



LAUDO DE AVALIAÇÃO 2020

Divisão de Engenharia de Avaliações e Estudo de Viabilidade

Nº DE IDENTIFICAÇÃO **OS 20-10-040**

AMOSTRA **-**

NOME DO SOLICITANTE

JIVE INVESTMENTS

NOME DO PROPONENTE

6827 - POWER 4 M PROMOCIONAL LTDA

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: **APARTAMENTO** CEP: **01423-001** Nº: **177** Complemento: **APARTAMENTO 84**
 Endereço: **RUA JOSE MARIA LISBOA** Distrito:
 Bairro: **JARDIM PAULISTA** Cidade: **SÃO PAULO** UF: **SP** Zona: **MISTA** Zoneamento: ******



Fachada



Via de Acesso

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 1.095.000,00

Área Privativa

104,72

Valor / m²

R\$ 10.456,46

R\$ 1.095.000,00

Área Terreno

-

Valor / m²

R\$ -

-

CONSIDERAÇÕES GERAIS

* Avaliação válida para o apartamento nº 84 integrante do Condomínio Guaraci, situado à Rua José Maria Lisboa nº 177, Jardim Paulista, São Paulo - SP.
 COORDENADAS GEOGRÁFICAS 23°34'15.7"S 46°39'17.3"W.

* O imóvel oferece boa garantia? (x) SIM () NÃO .

* Dados extraídos da matrícula nº 9.710 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo: Apartamento com área privativa de 104,72m², área comum de 40,99m², com direito a uma vaga de garagem, área total de 145,71m², fração ideal de 2,0807.

* Não foi realizada vistoria no imóvel. O valor de avaliação pode sofrer alterações mediante vistoria interna.

* Avaliação realizada pelo Método Evolutivo.

* Grau de fundamentação I e Grau de Precisão III.

* Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis.

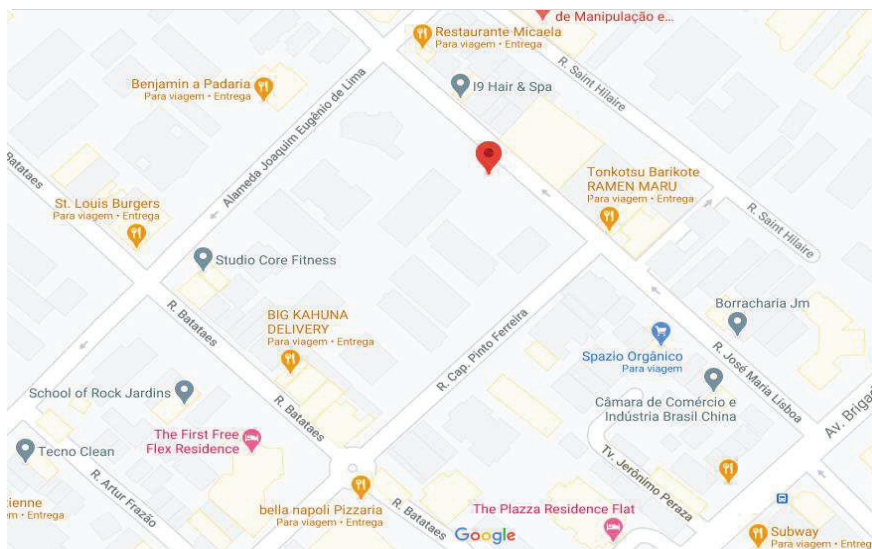
*** VALOR COM VENDA FORÇADA: R\$ 765.000,00 (Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses).**

DEXTER ENGENHARIA LTDA.

São Paulo, 15 de Outubro de 2020.

Maúli Bastos

Arq^a Marília Asseituno Bastos - CAU A51227-3



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO

Topografia no Trecho	<input type="text" value="Plano"/>	Tráfego na região	<input type="text" value="Intenso"/>
Lado Direito	<input type="text" value="Prédio Residencial"/>	<input type="text" value="n° 207"/>	
Lado Esquerdo	<input type="text" value="Prédio Residencial"/>	<input type="text" value="n° 155"/>	

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PADRÃO DA REGIÃO

Ocupação	<input type="text" value="Residencial"/>	Acabamento	<input type="text" value="Médio"/>	Riscos de Inundação	<input type="text" value="Inexistente"/>
----------	--	------------	------------------------------------	---------------------	--

