

01 IMÓVEL

Trata-se do apartamento 73 do Edifício Perdizes Tower, localizado à Rua Diana 580, Pompeia, município de São Paulo - SP, em zona de uso misto residencial e comercial, com predominância de imóveis residenciais.

02. OBJETIVO

Determinação do Valor de Mercado do imóvel, referido do item 01 deste laudo.

03. INTERESSADO

14ª Vara Cível da Comarca da Capital

04. VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada em 18/02/2021.
As chaves estavam na portaria que não autorizou a vistoria pois seria necessária autorização do proprietário. Em conversa por telefone com o representante da administradora do condomínio, Dr. Marco Antônio, fomos informados que o imóvel estava em posse de terceiro, porém, não informou o nome deste. Além disso, informou que este havia falecido recentemente. Após esclarecida a situação, fomos autorizados a vistoriar o imóvel acompanhados do porteiro.
Verificamos que o imóvel apresenta sinais de que esteve ocupado recentemente, não havendo mais itens de uso pessoal em seu interior.

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO

como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por: matrícula 81.597 do 2º Cartório de Registro de Imóveis, datada de 10/12/2020.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 18/02/2021.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel em questão, consistindo do apartamento 73 do Edifício Perdizes Tower, localizado à Rua Diana 580, Pompeia, município de São Paulo - SP, em local com uso misto, comercial e residencial, dotado de completas condições de urbanização, infraestrutura e serviços público e comunitário.

Principais vias de circulação próximas ao imóvel: Av. Pompeia, Av. Sumaré, Av. Prof. Alfonso Bovero e Av. Francisco Matarazzo.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

a) Terreno

O terreno onde está inserido o imóvel é de forma irregular ao nível das vias públicas, com as seguintes características:

Área = 940,00m².

Formato: Irregular.
 Topografia: Plano semi-plano
 Superfície: Seca.
 Posição: Meio de quadra.

b) Memorial Descritivo:

Trata-se de apartamento residencial composto de um pavimento, com 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha. Áreas molhadas com cerâmica comercial no piso e azulejo nas paredes.
 Áreas secas com piso laminado de madeira e paredes pintura latex.
 Dispõe ainda de uma vaga de estacionamento indeterminada, localizada na garagem do prédio.
 O condomínio possui salão de festas, piscina, academia e gerador de energia elétrica.

Área útil:	42,870 m²
Área comum:	24,0790 m²
Área de garagem:	19,67625 m²
Área total:	86,62525 m²
Fração ideal:	1,276144%

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário no segmento em que se insere o imóvel apresenta características normais e baixa liquidez, notando-se muitos imóveis em oferta para venda.

09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

A - CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS

Para melhor entendimento do processo de avaliação, apresentamos uma síntese da metodologia básica contida nas normas da ABNT.

Na avaliação de um imóvel comercial, seja loja, escritório ou mesmo qualquer outro tipo de edificação existe basicamente, 4 (quatro) métodos a considerar:

A.1 - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Define-se o valor através da comparação com dados de mercado semelhantes quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

A.2 - MÉTODO COMPARATIVO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS

Apropria-se de benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes considerados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional.

A.3 - MÉTODO DA RENDA

Apropria-se o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

A.4 - MÉTODO RESIDUAL.

Define-se o valor do terreno por diferença entre o valor total do imóvel e o das benfeitorias ou vice-versa. Deve ser considerado, também, quando for o caso, o fator de comercialização.

B - CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de venda, taxas de renda, ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos.

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

C - ENQUADRAMENTO DO LAUDO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: GRAU II

GRAU DE PRECISÃO: GRAU III

D - DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

De acordo com as disposições dos imóveis no presente laudo, definimos o Valor de Mercado como sendo:

Valor de Mercado: é o preço que uma propriedade terá, se exposta à venda no mercado aberto, num razoável espaço de tempo, com um comprador e um vendedor desejoso, interessados e supostos a concordar, estando ambas as partes plenamente informadas das condições pertinentes e nenhuma estando sob necessidade indevida ou constrangimento para agir.

D.1. Método Comparativo

Estudo do Valor de Venda pelo Método Comparativo

Para determinarmos o valor de mercado para venda do imóvel, foram efetuadas pesquisas na região, bem como coletadas informações das últimas transações realizadas. Essas informações nos permitiram selecionar amostras comparáveis ao imóvel em análise.

