



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE
FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL**

PROCESSO: 0037595-24.2023.8.26.0100

RODRIGO SALTON LEITES, subscriptor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular nº 1.166 do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** promovido por **FLAMING ONION RESTAURANTE LTDA** em face de **CLAUDIA APARECIDA LOBO SCHULKE**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO





ÍNDICE

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
II. APARTAMENTO N° 44 E VAGA N° 57 DO EDIFÍCIO CAMILA SITUADO NA RUA MERCEDES LOPES N° 288 - PENHA DE FRANÇA - SÃO PAULO - SP.....	5
III. CASA SITUADA NA RUA MERCEDES LOPES N° 438 – PENHA DE FRANÇA – SÃO PAULO - SP.....	25
IV. CONJUNTO N° 1.107 DO EDIFÍCIO VICENTINA, SITUADO NA RUA BRAULIO GOMES N° 25 - CENTRO - SÃO PAULO - SP.....	36
V. APARTAMENTO N° 34 DO EDIFÍCIO MIRAMAR, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO TERRAMARES, SITUADO NA RUA DR. GERVÁSIO BONAVIDES N° 105 - VILA NEGRINHA – GUARUJÁ - SP.....	47
VI. CONCLUSÃO.....	60
VII. ENCERRAMENTO.....	62



I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se aos seguintes imóveis:

- Apartamento nº 44 e vaga nº 57 do Edifício Camila situado na Rua Mercedes Lopes nº 288 - Penha de França - São Paulo – SP (Matrículas nºs 119.293 e 119.294 do 12º C.R.I. de São Paulo);
- Casa situada na Rua Mercedes Lopes nº 438 – Penha de França - São Paulo – SP (Matrícula nº 139.602 do 12º C.R.I. de São Paulo);
- Conjunto nº 1.107 do Edifício Vicentina, situado na Rua Braulio Gomes nº 25 – Centro - São Paulo – SP (Matrícula nº 67.969 do 6º C.R.I. de São Paulo) e
- Apartamento nº 34 do Edifício Miramar, integrante do Condomínio Terramares, situado na Rua Dr. Gervásio Bonavides nº 105 - Vila Negrinha – Guarujá – SP (Matrícula nº 101.884 do C.R.I. de Guarujá).

Referida avaliação tem como objetivo a determinação dos valores de mercado dos imóveis. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP o valor de mercado é definido como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente...”



Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo os imóveis deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados das titularidades, das ocupações e das condições de regularidade das construções.

Os valores dos imóveis serão determinados para o mês de julho de 2.025.



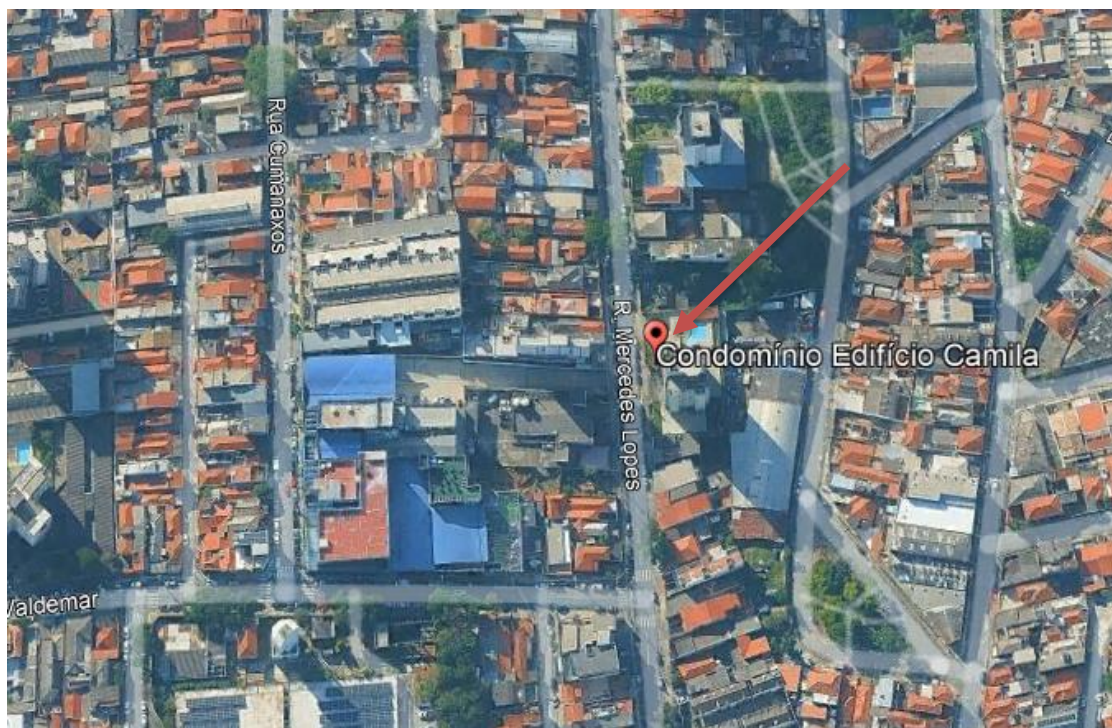
II. APARTAMENTO Nº 44 DO EDIFÍCIO CAMILA SITUADO NA RUA MERCEDES LOPES Nº 288 - PENHA DE FRANÇA - SÃO PAULO - SP

II.1. VISTORIA

II.1.1 LOCALIZAÇÃO

O Edifício Camila, onde encontram-se as unidades avaliadas, situa-se na Rua Mercedes Lopes nº 288 - Penha de França - São Paulo – SP. (Matrículas nºs 119.293 e 119.294 do 12º C.R.I. de São Paulo).