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- | | | | |
|--|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água | <input checked="" type="checkbox"/> Galeria de Águas Pluviais | <input checked="" type="checkbox"/> Telefone | <input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sarjetas |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input type="checkbox"/> Fossas |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Gás | <input checked="" type="checkbox"/> Passeio | <input type="checkbox"/> Paralelepípedo |

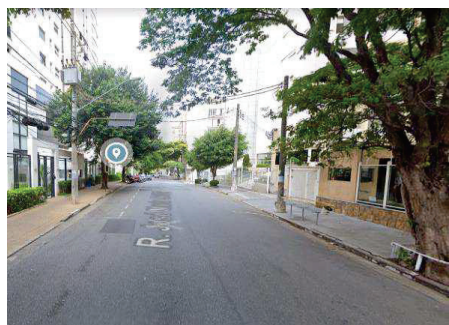
INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS

Metrô	<input type="text" value="De 500 a 1000m"/>	Indústria	<input type="text" value="Não se aplica"/>
Ônibus	<input type="text" value="Até 500 metros"/>	Igreja	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Correio	<input type="text" value="Até 500 metros"/>	Parque	<input type="text" value="Até 500 metros"/>
Comércio	<input type="text" value="Até 500 metros"/>	Escola	<input type="text" value="Até 500 metros"/>
Hospital	<input type="text" value="Até 500 metros"/>	Escola Sup	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Clube	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>	Shopping	<input type="text" value="De 500 a 1000m"/>
Praia	<input type="text" value="Não se aplica"/>	Favela	<input type="text" value="Não se aplica"/>

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel	<input type="text" value="Apartamento"/>	Pavimentos	<input type="text" value="1"/>
Problemas Verificados na Edificação	<input type="text" value="Não foi realizada vistoria no imóvel avaliado."/>	Estrutura	<input type="text" value="Concreto"/>
		Cobertura	<input type="text" value="Laje impermeabilizada"/>
		Muros de Fecho	<input type="text" value="Alvenaria"/>
		Vagas	<input type="text" value="1"/>

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



1 - Vista da Rua.



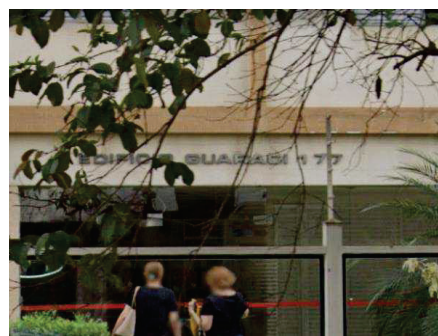
2 - Vista da Rua.



3 - Fachada.



4 - Fachada.



5 - Identificação do Condomínio

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA UNIDADE AVALIADA

<i>Tipo do Imóvel:</i>	<i>Apart Médio</i>
<i>Idade Aparente:</i>	<i>40</i>
<i>Est. Conservação:</i>	<i>Regular</i>
<i>Vida Útil:</i>	<i>60</i>
<i>Padrão do Imóvel</i>	<i>Apart Médio</i>
<i>Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):</i>	<i>5,58</i>
<i>Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):</i>	<i>1315,49</i>
<i>Área Privativa:</i>	<i>104,72</i>
<i>Número de vagas de garagem:</i>	<i>1</i>
<i>Número de dormitórios:</i>	<i>2</i>
<i>Valor Unitário Homogeneizado:</i>	<i>10452,64</i>

VALOR CALCULADO*: R\$ 1.095.000,00

*valor sem liquidez.

<i>Nível de Precisão Obtido no Cálculo Avaliatório:</i>	<i>III</i>
<i>Nível de Fundamentação Obtido no Cálculo Avaliatório:</i>	<i>I</i>

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

R\$ 1.095.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 765.322,82

* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.

Avaliação válida para o apartamento 84, localizado no 8º andar do Edifício Guaraci, situado na Rua José Maria Lisboa nº 177, Jardim Paulista, São Paulo - SP, com direito ao uso de 01 vaga de garagem.