As amostras mercadológicas foram analisadas, objetivando a adequação às características físicas do imóvel em estudo, a partir dos seguintes fatores: Valor Total, Área Construída e Padrão de Acabamento.

Valor Total(Y) variável dependente

É o valor total ofertado do imóvel.

Área Privativa variável quantitativa em m²

À medida que aumenta a área privativa, diminui o valor unitário.

Padrão de Acabamento variável dicotômica

Foi considerado o padrão de acabamento do imóvel como segue:

Inferior ao avaliando	1
Similar ao avaliando	2

O modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra, tem a seguinte forma:

Equação de Regressão:

$$\begin{aligned} \text{VALOR TOTAL} = e^{\wedge} & \\ & +7,747985165 \\ & +1,167311673 * \ln (\text{area}) \\ & +0,3752382682 * \text{Padrão de Acabamento}) \end{aligned}$$

09.01 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA

Atributos de entrada:

Área Privativa	42,87 m ²
Padrão de Acabamento	2

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Valor Total Calculado (R\$)	Máximo
374.768,61	391.060,18	408.059,95

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: informar o somatório de pontos, conforme critério definido na norma.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação:
Grau II.

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, apartamento 73 do Edifício Perdizes Tower, localizado à Rua Diana 580, Pompeia, município de São Paulo - SP, o seguinte valor de mercado:

Em números redondos:

Valor de avaliação: R\$ 391.000,00 (trezentos e noventa e um mil reais)

12. ANEXOS

- Anexo I: Documentação Fotográfica
- Anexo II: Tabela de dados amostrais
- Anexo III: Modelo de Regressão
- Anexo IV: Resposta aos quesitos apresentados