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aerofoto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.





II.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Os imóveis avaliados situam-se no Bairro da Penha de França, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio diversificado, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, o que implica em um lote paradigma com frente mínima de 16,00.

4

4



II.1.5. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situam as unidades avaliadas apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia apresenta-se praticamente plana.

II.1.6. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro-descrito encontra-se erigido o Edifício Camila, o qual é composto por subsolo, pavimento térreo e 13 pavimentos elevados, contendo 4 apartamentos cada.

No pavimento térreo, além dos acessos aos edifícios, localizam-se: piscina, sala de ginástica e salão de festas. O Condomínio conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto, sendo servido por 2 elevadores.

A unidade avalianda situa-se no 4º andar e é identificada pelo nº 44. Conforme informado no local, é composta por: sala, 2 dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço, como ilustrado a seguir:



[Handwritten signature]



De acordo com Matrícula nº 119.293 do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, apresenta a seguinte descrição:

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

matricula 119.293 ficha 01

12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Capital

São Paulo, 08 de Fevereiro de 19 94

IMÓVEL:- O Apartamento nº.44, localizado no 4º andar do Edifício Camila, situado na rua Mercedes Lopes, nº.288 3º Subdistrito - Penha de França, com a área total de 109,730 metros quadrados, área real privativa de 53,260m2., área real de uso comum de 56,470m2., fração ideal no terreno de ... 0,016748%.

CONTRIBUINTE:- 060.274.0321-7.

A vaga avalianda no situa-se no 2º subsolo e é identificada pelo nº 57.

De acordo com Matrícula nº 119.294 do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, apresenta a seguinte descrição:

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

matricula 119.294 ficha 01

12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Capital

São Paulo, 08 de fevereiro de 19 94

IMÓVEL:- A vaga nº.57 - Padrão "P", localizada no 2º Subsolo do Edifício Camila, situado na rua Mercedes Lopes, nº.288, no 3º Subdistrito - Penha de França, com a área total de 15,373m2., área real privativa de 10,000m2., área real de uso comum de 5,373m2., e a fração ideal no terreno de 0,001594%.

CONTRIBUINTE:- 060.274.0365-9.

[Handwritten signature]



O edifício aparenta ter sido construído há 30 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, com elevador", do estudo "IUP - Índice de Unidades Padronizadas" do IBAPE/SP

A seguir, a título de ilustração, apresentam-se fotos do imóvel avaliando.



1 – Vista da Rua Mercedes Lopes.



2 - Vista da Rua Mercedes Lopes



3 – Vista do Edifício Camila.



4 – Fachada.



[Handwritten signature]



5 – Fachada. 	6 – Acesso ao Edifício. 
--	---

7 – Acesso ao estacionamento de veículos de passeio. 	8 - Acesso ao estacionamento de veículos de passeio. 
---	--

[Handwritten signature]



II.2 DETERMINAÇÃO DOS VALORES DOS IMÓVEIS

II.2.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas “NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.



• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.



A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.



II.2.2 VALORES DOS IMÓVEIS

Os Valores dos Imóveis serão determinados com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;
- d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes da publicação da Planta Genérica de Valores.
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base no estudo “IUP - Índice de Unidades Padronizadas” do IBAPE/SP.



f) Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsoletismo funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m² por vaga de garagem disponível.

h) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando				
Endereço: Rua Mercedes Lopes, 288		Área útil (m²): 53,26	Vagas:	Dorm.: 2
Setor: 60	Quadra: 274	IF: 608,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 5,075	Idade: 30 anos	Estado de Conservação: C regular	FOC: 0,687	

(Handwritten signature)



Elemento Comparativo nº 1				
Endereço: Rua Mercedes Lopes, 288		Valor : R\$ 390.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Pedro Lima Negócios Imobiliários - (11) 2674-2222		Área útil (m²): 53	Vagas: 1	Dorm.: 2
Setor: 60	Quadra: 274	IF: 608,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 5,075	Idade: 30 anos	Estado de Conservação: C regular		FOC: 0,687

Elemento Comparativo nº 2				
Endereço: Rua Mercedes Lopes, 288		Valor : R\$ 430.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Conde Imóveis - (11) 95967-6896		Área útil (m²): 53	Vagas: 1	Dorm.: 2
Setor: 60	Quadra: 274	IF: 608,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 5,075	Idade: 30 anos	Estado de Conservação: C regular		FOC: 0,687

Elemento Comparativo nº 3				
Endereço: Rua Mercedes Lopes, 288		Valor : R\$ 380.000,00	Tipo: Venda 1,00	
Fonte: MP Imóveis - (11) 2422-5929		Área útil (m²): 53	Vagas: 1	Dorm.: 2
Setor: 60	Quadra: 274	IF: 608,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 5,075	Idade: 30 anos	Estado de Conservação: C regular		FOC: 0,687

(Handwritten signature)



Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

%Terreno = 0,1 %Construção = 0,9		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/H	J = %Cx(I-1)xF	K = F+J
1	390.000,00	63	6.190,48	0,900	5.571,43	Médio	5,075	1,000	0,00	5.571,43
2	430.000,00	63	6.825,40	0,900	6.142,86	Médio	5,075	1,000	0,00	6.142,86
3	380.000,00	63	6.031,75	1,000	6.031,75	Médio	5,075	1,000	0,00	6.031,75

Fator Foc							Fator Transposição			
Elemento Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)
	L	M	N	O = Foc.aval/N	P = %conx(O-aval)	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T.x(S-1)xF	U = F+T
1	30	C	0,687	1,000	0,00	5.571,43	608,00	1,000	0,00	5.571,43
2	30	C	0,687	1,000	0,00	6.142,86	608,00	1,000	0,00	6.142,86
3	30	C	0,687	1,000	0,00	6.031,75	608,00	1,000	0,00	6.031,75

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	5.571,43	5.571,43	5.571,43	5.571,43	5.571,43	5.571,43	5.571,43	5.571,43
2	6.142,86	6.142,86	6.142,86	6.142,86	6.142,86	6.142,86	6.142,86	6.142,86
3	6.031,75	6.031,75	6.031,75	6.031,75	6.031,75	6.031,75	6.031,75	6.031,75

(Handwritten signature)



Média (R\$/m²)	5.915,34	5.915,34	5.915,34	5.915,34	5.915,34	5.915,34	5.915,34	5.915,34
Desvio Pad.	3.166,72	3.166,72	3.166,72	3.166,72	3.166,72	3.166,72	3.166,72	3.166,72
Coef.Variação.	53,53	53,53	53,53	53,53	53,53	53,53	53,53	53,53
Inter.Conf(80%)	3.667,82	3.667,82	3.667,82	3.667,82	3.667,82	3.667,82	3.667,82	3.667,82
Interv. Inf.	2.247,52	2.247,52	2.247,52	2.247,52	2.247,52	2.247,52	2.247,52	2.247,52
Interv. Sup.	9.583,17	9.583,17	9.583,17	9.583,17	9.583,17	9.583,17	9.583,17	9.583,17
Amplitude	76,55	76,55	76,55	76,55	76,55	76,55	76,55	76,55
Interv. (+30%)	7.689,95	7.689,95	7.689,95	7.689,95	7.689,95	7.689,95	7.689,95	7.689,95
Interv. (-30%)	4.140,74	4.140,74	4.140,74	4.140,74	4.140,74	4.140,74	4.140,74	4.140,74

Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **Fatores de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, Padrão e Transposição.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

$$q_1 = \text{R\$ } 5.915,34 / \text{m}^2$$

(julho/2.025)



II.2.3 VALOR DO APARTAMENTO Nº 44

O valor do apartamento nº 44 será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_1 = q_1 \times Au;$$

onde :

VI_1 = Valor do imóvel

q_1 = Valor unitário = R\$ 5.915,34/ m²

Au = Área útil = 53,26 m².

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_1 = \text{R\$ } 5.915,34/\text{ m}^2 \times 53,26 \text{ m}^2$$

$VI_1 = \text{R\$ } 315.051,00$ ou, em números redondos:

$$VI_1 = \text{R\$ } 315.000,00$$

(julho/2.025)



II.2.4. VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 57

O valor da vaga de garagem nº 57 será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_2 = q_1 \times Au;$$

onde :

VI_2 = valor do imóvel

q_1 = valor unitário = R\$ 5.915,34/ m²

Au = Área utilizável de vaga simples = 10,00 m².

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_2 = \text{R\$ } 5.915,34/ \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ m}^2$$

VI_2 = R\$ 59.153,00 ou, em números redondos:

$$VI_2 = \text{R\$ } 59.000,00$$

(julho/2.025)



III. CASA SITUADA NA RUA MERCEDES LOPES Nº 438 – PENHA DE FRANÇA – SÃO PAULO - SP

III.1. VISTORIA

III.1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão localiza-se na Rua Mercedes Lopes nº 438 – Penha de França - São Paulo – SP.

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aero foto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.





III.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliando situa-se no bairro de Penha de França, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "8ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, o que implica em um lote paradigma com 10,00m de frente e profundidade entre 20,00 e 40,00m.