PLANILHA DE CÁLCULO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento nº	Preço do Imóvel (R\$)	Elasticidade da Oferta	Cota-Parte de Terreno	Idade Aparente (anos)	Estado de Conservação	Número de Vagas de Garagem	Área Privativa (m²)	Vida Útil (anos)	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Privativa (R\$/m²)	DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO			
											área privativa (m²)	idade aparente (anos)	estado de conservação	
1	1.100.000,00	0,900	30,00%	40	2	1	104,720	60	2	9.453,78			104,72	
2	1.145.000,00	0,900	30,00%	40	3	1	105,000	60	3	9.814,29			40	
3	1.061.000,00	0,900	30,00%	40	3	1	98,000	60	3	9.743,88			3	
4	1.135.000,00	0,900	30,00%	40	3	1	101,000	60	3	10.113,86				
5	1.166.000,00	0,900	30,00%	42	3	1	97,000	60	3	10.818,56			1	
0													60	
0														
0														
0														
0														
0														
0														
0														
Pré-saneeamento amostral											Fator idade e est. conserv.			0,53440
Média = R\$ 9.988,87 /m²											nº de vagas			1
R\$ 6.992,21 < Média < R\$ 12.985,53											vida útil (anos)			60
Desvio padrão = 519,81											estado de conservação			3
Coef. de variação = 5,20392											Fator idade e est. conserv.			0,53440

Elemento nº	Valores das Cotas-Partes (R\$/m²)		Variável Depreciação Física		Variável Vaga de Garagem		Variável Localização		Variável Andar		Variável Construtivo		Variável Opicional		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m²)	
	Cota Terreno	Cota Benefeitoria	Fator depreciação	Difer. (R\$)	Fator Vaga	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Andar	Difer. (R\$)	Fator Padrão	Difer. (R\$)	Fator Opicional	Difer. (R\$)		
																Fator Terreno
1	2.836,13	6.617,65	0,987	-87,97	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	9.365,80	
2	2.944,29	6.870,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	9.814,30	
3	2.923,16	6.820,71	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,100	678,71	1,000	0,00	10.422,60	
4	3.034,16	7.079,70	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,100	704,48	1,000	0,00	10.818,30	
5	3.245,57	7.572,99	1,036	270,04	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,100	753,57	1,000	0,00	11.842,20	
0																
0																
0																
0																
0																
0																
0																
0																
Coeficientes de variação ==>			6,49723	maior	5,20392	Ok	5,20392	Ok	5,20392	Ok	8,01285	maior	5,20392	Ok	Média = R\$ 10452,64 /m²	
fator considerado											fator considerado		fator considerado		fator considerado	

Avaliação válida para o apartamento 84, localizado no 8º andar do Edifício Guaraci, situado na Rua José Maria Lisboa nº 177, Jardim Paulista, São Paulo - SP, com direito ao uso de 01 vaga de garagem.

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :
R\$7.316,85 < Média < R\$13.588,43

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> III						
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy: 0,50 < Variável Avaliando < 1,50						
Área Privativa	Idade	Número de Vagas	Número de Dormitórios	Custo		
Limite Inferior 97,00	40	1	0	1.315,49		
Limite Superior 105,00	42	1	3	7.340,43		
Avaliando 104,72	40	1	2	7.340,43		
% Inferior 48,50	20	0	0	657,75		
% Superior 157,50	63	2	5	11.010,65		
Status OK	OK	OK	OK	OK		

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> III									
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,90 a 1,10									
Elemento nº	Vaga	Depreciação Física	Andar	Localização	Padrão	Lazer	Total		
1	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99		
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,07		
4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,07		
5	1,00	1,04	1,00	1,00	1,10	1,00	1,09		
0									
0									
0									
0									
0									
0									

Grau de Fundamentação: I

Item	Descrição	Grau de Fundamentação no Método Comparativo: I		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quant. mínima de dados de mercado utilizados			X
4	Identificação dos dados de mercado			X
5	Extrapolação		X	
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	X		

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de 80%			%
Limite Inferior:	9.797,28		6,270%
Limite Superior:	11.108,00		-6,270%
Amplitude do IC (80%)	12,54%		

Grau de Precisão: III



GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 9.988,87	Média	R\$ 10.452,64
Desvio Pad.	519,81	Desvio Pad.	955,80
Coef. Var.	5,20	Coef. Var.	9,14