São Paulo, 25 de fevereiro de 2021

Elisa Cristina Marchi Macedo
CAU A20793-4

João Alexandre X Mingussi
CREA 0682557122

ANEXO I
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FACHADA DO EDIFÍCIO PERDIZES TOWER



VISTA DA RUA DIANA ALTURA DO NÚMERO 580



COZINHA DO IMÓVEL



SALA DO IMÓVEL



FACHADA DO EDIFÍCIO PERDIZES TOWER



VISTA DA RUA DIANA ALTURA DO NÚMERO 580



COZINHA



SALA



SALA



DORMITÓRIO



SACADA



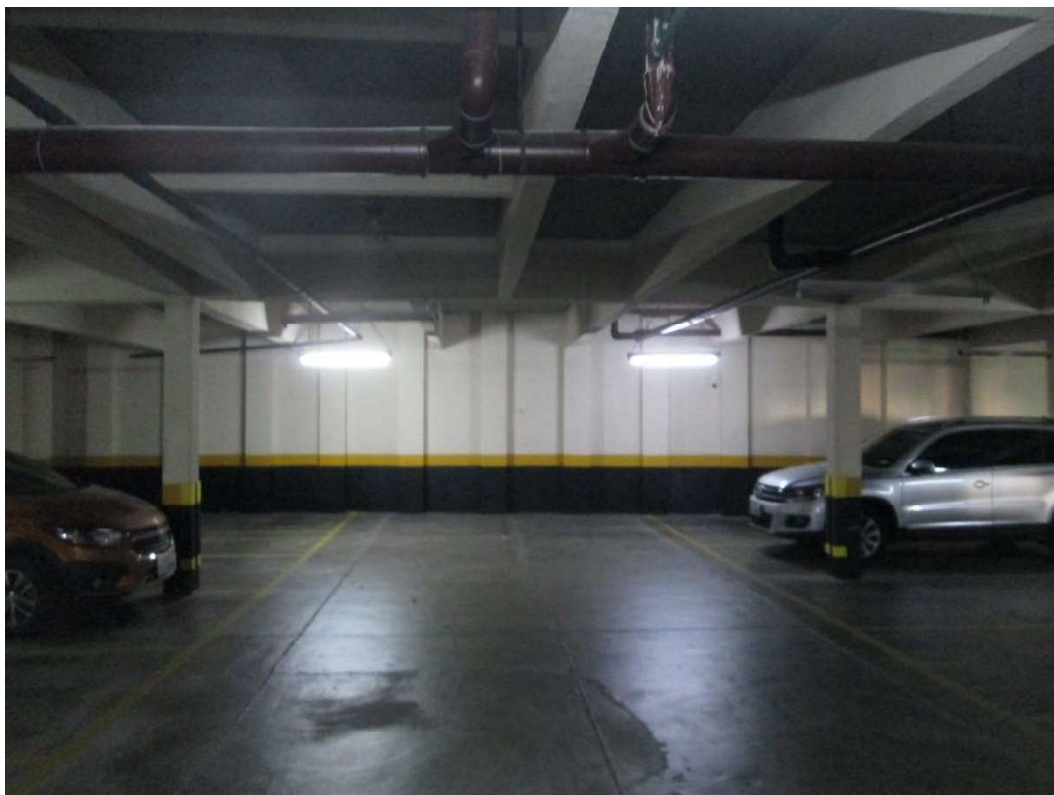
DORMITÓRIO



BANHEIRO



ARMÁRIO



GARAGEM



PISCINA

ANEXO II
TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Dado		Endereço	Informante	Telefone	area	Padrão de A...	* Valor Ofertado	V...
1	✓	Rua André dreyfus 109	Concierge	99882 9761	160,00000	1	1.300.000,00	1...
2	✓	Rua Paris 241	Concierge	99882 9761	107,00000	1	850.000,00	7...
3	✓	Rua Paris 415	Mirian	97333 9003	50,00000	2	510.000,00	4...
4	✓	Rua Paris 824	Gols	99823 4252	68,00000	2	778.000,00	7...
5	✓	Rua Cayowaa 1776	Fabiano Santos	98048 0285	94,00000	1	670.000,00	6...
6	✓	Rua hawai 295	carlos Eduardo Pucci	97422 5035	74,00000	2	870.000,00	7...
7	✓	Rua Paris 123	Marilisa Camilo	99688 3605	46,00000	1	275.000,00	2...
8	✓	Rua Bruxelas 38	Fernando ferreira	97269 6971	72,00000	2	790.000,00	7...
9	✓	Rua Salto Grande 258	Emcasa	21 3195 6541	84,00000	1	700.000,00	6...
10	✓	Rua Paris 824	Sônia	4750 6775	68,00000	2	765.000,00	6...
11	✓	Rua André Casado 245	Ederson Reis	98214 4653	82,00000	2	897.270,00	8...
12	✓	Rua Dr Paulo Vieira 299	JP Carvalho	99994 0600	77,00000	2	905.000,00	8...
13	✓	Rua Cayowaa 2220	AE Imóveis	99982 0519	280,00000	2	3.960.000,00	3...
14	✓	Rua Paris 415	Gridhouse	3641 4969	50,00000	2	547.800,00	4...
15	✓	Rua hawai 629	Kaue Figueiredo Monteiro	98211 1906	50,00000	1	305.000,00	2...
16	✓	Rua Francisco isoldi 226	Olimpia House	3937 3801	67,00000	1	649.900,00	5...
17	✓	Rua Salto Grande 258	Olimpia House	3937 3801	84,00000	2	864.900,00	7...
18	✓	Rua Cayowaa 1210	Olimpia House	3937 3801	105,00000	1	844.800,00	7...
19	✓	Rua caraiabas 1342	Olimpia House	3937 3801	88,00000	2	913.800,00	8...
20	✓	Rua André Dreyfus 109	Celso Dacca	99139 0429	90,00000	2	960.000,00	8...
21	✓	Rua Paracué 31	Fernando ferreira	97269 6971	157,00000	1	1.500.000,00	1...
22	✓	Rua cajiaba 458	Olimpia House	3937 3801	72,00000	2	949.000,00	8...
23	✓	Rua vargem do Cedro 127	Emcasa	21 3195 6541	104,00000	1	960.000,00	8...
24	✓	Rua Capital Federal 200	Raquel Mendes	99172 1967	201,00000	2	2.600.000,00	2...
25	✓	Rua Dr Paulo Vieira 383	Mário Amorim	96195 3144	80,00000	2	920.000,00	8...
26	✓	Rua Cayowaa 1590	Perola Andrade Cime	99213 1923	67,00000	2	820.000,00	7...
27	✓	Rua vargem do Cedro 127	Emcasa	21 3195 6541	101,00000	1	850.000,00	7...
28	✓	Rua Apinajes 1404	Olimpia House	3937 3801	100,00000	1	829.900,00	7...
29	✓	Rua Bernardo da Veiga 71	Olimpia House	3937 3801	183,00000	2	2.199.800,00	1...
30	✓	Rua Diana 580	Maria Carmen Rios Fuentes	99118 6770	43,00000	2	450.000,00	4...
31	✓	Rua Diana 580	Antuzia	94913 5390	43,00000	2	430.000,00	3...
32	✓	Rua Diana 205	Euripedes Fernandes de O Jr	98175-2373	86,00000	1	675.000,00	6...