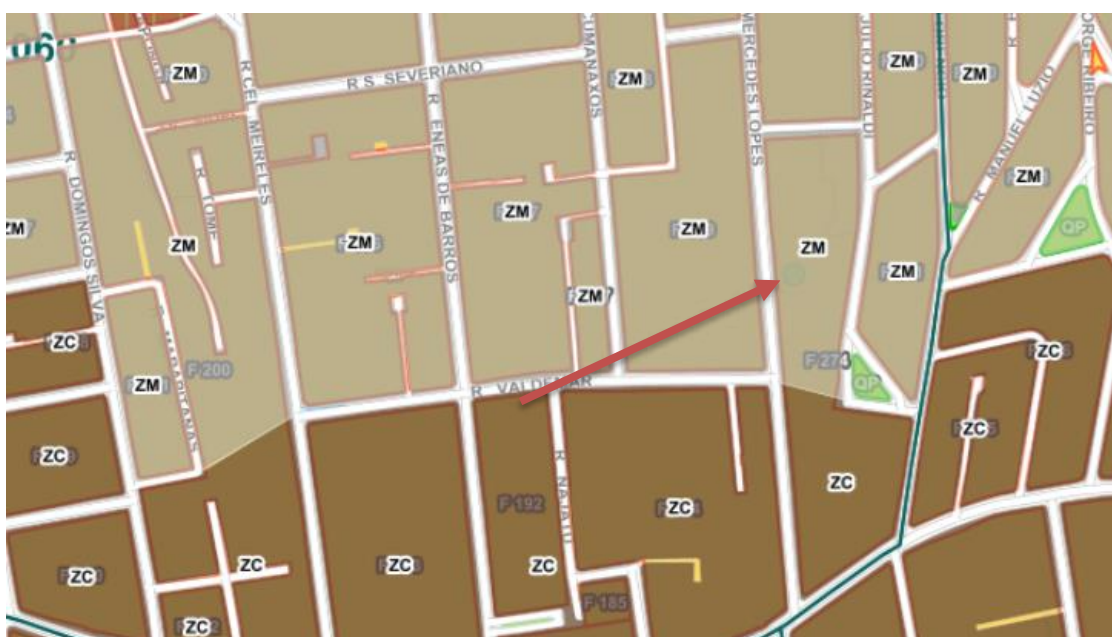
7



III.1.4. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, o imóvel está implantado em "ZM – Zona Mista".

Apresenta-se a seguir planta do Zoneamento da região em que se situa o imóvel avaliando.



[Assinatura manuscrita]



III.1.5. TERRENO

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato regular e apresenta topografia praticamente plana. Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

Conforme descrito na Matrícula nº 139.602 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL 12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEL

Capital

matricula 139.602 ficha 01

São Paulo, 23 de Abril de 200

IMÓVEL:- UM TERRENO, situado na Rua Mercedes Lopes, (designado Lote A do projeto de desdobro), na Vila Santana, no 3º Subdistrito de Penha de França, medindo 5,645m de frente para a referida rua, do lado direito de quem do imóvel olha para a referida rua, mede 35,00m onde confina com o lote pertencente a Maria Ferreira Angeli, 27,80m da frente aos fundos do lado esquerdo de quem do imóvel olha a referida rua, onde confina com o lote B, do projeto de desdobro, neste ponto deflete à esquerda num ângulo de 90º pela extensão de 4,145m onde confina com Santo Marangoni, daí deflete à direita num ângulo de 90º pela extensão de 7,20m onde confina com Santo Marangoni, 1,50m pela linha dos fundos onde confina com terreno de Mário Ignacio Ferreira, finalizando uma área de 169,00m2.

III.1.6. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial composta 2 pavimentos: térreo e superior.

A edificação possui estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida externa e internamente e cobertura de telhas cerâmicas assentadas sobre estrutura de madeira.

(assinatura)



Conforme Dados Cadastrais da Municipalidade, o imóvel possui as seguintes características:

Cadastro do Imóvel: 060.274.0569-4

Local do Imóvel:

R MERCEDES LOPES, 438
PENHA CEP 03614-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MERCEDES LOPES, 438
PENHA CEP 03614-000

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	160	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	160		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	209	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	62	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2002		



O imóvel aparenta ter sido construído há 23 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-no na classificação "Casa Padrão Médio" do estudo "VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.



9 – Vista da Rua Mercedes Lopes.



10 - Vista da Rua Mercedes Lopes.



11 – Vista do imóvel avaliando.



12 – Vista do imóvel avaliando.



[Handwritten signature]



III.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.2.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia de Avaliação encontra-se descrita no item II.2.1. do presente Laudo.

Tendo em vista as características específicas do imóvel avaliando, o seu Valor será determinado com base no **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno e construção).

III.2.2 VALOR DO TERRENO

Para a definição do Valor Unitário de Terreno que reflita a realidade imobiliária local o signatário valeu-se de análise e pesquisa de ofertas e transações no mercado da região em que se situa o imóvel avaliando.

Foram consultadas as seguintes empresas:

- DF Imóveis - Tel. (11) 3571-6696
- AP Abreu Imóveis – Tel. (11) 2641-2966
- C4 Brokers Imóveis – Tel. (11) 4803-2002



As informações obtidas indicaram valor unitário médio de venda para terrenos similares entre R\$ 1.800,00 / m² e R\$ 2.200,00 / m².

Tomando-se o valor intermediário da faixa tem-se:

$$q_3 = \text{R\$ } 2.000,00 / \text{m}^2$$
$$(\text{julho}/2.025)$$

O valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

$$V_{t_3} = S \times q, \text{ onde :}$$

$$S = \text{área de terreno} = 169,00 \text{ m}^2$$

$$q_3 = \text{valor unitário de terreno} = \text{R\$ } 2.000,00/\text{m}^2$$

Substituindo-se os valores na expressão, resulta:

$$V_{t_3} = 169,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.000,00/\text{m}^2$$

$$V_{t_3} = \text{R\$ } 338.000,00$$
$$(\text{julho}/2.025)$$



III.2.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

As Benfeitorias serão avaliadas tomando-se por base os critérios e os Valores Unitários estabelecidos a partir do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, que se mostraram adequados para a presente situação.

