/77, CPF nº 610.471.718-72, RG.nºs 1.852.684-SSP -SP, e 2.599.694-SSP/SP, residentes e domiciliados nesta Capital, á rua Maestro Chiafarelli nº 120, Jardim Paulista; -- LUIZ AUGUSTO ALMEIDA DA MOTTA PACHECO, enganheiro, e sua mulher MARIA CETRARO MOTTA PACHECO, decoradora, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, na vigencia da lei .. 6.515/77, nos termos de escritura de pacto antenupcial de 20 de Julho de 1984, de notas do Cartório de Registro Civil e - Anexos de Comarca de Carapicuiba, deste Estado, livro 214,-- fls. 22, registrada sob nº 1.256, no livro 03, no Cartório - de Registro de Imóveis de Barueri, deste Estado, CPF nº..... 002.143.451-49, RG.nºs 2.719.668-SSP/SP, e 3.271.357-SSP/SP, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua das Camélias nº 640, Chácara Santa Lúcia dos Ypês, Granja Viana, Carapi-- cuiba, deste Estado, e MARIA ANTONIETA ALMEIDA DA MOTTA PA-- CHECO, brasileira, separada judicialmente, psicóloga, CPF nº

Continua no Verso

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

PLANEP
planejamento e participações



matrícula 24.312 | ficha 04 verso

22º Subdistrito Tucuruví, com a área de 8.999,00 metros quadrados, de formato irregular, medindo 182,28 metros de frente para a Rodovia Fernão Dias; 38,71 metros da frente aos fundos do lado esquerdo, de quem do terreno olha para a Rodovia, onde divide com propriedade de Eugênio Rinaldi e Alberto de Arruda Pereira; 83,65 metros da frente aos fundos do lado direito, onde confronta com a rua Alto do Paraguai, antiga rua Alzira, e nos fundos mede 175,00 metros, onde confronta com a rua Aperibé, antiga rua Mimosa, fazendo esquina com a rua Alto do Paraguai, antiga rua Alzira, na quadra completada pela Rodovia Fernão Dias e terreno de propriedade de Eugênio Rinaldi e Alberto de Arruda Pereira; originando a matrícula nº 90.498 deste Registro. O Oficial Maior, _____ (Rosvaldo Cassaro).

-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

CERTIFICA FINALMENTE, que o Vigésimo Segundo Subdistrito Tucuruvi desta Capital, passou a pertencer a esta Circunscrição desde a instalação deste Serviço Predial, em data de quinze de maio de mil novecentos e quarenta e quatro, tendo pertencido antes à Décima Segunda Circunscrição desta Capital. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, vinte e oito de março de dois mil e oito. Eu, _____ (Rosimeire de Abreu), auxiliar a digitei. Eu, _____ (Angelo Moacyr Gregolin), escrevente autorizado, procedi as buscas e verificações, e a subscrevo.

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSVALDO CASSARO Oficial NELSON AMOROSO Oficial Substituto	15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital Oficial R$ 17,76

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

PLANEP
planejamento e participações

Endereço	Município	Terreno (m2)	Construída (m2)
Rod. Fernão Dias, 14.590	São Paulo - SP	3.999,00	5.729,00

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

PLANEP
planejamento e participações