ANEXO III
MODELO DE REGRESSÃO

T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast
	area	94,7813	30,68	1,167312	ln(x)	29,76%
	Padrã...	1,0000	11,01	0,375238	x	45,53%
	VALOR...	684.419,3536	41,86	7,747985	ln(y)	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

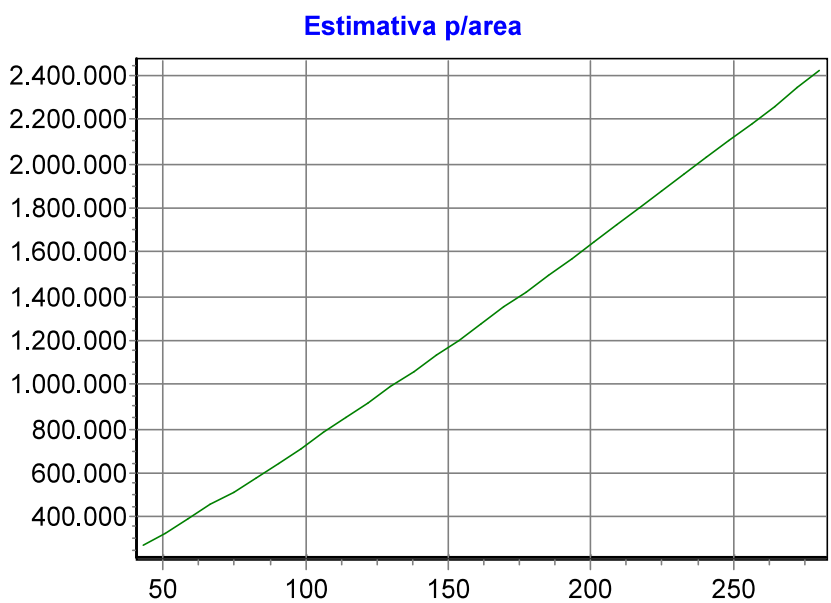
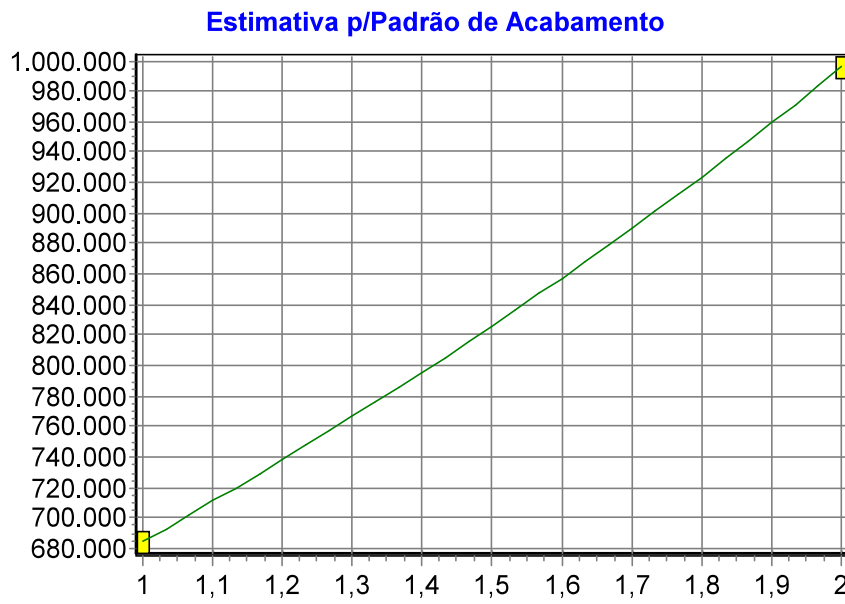