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão:

$$Vb_3 = Ac \times f \times R8-N \times FOC, \text{ onde:}$$

Vb_3 = Valor das benfeitorias

Ac = área construída do imóvel

f = fator padrão

$R8-N$ = custo unitário de construção calculado pelo Sinduscon/SP

FOC = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Assim, o valor das benfeitorias corresponde a:

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS									
(Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP)									
Data: julho/2025									
R-8N: 2.100,45									
(admitido válido para a presente data)									
Benfeitoria:	Área (m ²):	Idade:	Classificação:	Fator:	Peso:	Estado de Conservação:	FOC:	R-8N:	Valor (R\$):
Edificação	208,23	23	casa média	2,154	1,00	entre reg. e rep.simp.	0,779	2.100,45	733.903,24
TOTAL:									733.903,24



III.2.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O Valor Total do Imóvel para julho/2.025 será dado pela soma dos valores de Terreno e Benfeitorias, ou seja:

Terreno	R\$ 338.000,00
Benfeitorias	R\$ 734.000,00
VI₃	R\$ 1.072.000,00

VI₃ = R\$ 1.072.000,00
(julho/2.025)



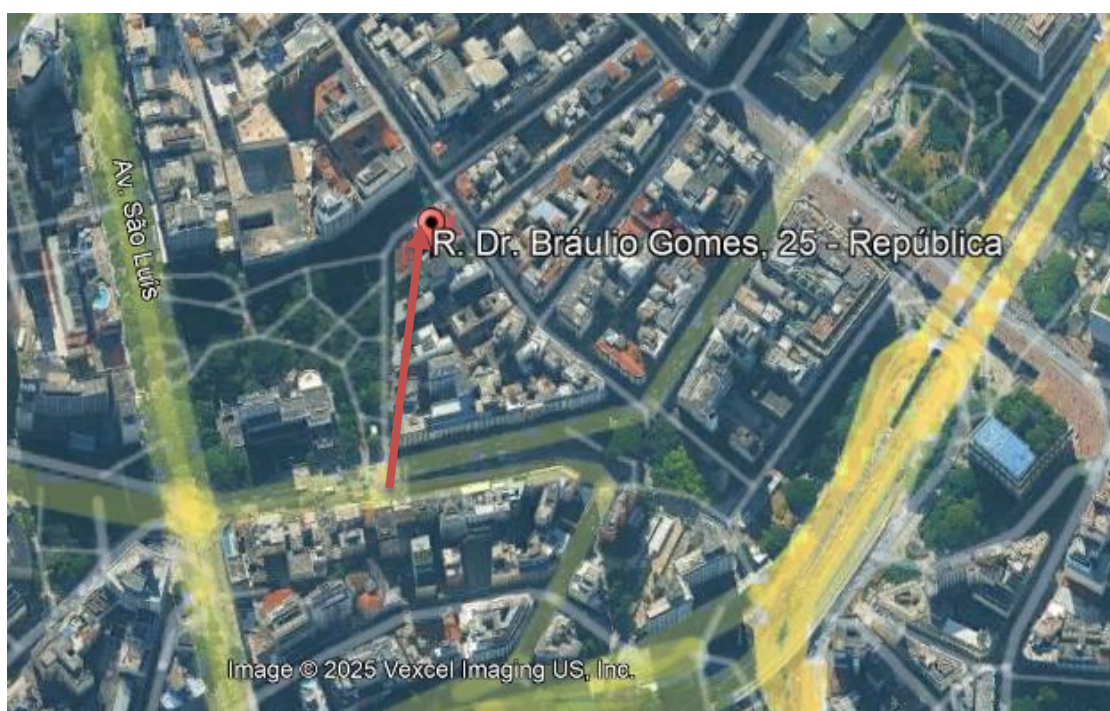
IV. CONJUNTO N° 1.107 DO EDIFÍCIO VICENTINA, SITUADO NA RUA BRAULIO GOMES N° 25 - CENTRO - SÃO PAULO - SP

IV.1. VISTORIA

IV.1.1 LOCALIZAÇÃO

O Edifício Vicentina situa-se na Rua Bráulio Gomes nº 25 - Centro - São Paulo - SP.

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aerofoto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.





IV.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliando situa-se no Centro, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente comercial e apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio diversificado, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, o que implica em um lote paradigma com frente mínima de 16,00.

4

[Handwritten signature]



IV.1.5. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa a unidade avalianda apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia apresenta-se praticamente plana.

IV.1.6. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro-descrito, encontra-se erigido o Edifício Vicentina, o qual é composto pavimento térreo e 15 pavimentos elevados, contendo 8 conjuntos cada.

O Condomínio conta com sistema de interfonos e porteiro, sendo servido por 4 elevadores.

A unidade avalianda situa-se no 11º andar e é identificada pelo nº 1.107. Conforme informado no local, é composta por: sala e banheiro.

De acordo com Matrícula nº 67.969 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, apresenta a seguinte descrição:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		5.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 25 de março de 19 97	
67.969	01		
IMÓVEL: CONJUNTO nº 1.107 localizado no 11º pavimento do EDIFÍCIO VICENTINA, situado à rua Bráulio Gomes, nº 25, no 7º SUBDISTRITO-CONSOLAÇÃO, com a área de 41,50m², correspondendo-lhe uma parte ideal de terreno de 628 milésimos de seu todo.			
CONTRIBUINTE: 006.023.0033-9			

(assinatura)



O edifício aparenta ter sido construído há 80 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples a importantes. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Escritórios Padrão Médio, com elevador", do estudo "IUP - Índice de Unidades Padronizadas" do IBAPE/SP

A seguir, a título de ilustração, apresentam-se fotos do imóvel avaliando.