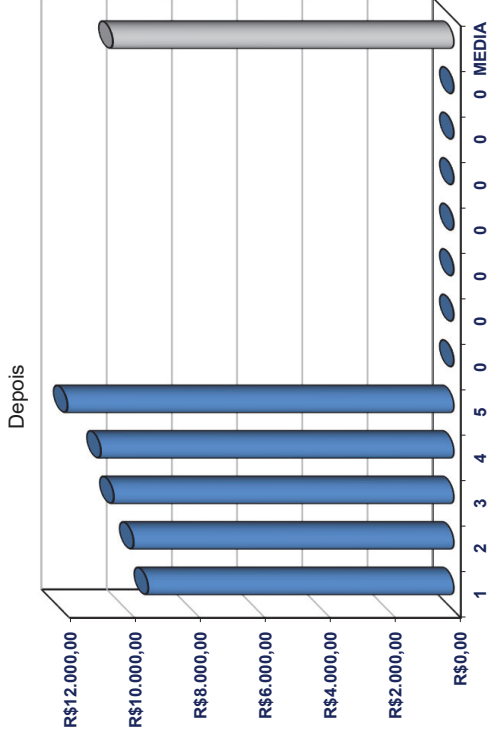
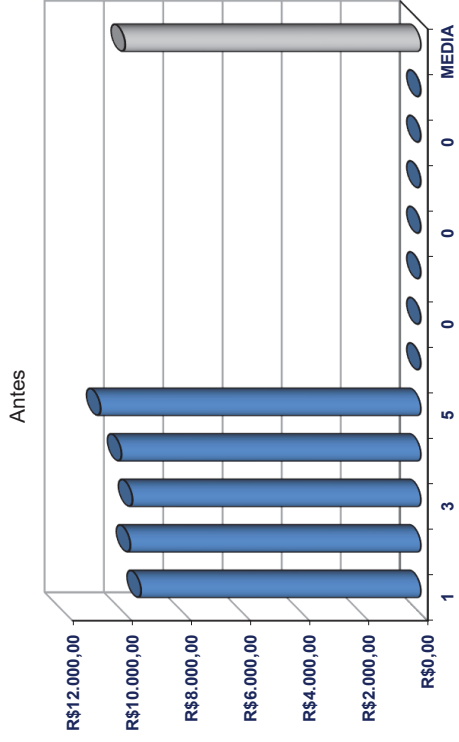
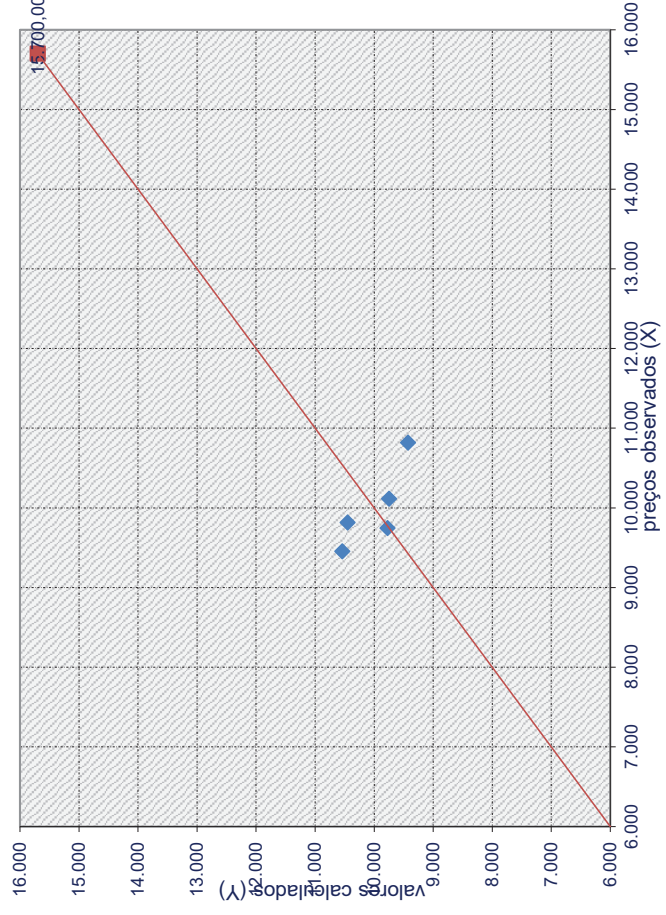



GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO


Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
15.700,00	15.700,00


Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	9.453,78	10540,61
2	9.814,29	10452,64
3	9.743,88	9773,93
4	10.113,86	9748,16
5	10.818,56	9429,03
0		
0		
0		
0		
0		
0		




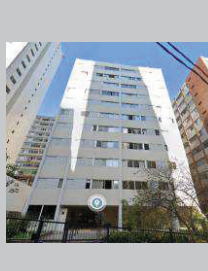
ELEMENTOS COMPARATIVOS:

	Elemento Comparativo : nº 01		Data : 15/10/2020	Cidade: SÃO PAULO		
	Endereço: RUA JOSE MARIA LISBOA, 177			GUARACI		
	Fonte / Telefone: MARCELO LARA		(11) 3105-6300	Bairro: JARDIM PAULISTA		
	Padrão construtivo: MÉDIO	CEP: 01423-001	Zona : **			
	Latitude: -46,654814	Longitude: #REF!	Testada:			
	Área Útil: 104,72 m²	Coef.ajuste padrão: 1,00	Construção:			
	Custo Unitário: R\$ 10.504,20	Idade aparente: 40 anos	Est.Cons: Novo/regular			
	Observações: 2 Dormitório(s)		1 Suíte(s)	1 Vaga(s)		Andar BAIXO
	Preço: R\$ 1.100.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	
B.D.I.: 1	Oferta:	0,90	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 9.365,80		

	Elemento Comparativo : nº 02		Data : 15/10/2020	Cidade: SÃO PAULO		
	Endereço: ALAMEDA JOAQUIM EUGENIO DE LIMA, 1095			JOAÇABA		
	Fonte / Telefone: EDSON BAGATELLI		(11) 98258-6326	Bairro: JARDIM PAULISTA		
	Padrão construtivo: MÉDIO	CEP: 01403-003	Zona :			
	Latitude: -23,569676	Longitude: -46,65473	Testada:			
	Área Útil: 105,00 m²	Coef.ajuste padrão: 1,00	Construção:			
	Custo Unitário: R\$ 10.904,76	Idade aparente: 40,00 anos	Est.Cons: Regular			
	Observações: 3 Dormitório(s)		1 Suíte(s)	1 Vaga(s)		Andar MEDIO
	Preço: R\$ 1.145.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	
B.D.I.: 1	Oferta:	0,90	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 9.814,30		

	Elemento Comparativo : nº 03		Data : 15/10/2020	Cidade: SÃO PAULO		
	Endereço: ALAMEDA JOAQUIM EUGENIO DE LIMA, 1058			ANTONELLO DA MESSINA		
	Fonte / Telefone: RGL		(13) 3227-0027	Bairro: JARDIM PAULISTA		
	Padrão construtivo: MÉDIO	CEP: 01403-003	Zona :			
	Latitude: -23,569676	Longitude: -46,65473	Testada:			
	Área Útil: 98,00 m²	Coef.ajuste padrão: 1,10	Construção:			
	Custo Unitário: R\$ 10.826,53	Idade aparente: 40,00 anos	Est.Cons: Regular			
	Observações: 3 Dormitório(s)		1 Suíte(s)	1 Vaga(s)		Andar MEDIO
	Preço: R\$ 1.061.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	
B.D.I.: 1	Oferta:	0,90	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 10.422,60		

	Elemento Comparativo : nº 04		Data : 15/10/2020	Cidade: SÃO PAULO		
	Endereço: RUA BATATAES, 170			MARAMBAIA		
	Fonte / Telefone: CDIA		(11) 3087-9222	Bairro: JARDIM PAULISTA		
	Padrão construtivo: MÉDIO	CEP: 0	Zona :			
	Latitude: -23,571721	Longitude: -46,65566	Testada:			
	Área Útil: 101,00 m²	Coef.ajuste padrão: 1,10	Construção:			
	Custo Unitário: R\$ 11.237,62	Idade aparente: 40,00 anos	Est.Cons: Regular			
	Observações: 3 Dormitório(s)		1 Suíte(s)	1 Vaga(s)		Andar MEDIO
	Preço: R\$ 1.135.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	
B.D.I.: 1	Oferta:	0,90	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 10.818,30		

	Elemento Comparativo : nº 05		Data : 15/10/2020	Cidade: SÃO PAULO		
	Endereço: ALAMEDA JOAQUIM EUGENIO DE LIMA, 1058			CAMBRIDGE		
	Fonte / Telefone: FERNANDES LUCENA		(11) 5502-1010	Bairro: JARDIM PAULISTA		
	Padrão construtivo: MÉDIO	CEP: 01403-003	Zona : ZM			
	Latitude: -23,570953	Longitude: -46,65550	Testada:			
	Área Útil: 97,00 m²	Coef.ajuste padrão: 0,00	Construção:			
	Custo Unitário: R\$ 12.020,62	Idade aparente: 42,00 anos	Est.Cons: Regular			
	Observações: 3 Dormitório(s)		1 Suíte(s)	1 Vaga(s)		Andar MEDIO
	Preço: R\$ 1.166.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	
B.D.I.: 1	Oferta:	0,90	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 11.842,20		

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas. Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 6 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas de válidas e de "boa fé", não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.