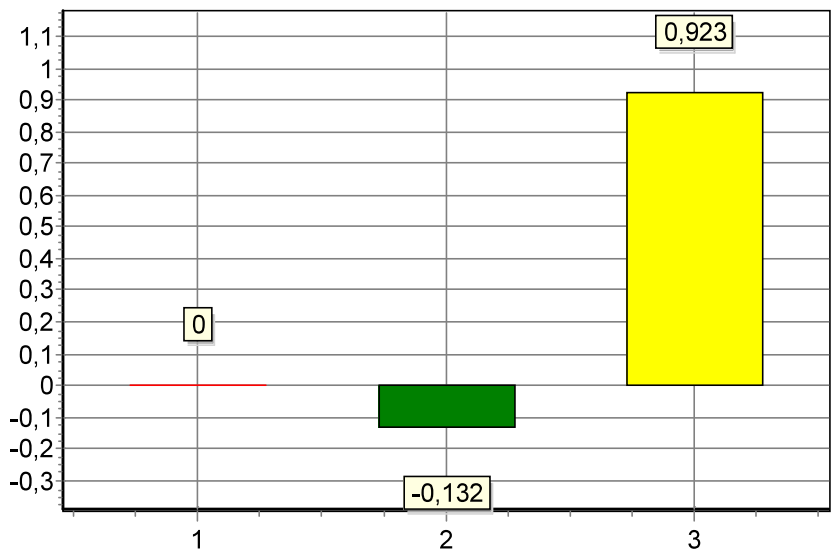
Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	y
	area	ln(x)	x1	0	-0,13	0,92
	Padrão de Acabamento	x	x2	-0,13	0	0,22
	VALOR TOTAL	ln(y)	y	0,92	0,22	0

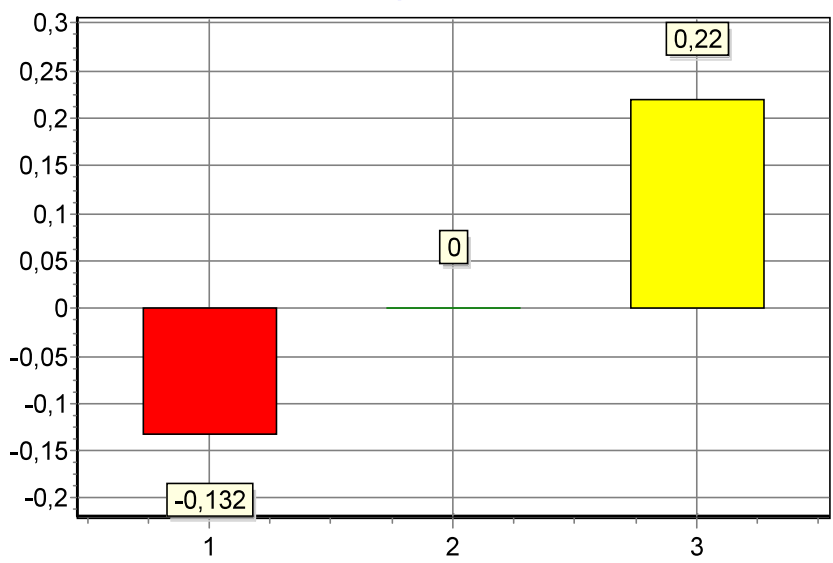
Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/area