13 – Vista da Rua Bráulio Gomes.



14 - Vista da Rua Bráulio Gomes.



15 – Vista da Rua Sete de Abril.



16 – Fachada.



20



17 – Fachada.	18 – Acesso ao Edifício Vicentina.
	

[Handwritten signature]



IV.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

IV.2.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia de Avaliação encontra-se descrita no item II.2.1. do presente Laudo.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

IV.2.2 VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;



d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes da publicação da Planta Genérica de Valores.

e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base no estudo “IUP - Índice de Unidades Padronizadas” do IBAPE/SP.

f) Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsoletismo funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m² por vaga de garagem disponível.

h) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando				
Endereço: Rua Braulio Gomes, 25			Área útil (m ²): 41,5	Vagas: Dorm.:
Setor: 6	Quadra: 23	IF: 3.988,00	Tipo: Escritório	Padrão: Médio
Fator Padrão: 4,745	Idade: 80 anos	Estado de Conservação: F nec. de reparos simples a import.		FOC: 0,200

(Handwritten signature)



Elemento Comparativo nº 1				
Endereço: Rua Braulio Gomes, 25		Valor : R\$ 160.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Lopes Imóveis - Tel. (11) 3894-1000		Área útil (m²): 40		Vagas: Dorm.:
Setor: 6	Quadra: 23	IF: 3.988,00	Tipo: Escritório	Padrão: Médio
Fator Padrão: 4,745	Idade: 80 anos	Estado de Conservação: F nec. de reparos simples a import.		FOC: 0,200

Elemento Comparativo nº 2				
Endereço: Rua Braulio Gomes, 25		Valor : R\$ 370.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: JPL Imóveis - (11) 3258-6577		Área útil (m²): 113		Vagas: Dorm.:
Setor: 6	Quadra: 23	IF: 3.988,00	Tipo: Escritório	Padrão: Médio
Fator Padrão: 4,745	Idade: 80 anos	Estado de Conservação: F nec. de reparos simples a import.		FOC: 0,200

Elemento Comparativo nº 3				
Endereço: Rua Braulio Gomes, 25		Valor : R\$ 160.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Itapoã Imóveis - (11) 5041-8521		Área útil (m²): 37		Vagas: Dorm.:
Setor: 6	Quadra: 23	IF: 3.988,00	Tipo: Escritório	Padrão: Médio
Fator Padrão: 4,745	Idade: 80 anos	Estado de Conservação: F nec. de reparos simples a import.		FOC: 0,200

(Handwritten signature)



Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

%Terreno = 0,1 %Construção = 0,9		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/H	J = %Cx(I-1)xF	K = F+J
1	160.000,00	40	4.000,00	0,900	3.600,00	Médio	4,745	1,000	0,00	3.600,00
2	370.000,00	113	3.274,34	0,900	2.946,90	Médio	4,745	1,000	0,00	2.946,90
3	160.000,00	37	4.324,32	0,900	3.891,89	Médio	4,745	1,000	0,00	3.891,89

Fator Foc							Fator Transposição			
Elemento Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)
	L	M	N	O = Foc.aval/N	P = %conx(O-1)x F	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T.x(S-1)x F	U = F+T
1	80	F	0,200	1,000	0,00	3.600,00	3.988,00	1,000	0,00	3.600,00
2	80	F	0,200	1,000	0,00	2.946,90	3.988,00	1,000	0,00	2.946,90
3	80	F	0,200	1,000	0,00	3.891,89	3.988,00	1,000	0,00	3.891,89

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00
2	2.946,90	2.946,90	2.946,90	2.946,90	2.946,90	2.946,90	2.946,90	2.946,90
3	3.891,89	3.891,89	3.891,89	3.891,89	3.891,89	3.891,89	3.891,89	3.891,89

(Handwritten signature)



Média (R\$/m²)	3.479,60	3.479,60	3.479,60	3.479,60	3.479,60	3.479,60	3.479,60	3.479,60
Desvio Pad.	1.880,79	1.880,79	1.880,79	1.880,79	1.880,79	1.880,79	1.880,79	1.880,79
Coef.Variação.	54,05	54,05	54,05	54,05	54,05	54,05	54,05	54,05
Inter.Conf(80%)	2.178,40	2.178,40	2.178,40	2.178,40	2.178,40	2.178,40	2.178,40	2.178,40
Interv. Inf.	1.301,19	1.301,19	1.301,19	1.301,19	1.301,19	1.301,19	1.301,19	1.301,19
Interv. Sup.	5.658,00	5.658,00	5.658,00	5.658,00	5.658,00	5.658,00	5.658,00	5.658,00
Amplitude	77,00	77,00	77,00	77,00	77,00	77,00	77,00	77,00
Interv. (+30%)	4.523,48	4.523,48	4.523,48	4.523,48	4.523,48	4.523,48	4.523,48	4.523,48
Interv. (-30%)	2.435,72	2.435,72	2.435,72	2.435,72	2.435,72	2.435,72	2.435,72	2.435,72

Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **Fatores de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, Padrão e Transposição.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

$$q_4 = \text{R\$ } 3.479,60 / \text{m}^2$$

(julho/2.025)



O valor do imóvel será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_4 = q_4 \times Au;$$

onde :

VI_4 = Valor do imóvel

q_4 = Valor unitário = R\$ 3.479,60/ m²

Au = Área útil = 41,50 m².