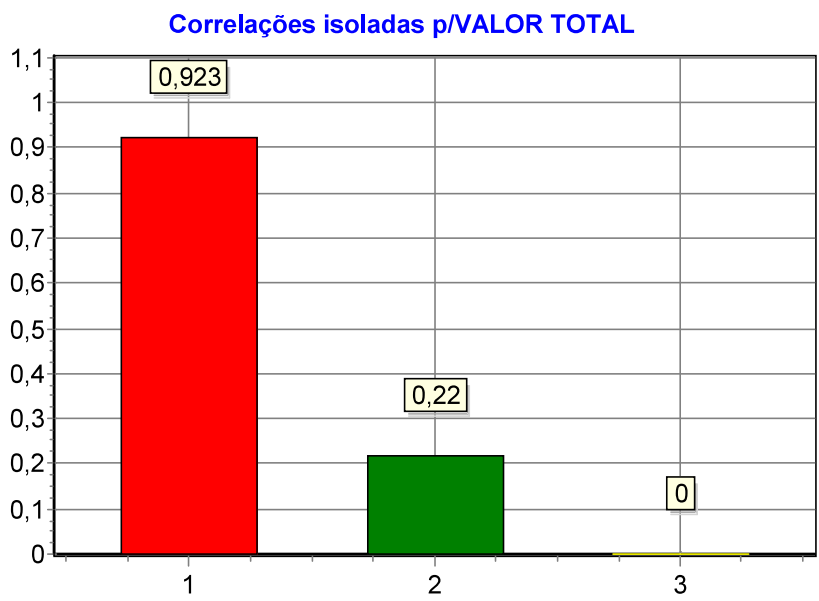


Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/Padrão de Acabamento



Correlações parciais isoladas



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	1.170.000,00	1.261.148,12	-91.148,12	-7,79%	-1,30	-0,80
2	765.000,00	788.486,91	-23.486,91	-3,07%	-0,33	-0,32
3	459.000,00	472.131,02	-13.131,02	-2,86%	-0,19	-0,30
4	700.200,00	675.995,91	24.204,09	3,46%	0,34	0,37
5	603.000,00	677.838,59	-74.838,59	-12,41%	-1,06	-1,25
6	783.000,00	746.124,03	36.875,97	4,71%	0,52	0,51
7	247.500,00	294.325,40	-46.825,40	-18,92%	-0,67	-1,85
8	711.000,00	722.638,22	-11.638,22	-1,64%	-0,17	-0,17
9	630.000,00	594.435,57	35.564,43	5,65%	0,51	0,62
10	688.500,00	675.995,91	12.504,09	1,82%	0,18	0,20
11	807.543,00	841.108,98	-33.565,98	-4,16%	-0,48	-0,43
12	814.500,00	781.551,62	32.948,38	4,05%	0,47	0,44
13	3.564.000,00	3.527.208,71	36.791,29	1,03%	0,52	0,11
14	493.020,00	472.131,02	20.888,98	4,24%	0,30	0,46
15	274.500,00	324.413,29	-49.913,29	-18,18%	-0,71	-1,78
16	584.910,00	456.530,24	128.379,76	21,95%	1,82	2,64
17	778.410,00	865.104,75	-86.694,75	-11,14%	-1,23	-1,13
18	760.320,00	771.310,02	-10.990,02	-1,45%	-0,16	-0,15
19	822.420,00	913.381,78	-90.961,78	-11,06%	-1,29	-1,12
20	864.000,00	937.659,41	-73.659,41	-8,53%	-1,05	-0,87
21	1.350.000,00	1.233.588,78	116.411,22	8,62%	1,65	0,96
22	854.100,00	722.638,22	131.461,78	15,39%	1,87	1,78
23	864.000,00	762.742,02	101.257,98	11,72%	1,44	1,33
24	2.340.000,00	2.395.425,48	-55.425,48	-2,37%	-0,79	-0,25
25	828.000,00	817.210,95	10.789,05	1,30%	0,15	0,14
26	738.000,00	664.405,86	73.594,14	9,97%	1,05	1,12
27	765.000,00	737.121,11	27.878,89	3,64%	0,40	0,40
28	746.910,00	728.608,88	18.301,12	2,45%	0,26	0,26
29	1.979.820,00	2.146.943,37	-167.123,37	-8,44%	-2,38	-0,86
30	405.000,00	395.914,87	9.085,13	2,24%	0,13	0,24
31	387.000,00	395.914,87	-8.914,87	-2,30%	-0,13	-0,24
32	607.500,00	610.989,48	-3.489,48	-0,57%	-0,05	-0,06

Gráfico de Valores Estimados x Observados

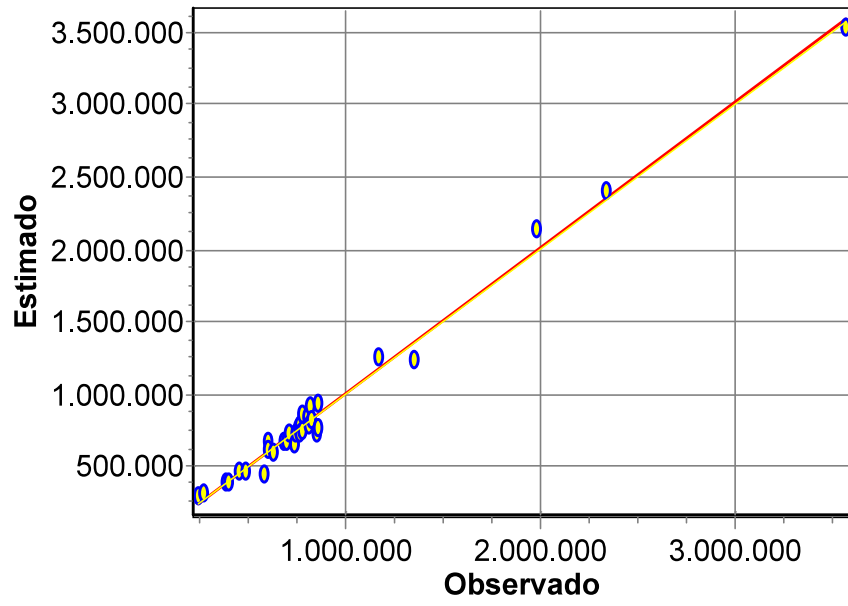
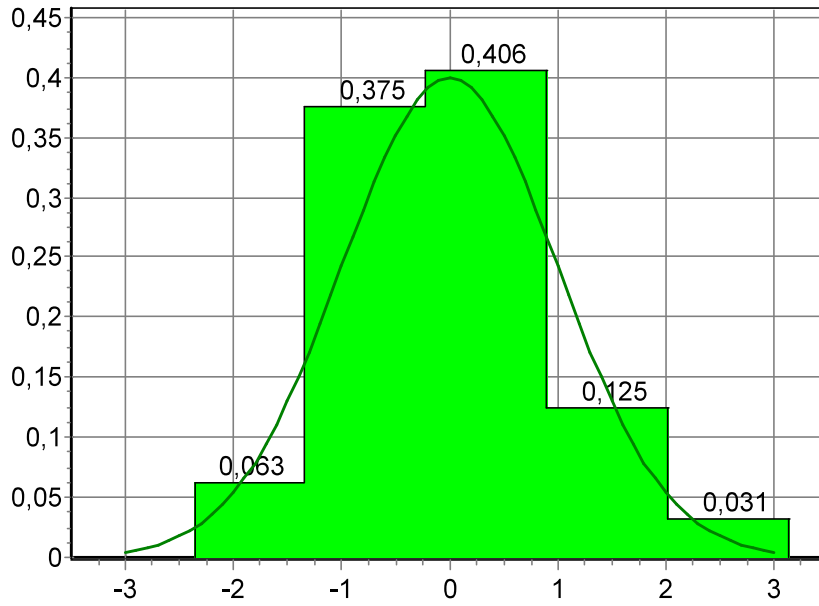
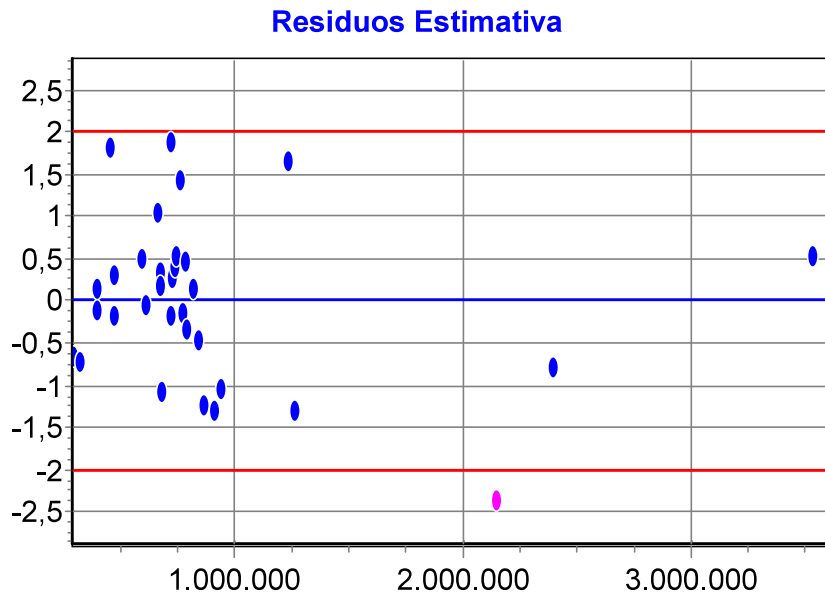