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_4 = \text{R\$ } 3.479,60/ \text{ m}^2 \times 41,50 \text{ m}^2$$

$VI_4 = \text{R\$ } 144.403,00$ ou, em números redondos:

$$VI_4 = \text{R\$ } 144.000,00$$

(julho/2.025)



V. APARTAMENTO Nº 34 DO EDIFÍCIO MIRAMAR, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO TERRAMARES, SITUADO NA RUA DR. GERVÁSIO BONAVIDES Nº 105 - VILA NEGRINHA – GUARUJÁ - SP

V.1. VISTORIA

V.1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando corresponde ao apartamento nº 34 do Edifício Miramar, integrante do Condomínio Terramares, situado na Rua Dr. Gervásio Bonavides nº 105 - Vila Negrinha – Guarujá – SP.

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aero foto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.





V.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliando situa-se na Vila Negrinha, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada.

V.1.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa a unidade avalianda apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia apresenta praticamente plana.



V.1.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigido o Condomínio Terramares, o qual é composto por pavimento térreo, 2 sobre solos e 23 pavimentos elevados, contendo 4 apartamentos cada.

O Edifício dispõe de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto, sendo servido por 2 elevadores.

No pavimento térreo, além do acesso ao edifício, localizam-se: academia, piscina, salão de festas, playground, sauna e espaço gourmet.

A unidade avalianda situa-se no 3º pavimento-tipo e é identificada pelo nº 34. Conforme informado no local, é composta por: sala, 4 dormitórios, 3 banheiros, cozinha e área de serviço. Dispõe da utilização de 2 vagas na garagem coletiva do edifício.

Conforme descrito na Matrícula nº 101.884 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, apresenta as seguintes descrição e confrontações:

		O N.º 2 - REGISTRO GERAL		CNM: 120469.2.0101884-76	
e aqui documento		Matrícula	Ficha	Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPA OFICIAL	
101884		01		Guarujá, 10 de novembro de 2011	
Imóvel: Apartamento nº 34, localizado no 3º pavimento do EDIFÍCIO MIRAMAR, Torre 01, integrante do CONDOMÍNIO TERRAMARES, situado na Rua Dr. Gervásio Bonavides nº 105, na Vila Negrinha, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, com a área privativa coberta edificada de 134,340m ² , a área comum coberta edificada de 74,632m ² , a área total edificada de 208,972m ² e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio, de 0,006187, cabendo o direito de uso de duas vagas, individuais e indeterminadas, na garagem coletiva localizada nos sobressolos do conjunto.					



O edifício aparenta ter sido construído há 15 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Superior, com elevador", do estudo "IUP - Índice de Unidades Padronizadas" do IBAPE/SP.

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.



19 –Rua Dr. Gervásio Bonavides	20 – Entrada do Edifício
	

21 – Fachada do Edifício	22 – Fachada do
	

28



V.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

V.2.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia de Avaliação encontra-se descrita no item II.2.1. do presente Laudo.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

V.2.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;



d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com bases em fatores de localização, que procuram retratar as características da situação dos imóveis, tais como posição em relação à malha viária, acesso, etc. Para o imóvel em tela, FL = 100,00;

e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base no estudo “IUP - Índice de Unidades Padronizadas” do IBAPE/SP.

f) Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsoletismo funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m² por vaga de garagem disponível.

h) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando				
Endereço:		Área útil (m ²):	Vagas:	Dorm.:
Apto 34 - Condomínio Terramares, Rua Dr. Gervásio Bonavides 105		134,34	2	4
Setor:	Quadra:	IL:	Tipo:	Padrão:
		100,00	Apartamento	Superior
Fator Padrão:	Idade:	Estado de Conservação:		FOC:
6,371	15 anos	C Regular		0,858



Elemento Comparativo nº 1					
Endereço: Condomínio Terramares, Rua Dr. Gervásio Bonavides 105			Valor : R\$ 1.400.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Dunamis Negócios Imobiliários - (13) 3387-6349			Área útil (m²): 134,34		Vagas: 2
Setor:			IL: 100,00		Dorm.: 4
Fator Padrão: 6,371			Idade: 15 anos		Padrão: Superior
Estado de Conservação: C			Tipo: Apartamento		FOC: 0,858

Elemento Comparativo nº 2					
Endereço: Condomínio Terramares, Rua Dr. Gervásio Bonavides 105			Valor : R\$ 1.250.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Mar Imóveis Prime - (13) 3386-1417			Área útil (m²): 134,34		Vagas: 2
Setor:			IL: 100,00		Dorm.: 4
Fator Padrão: 6,371			Idade: 15 anos		Padrão: Superior
Estado de Conservação: C			Tipo: Apartamento		FOC: 0,858

Elemento Comparativo nº 3					
Endereço: Condomínio Terramares, Rua Dr. Gervásio Bonavides 105			Valor : R\$ 1.285.000,00		Tipo: Transação 1,00
Fonte: Felipe Nowill			Área útil (m²): 134		Vagas: 2
Setor:			IL: 100,00		Dorm.: 4
Fator Padrão: 6,371			Idade: 15 anos		Padrão: Superior
Estado de Conservação: C			Tipo: Apartamento		FOC: 0,858