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



D...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Residuo/DP E...	Residuo/DP ...	Varição Inicial	Varição Resi...	Varição Expli...
1	1.170.000,00	1.261.148,12	-91.148,...	-7,79%	-1,30	-0,80	0,62%	5,79%	0,56%
2	765.000,00	788.486,91	-23.486,...	-3,07%	-0,33	-0,32	0,12%	0,38%	0,11%
3	459.000,00	472.131,02	-13.131,...	-2,86%	-0,19	-0,30	1,42%	0,12%	1,43%
4	700.200,00	675.995,91	24.204,09	3,46%	0,34	0,37	0,27%	0,41%	0,27%
5	603.000,00	677.838,59	-74.838,...	-12,41%	-1,06	-1,25	0,62%	3,90%	0,59%
6	783.000,00	746.124,03	36.875,97	4,71%	0,52	0,51	0,08%	0,95%	0,07%
7	247.500,00	294.325,40	-46.825,...	-18,92%	-0,67	-1,85	3,16%	1,53%	3,18%
8	711.000,00	722.638,22	-11.638,...	-1,64%	-0,17	-0,17	0,24%	0,09%	0,24%
9	630.000,00	594.435,57	35.564,43	5,65%	0,51	0,62	0,51%	0,88%	0,51%
10	688.500,00	675.995,91	12.504,09	1,82%	0,18	0,20	0,31%	0,11%	0,31%
11	807.543,00	841.108,98	-33.565,...	-4,16%	-0,48	-0,43	0,05%	0,78%	0,04%
12	814.500,00	781.551,62	32.948,38	4,05%	0,47	0,44	0,04%	0,76%	0,03%
13	3.564.000,00	3.527.208,71	36.791,29	1,03%	0,52	0,11	55,45%	0,94%	56,06%
14	493.020,00	472.131,02	20.888,98	4,24%	0,30	0,46	1,20%	0,30%	1,21%
15	274.500,00	324.413,29	-49.913,...	-18,18%	-0,71	-1,78	2,90%	1,74%	2,92%
16	584.910,00	456.530,24	128.379,...	21,95%	1,82	2,64	0,71%	11,48%	0,59%
17	778.410,00	865.104,75	-86.694,...	-11,14%	-1,23	-1,13	0,09%	5,24%	0,03%
18	760.320,00	771.310,02	-10.990,...	-1,45%	-0,16	-0,15	0,12%	0,08%	0,12%
19	822.420,00	913.381,78	-90.961,...	-11,06%	-1,29	-1,12	0,03%	5,76%	-0,03%
20	864.000,00	937.659,41	-73.659,...	-8,53%	-1,05	-0,87	0,00%	3,78%	-0,04%
21	1.350.000,00	1.233.588,78	116.411,...	8,62%	1,65	0,96	1,66%	9,44%	1,57%
22	854.100,00	722.638,22	131.461,...	15,39%	1,87	1,78	0,01%	12,04%	-0,13%
23	864.000,00	762.742,02	101.257,...	11,72%	1,44	1,33	0,00%	7,14%	-0,08%
24	2.340.000,00	2.395.425,48	-55.425,...	-2,37%	-0,79	-0,25	16,33%	2,14%	16,49%
25	828.000,00	817.210,95	10.789,05	1,30%	0,15	0,14	0,03%	0,08%	0,03%
26	738.000,00	664.405,86	73.594,14	9,97%	1,05	1,12	0,17%	3,77%	0,13%
27	765.000,00	737.121,11	27.878,89	3,64%	0,40	0,40	0,12%	0,54%	0,11%
28	746.910,00	728.608,88	18.301,12	2,45%	0,26	0,26	0,15%	0,23%	0,15%
29	1.979.820,00	2.146.943,37	-167.12...	-8,44%	-2,38	-0,86	9,24%	19,46%	9,12%
30	405.000,00	395.914,87	9.085,13	2,24%	0,13	0,24	1,80%	0,06%	1,82%
31	387.000,00	395.914,87	-8.914,87	-2,30%	-0,13	-0,24	1,93%	0,06%	1,96%
32	607.500,00	610.989,48	-3.489,48	-0,57%	-0,05	-0,06	0,60%	0,01%	0,61%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



ANEXO IV

RESPOSTA AOS QUESITOS APRESENTADOS

QUESITO 01: Queira o Sr. Perito do Juízo descrever as características básicas do imóvel da presente ação, de acordo com a documentação hábil em relação ao mesmo contida nos autos.

RESPOSTA: Conforme item 7, subitem b, do laudo, segue:

Trata-se de apartamento residencial composto de um pavimento, com 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha. Áreas molhadas com cerâmica comercial no piso e azulejo nas paredes. Áreas secas com piso laminado de madeira e paredes pintura latex. Dispõe ainda de uma vaga de estacionamento indeterminada, localizada na garagem do prédio. O condomínio possui salão de festas, piscina, academia e gerador de energia elétrica.

Área útil:	42,870 m²
Área comum:	24,0790 m²
Área de garagem:	19,67625 m²
Área total:	86,62525 m²
Fração ideal:	1,276144%

QUESITO 02: Considerando que a avaliação é o ato de fixação do valor de um bem ou de um direito, queira o Sr. Perito do Juízo apresentar o valor atual do imóvel avaliando, segundo a metodologia mais comumente utilizada, seja qual, mediante a adoção do **método comparativo**.

RESPOSTA: Conforme item 11, do laudo, segue:

Valor de avaliação: R\$ 391.000,00 (trezentos e noventa e um mil reais)