(Handwritten signature)



Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

%Terreno = 0,1 %Construção = 0,9		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/H	J = %Cx(H)x F	K = F+J
1	1.400.000,00	154,34	9.070,88	0,900	8.163,79	Superior	6,371	1,000	0,00	8.163,79
2	1.250.000,00	154,34	8.099,00	0,900	7.289,10	Superior	6,371	1,000	0,00	7.289,10
3	1.285.000,00	154	8.344,16	1,000	8.344,16	Superior	6,371	1,000	0,00	8.344,16

Fator Foc							Fator Transposição			
Elemento Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)
	L	M	N	O = Foc.aval/N	P = %conx(O-1)x F	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T.x(S-1)x F	U = F+T
1	15	C	0,858	1,000	0,00	8.163,79	100,00	1,000	0,00	8.163,79
2	15	C	0,858	1,000	0,00	7.289,10	100,00	1,000	0,00	7.289,10
3	15	C	0,858	1,000	0,00	8.344,16	100,00	1,000	0,00	8.344,16

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+ P	F+J+P+T
1	8.163,79	8.163,79	8.163,79	8.163,79	8.163,79	8.163,79	8.163,79	8.163,79
2	7.289,10	7.289,10	7.289,10	7.289,10	7.289,10	7.289,10	7.289,10	7.289,10
3	8.344,16	8.344,16	8.344,16	8.344,16	8.344,16	8.344,16	8.344,16	8.344,16

Média (R\$/m2)	7.932,35	7.932,35	7.932,35	7.932,35	7.932,35	7.932,35	7.932,35	7.932,35
Desvio Pad.	4.252,52	4.252,52	4.252,52	4.252,52	4.252,52	4.252,52	4.252,52	4.252,52
Coef.Variação.	53,61	53,61	53,61	53,61	53,61	53,61	53,61	53,61
Inter.Conf(80%)	4.925,44	4.925,44	4.925,44	4.925,44	4.925,44	4.925,44	4.925,44	4.925,44
Interv. Inf.	3.006,91	3.006,91	3.006,91	3.006,91	3.006,91	3.006,91	3.006,91	3.006,91
Interv. Sup.	12.857,79	12.857,79	12.857,79	12.857,79	12.857,79	12.857,79	12.857,79	12.857,79
Amplitude	76,61	76,61	76,61	76,61	76,61	76,61	76,61	76,61
Interv. (+30%)	10.312,06	10.312,06	10.312,06	10.312,06	10.312,06	10.312,06	10.312,06	10.312,06
Interv. (-30%)	5.552,65	5.552,65	5.552,65	5.552,65	5.552,65	5.552,65	5.552,65	5.552,65

(Handwritten signature)



Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

$$q_5 = \text{R\$ } 7.932,35 / \text{m}^2$$
$$(\text{julho}/2.025)$$

O valor do imóvel em pauta será calculado pela seguinte expressão:

$$VI = q_5 \times Au;$$

Onde:

VI = valor do imóvel.

q_5 = valor unitário = R\$ 7.932,35 /m²

Au = área utilizável do imóvel

$Au = 134,34 \text{ m}^2$ (área útil do apartamento) + $2 \times 10,00 \text{ m}^2$ (área estimada da vaga) = $154,34 \text{ m}^2$

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_5 = \text{R\$ } 7.932,35 / \text{m}^2 \times 154,34 \text{ m}^2$$

$VI_5 = \text{R\$ } 1.224.278,00$ ou, em números comerciais:

$$VI_5 = \text{R\$ } 1.224.000,00$$
$$(\text{julho}/2.025)$$



VI. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que os valores, para julho de 2.025, dos imóveis avaliandos, desconsiderada eventuais existências de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre os mesmos são os seguintes:

• **Apartamento nº 44 e vaga nº 57 do Edifício Camila situado na Rua Mercedes Lopes nº 288 - Penha de França - São Paulo – SP (Matrícula nº 119.293 do 12º C.R.I. de São Paulo)**

VI₁ = R\$ 315.000,00 (julho/2.025)

• **Vaga nº 57 localizada no 2º subsolo do Edifício Camila situado na Rua Mercedes Lopes nº 288 - Penha de França - São Paulo – SP (Matrícula nº 119.294 do 12º C.R.I. de São Paulo)**

VI₂ = R\$ 59.000,00 (julho/2.025)



• Casa situada na Rua Mercedes Lopes nº 438 – Penha de França - São Paulo – SP (Matrícula nº 119.294 do 12º C.R.I. de São Paulo);

VI₃ = R\$ 1.072.000,00 (julho/2.025)

• Conjunto nº 1.107 do Edifício Vicentina, situado na Rua Braulio Gomes nº 25 – Bairro da Consolação - São Paulo – SP (Matrícula nº 67.969 do 6º C.R.I. de São Paulo)

VI₄ = R\$ 144.000,00 (julho/2.025)

• Apartamento nº 34 do Edifício Miramar, integrante do Condomínio Terramares, situado na Rua Dr. Gervásio Bonavides nº 105 - Vila Negrinha – Guarujá – SP (Matrícula nº 101.884 do C.R.I. de Guarujá)

VI₅ = R\$ 1.224.000,00 (julho/2.025)



VII. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 62 (sessenta e duas) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 07 de agosto de 2.025.

Rodrigo Salton Leites

Engenheiro Civil

CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia