

Laudo de Avaliação Imobiliária

JULHO/2022

Produzido para:



Assinado por 1 pessoa: ALINE MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://spacere.1doc.com.br/verificacao/37FD-E02D-35D2-609A> e informe o código 37FD-E02D-35D2-609A



ENDEREÇO

R. Aureliano Guimarães, 150 CJ 1018 | Vila
Andrade - CEP: 05727 160 | São Paulo - SP



TEL +55 11 2599 8476



SPACE@SPACERE.COM.BR



		CHAVE:	CLARO 110000095		
		RE:	110.000.095		
Solicitante:	CLARO S/A	Data-base:	05/07/2022		
Cartorio:	1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	Matrícula:	74.433		
Proprietário:	CLARO S/A	IPTU:	N/I		
Tipo de Imóvel:	PRÉDIO RESIDENCIAL	Uso do Imóvel:	Comercial		
Endereço Completo:	Rua Pelotas		Nº:	777	
Bairro:	Vila Mariana	Município:	São Paulo	UF:	SP
		CEP:	04012002		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Idade Imóvel:	30	
Grau de Fundamentação - ABNT NBR 14653:	II		Grau de Precisão - ABNT NBR 14653:	III	
Metragens					
Área Terreno Total (m²):	Matrícula:	144,00			
	Contrato de Locação:	N/I			
	IPTU/ITR:	N/I			
	Planta/Layout:	N/I			
	Empregada na avaliação:	144,00			
Área Construída Total (m²):	Matrícula:	100,00			
	IPTU:	N/I			
	Planta/Layout:	N/I			
	Área estimada:	N/I			
	Empregada na avaliação:	100,00			
Observações impactantes na avaliação					
<p>A avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados, conforme previsto na ABNT NBR 14.653. Trata-se de um Imóvel residencial composto por uma área de terreno de 144m² e uma área construída de 100m², conforme documentação fornecida pelo cliente. Consideraremos o imóvel livre e desimpedido de qualquer ônus que possa pesar sobre o mesmo, seja de âmbito fiscal, jurídico ou ambiental, assim como sem vícios construtivos ou patologias que possam interferir no seu valor.</p>					
Indício de contaminação ambiental					
Não há indícios de contaminação ambiental na inspeção visual realizada.					
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL					
VALOR DE MERCADO	R\$	610.310,00			
VALOR DO M² DE MERCADO	R\$	6.103,10			
VALOR DA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$	446.100,00			
VALOR DO M² PARA A LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$	4.461,00			
VALOR DE LOCAÇÃO	R\$	6.103,10			
VALOR DO M² PARA LOCAÇÃO	R\$	61,03			
Data da vistoria:	30/06/2022	Avaliador 1:	Aline Reis Martins	CAU nº	A1702262
Data da avaliação:	05/07/2022	Avaliador 2:	Daniel Grasso Nardolillo	CREA nº	5070741669 SP
Data da validade:	05/07/2023	Email	space@spacere.com.br		





1. LOCALIZAÇÃO				
Endereço:	Rua Pelotas			Nº 777
Bairro:	Vila Mariana	Cidade:	São Paulo	UF: SP
Coordenadas Geográficas		-23.584203, -46.649748		

2. LOGRADOURO PRINCIPAL				
Mãos de Direção:	Duplo	Pistas:	Única	Traçado: Retilíneo
Perfil:	Plano	Pavimentação:	Asfalto	Calçadas: Cimentada

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Circunvizinhança e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input checked="" type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	
			Área sujeita a enchentes
			<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

3.3 Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input checked="" type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input checked="" type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	
		Nível de Escoamento
		<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim



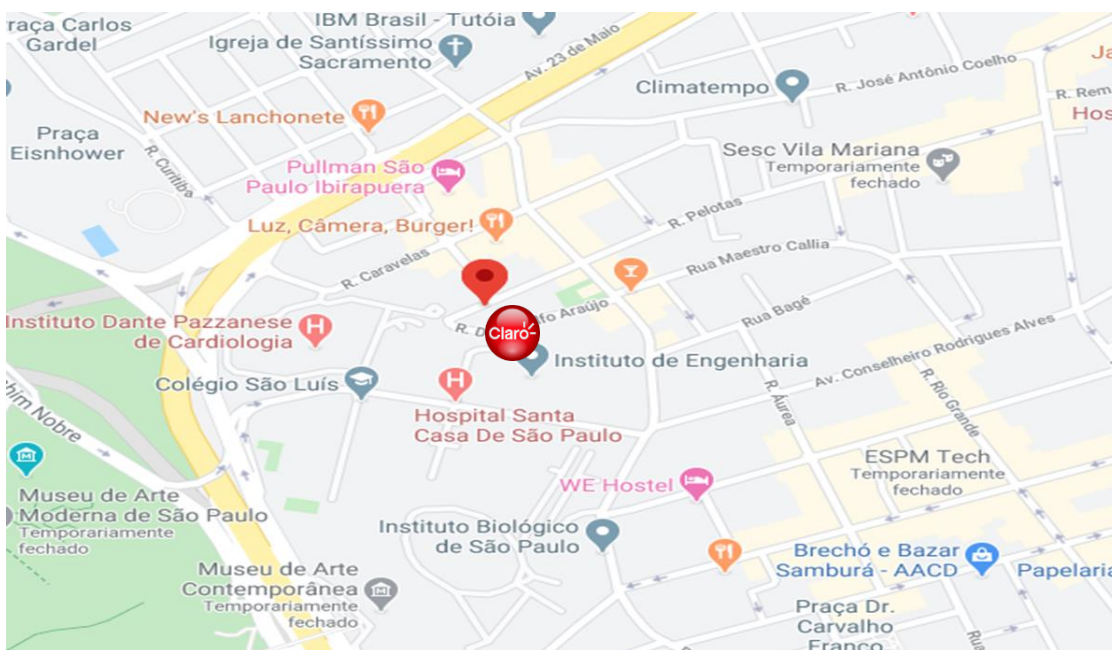
Principais polos de influência:

O imóvel encontra-se próximo ao Hospital Santa Casa de São Paulo, Estação de Metrô Ana Rosa e Sesc Vila Mariana

Principais vias de acesso:

Avenida 23 de Maio.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



Identificação do logradouro



Aspecto do logradouro

Assinado por 1 pessoa: ALINE MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://spacere.1doc.com.br/verificacao/37FD-E02D-35D2-609A> e informe o código 37FD-E02D-35D2-609A

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Identificação do logradouro



Aspecto do logradouro



Aspecto do logradouro



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel



Acesso ao imóvel



Garagem



Aspecto do térreo



Aspecto do térreo



Aspecto do térreo

Assinado por 1 pessoa: ALINE MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://spacere.1doc.com.br/verificacao/37FD-E02D-35D2-609A> e informe o código 37FD-E02D-35D2-609A



Aspecto do térreo



Acesso ao piso superior



Aspecto do piso superior



Detalhe do telhado



Aspecto do piso superior



Aspecto do piso superior



Banheiro piso superior



Detalhe da caixa d'água



Corredor lateral



Quintal dos fundos



Vista da edificação - fundos



Acesso ao imóvel

Assinado por 1 pessoa: ALINE MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://spacere.1doc.com.br/verificacao/37FD-E02D-35D2-609A> e informe o código 37FD-E02D-35D2-609A



5. CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO

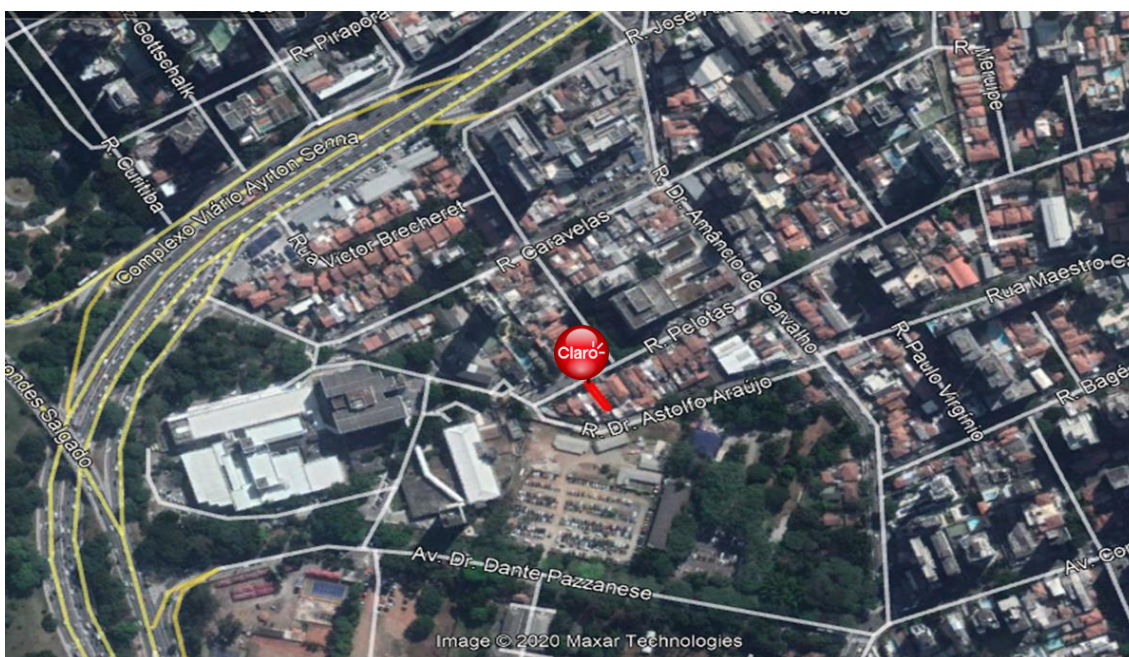
• Terreno

Área:	144,00 m²	Testada Principal:	4,00 m	Testada Secundária:	N/A
Lateral Direita:	35,75 m	Lateral Esquerda:	35,75 m		
Fundos:	4,00 m	Formato:	REGULAR	Superfície:	Seca
Topografia:	Plano	Zoneamento:	COMERCIAL	Implantação:	ISOLADA

• Edificação

IMÓVEL				
Tipo		Estrutura		
SOBRADO		ALVENARIA/ CONCRETO		
Situação da unidade		Fechamento Paredes		
ISOLADA		ALVENARIA		
Padrão da construção		Esquadrias		
casa simples		FERRO		
Estado de Conservação		Uso do imóvel		
f - entre reparos simples e importantes		COMERCIAL		
Idade Aparente		Nº de Pavimentos		
30		2		
Compartimentos		Acabamentos		
Tipo	Paredes	Pisos	Tetos	Pintura
Pavimento térreo	Pintura	Cimento liso	Forro	Latex
Pavimento superior	Pintura	Tábua Corrida	Telhado	Latex
Banheiros	Cerâmico	Cerâmico	Forro	Látex

Croqui do Imóvel



Assinado por 1 pessoa: ALINE MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://spacere.1doc.com.br/verificacao/37FD-E02D-35D2-609A> e informe o código 37FD-E02D-35D2-609A

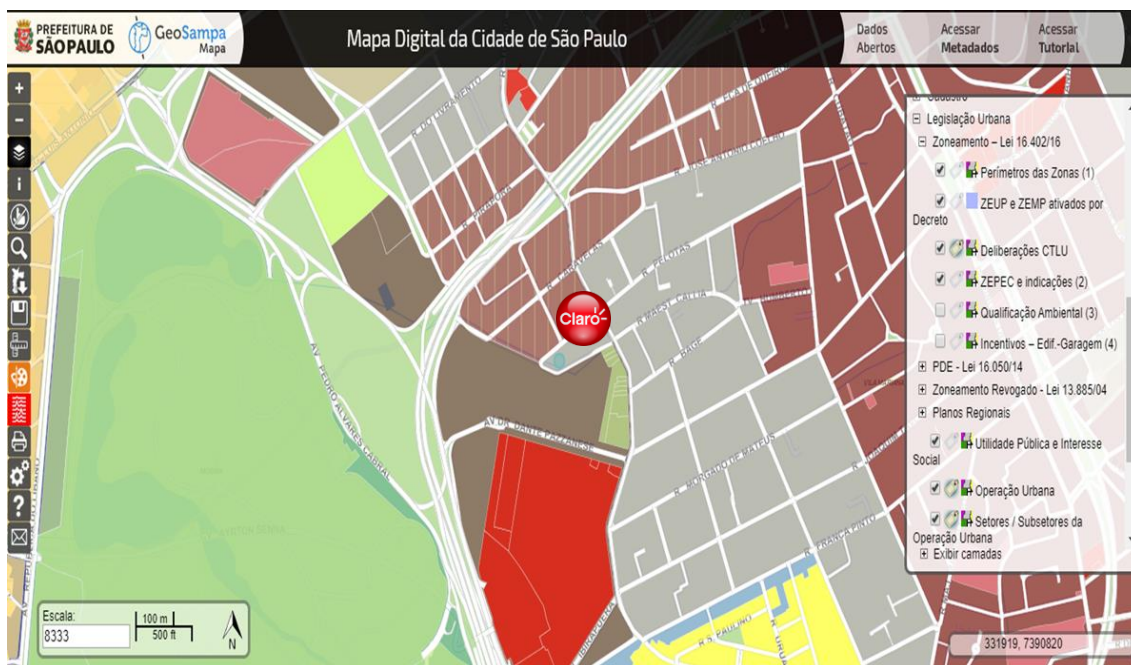


6. ZONEAMENTO

A Lei que regulamenta o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo / SP é regida por lei complementar 16.402/16 que classifica o local onde se encontra o imóvel em questão como ZM-a com os seguintes parâmetros básicos:

Nome da Zona: ZM-a	Coefficiente de Aproveitamento Básico: 1,00
Uso Predominante: Misto	Taxa de Ocupação: 75%

7. MAPA DE ZONEAMENTO



Assinado por 1 pessoa: ALINE MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://spacere.1doc.com.br/verificacao/37FD-E02D-35D2-609A> e informe o código 37FD-E02D-35D2-609A



**8. DOCUMENTAÇÃO, PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- MATRÍCULA N° 74.433.

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

A **SPACE RE** não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da **SPACE RE** não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**Situação atual do mercado em análise**

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo



10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

Metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsicamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Neste trabalho, para definição do Valor Justo para Venda do Imóvel, optou-se pela utilização do Método Comparativo Direto, através da utilização de comparativos de terrenos e a avaliação das construções, instalações e benfeitorias.

Método Comparativo Direto

É utilizado quando se pretende obter o valor do “bem” a partir dos valores de suas partes componentes, por exemplo, na avaliação de um prédio a partir do valor do seu terreno e de suas benfeitorias, onde o terreno possa ser avaliado pelo método Comparativo de Dados de Mercado e suas Benfeitorias pelo seu custo. É importante ressaltar que o total dos valores das partes de um “bem” não resulta necessariamente no seu valor de mercado, razão pela qual faz-se necessária a aplicação do chamado “fator de comercialização” que deve ser definido de forma fundamentada no trabalho.

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparativos nesse trabalho, foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos no ANEXO A.

Fator Oferta:

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 10%



Fator Localização:

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a promocionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.

Fator Depreciação:

Para tratar as diferenças de valores oriundas das diferentes idades e estado de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.

Fator Padrão:

O fator padrão é utilizado para adequar as diferentes características construtivas dos elementos no que diz respeito a acabamentos e áreas comuns, bem como ao público-alvo ao qual se destina cada produto. Para tal, utilizou-se como parâmetro de avaliação o estudo *Ibape SP – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, 2017*

Fundamentação

Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como "**Grau II**," quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2004.



Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau II: 0,50 a 2,00	2
Total:			8

Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens Obrigatórios</i>	2 e 4, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4, com os demais no mínimo grau I no mínimo grau II	todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II

Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança:			5,69%
GRAU DE PRECISÃO :			III



Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

a efeito de liquidação forçada calculou-se um deságio adicional sobre o valor de mercado do empreendimento, conforme memória de cálculo a seguir:

Valores	Área Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
Mercado de Compra e Venda:	100,00	6.103,10	610.310,00

Cálculo do valor de liquidação forçada		
Despesas fixas:		
IPTU	0,16% a.m.	1,94% a.a.
Manutenção	0,06% a.m.	
Administração	0,05% a.m.	
Condomínio	0,00% a.m.	
Despesas financeiras: (1+Tx Selic/(1+Inflação)-1):		
Taxa SELIC	1,36% a.m.	17,60% a.a.
Inflação média (IPCA/FIPE 12m)		11,73% a.a.
Despesas totais: (Desp. Financeiras + Desp fixas):	1,520% a.m.	19,54% a.a.
Tempo de absorção no mercado:	10	
Valor de mercado:		R\$ 610.310,00
Valor de liquidação forçada: ((Vmerc min)/(1+Desp. totais))*tempo:		R\$ 446.100,00
Valor do m²		R\$ 4.461,00

Deságio	26,91%
Fator	0,73

Para o cálculo do valor final de locação adotou-se uma taxa de renda de 1,00% ao mês, aferida no mercado local, face a situação e cenário estudado sobre a presente hipótese. A taxa foi aplicada sobre o valor de mercado de venda final do imóvel, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Valores	Área M²	Unitário	Total
Mercado	100,00	R\$ 6.103,10	R\$ 610.310,00
Locação	Taxa Renda	1,00%	R\$ 6.103,10
Valor do m² para locação			R\$ 61,03

**11. PARECER FINAL SOBRE O IMÓVEL**

A avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto, conforme previsto na ABNT NBR 14.653. O imóvel objeto desta avaliação refere-se a uma edificação assobradada com frente a via denominada como Rua Pelotas, altura do número 777, onde foi verificado e constatado a inexistência de invasão, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem e/ou depreciem o ativo. Para essa avaliação foi feita a vistoria interna do imóvel, possibilitando a verificação de todas dependências do imóvel assim como as devidas classificações de conservação, idade aparente, padrão construtivo e demais fatores.

12. CONCLUSÃO

De acordo com nossas análises e premissas apresentadas, concluímos os seguintes valores para o imóvel avaliando, na data-base Julho/ 2022:

DEMONSTRATIVO DE VALORES PARA O EMPREENDIMENTO			
VALOR DE MERCADO PARA VENDA	R\$	610.310,00	(seiscentos e dez mil, trezentos e dez reais)
VALOR DO M ² PARA VENDA	R\$	6.103,10	(seis mil, cento e três reais e dez centavos)
VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$	446.100,00	(quatrocentos e quarenta e seis mil e cem reais)
VALOR DO M ² PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$	4.461,00	(quatro mil, quatrocentos e sessenta e um reais)
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	R\$	6.103,10	(seis mil, cento e três reais e dez centavos)
VALOR DO M ² PARA LOCAÇÃO	R\$	61,03	(sessenta e um reais e três centavos)

Assinado digitalmente por:

Arq. Aline Reis Martins

CAU – A1702262

Eng. Daniel Grasso Nardolillo

CREA 5070741669 SP



ANEXO A. METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR.14.653-2/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

- Método Evolutivo

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

- Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem com a aplicação de taxa de rentabilidade esperada sobre o valor de mercado para venda do imóvel calculado utilizando-se o método comparativo direto de imóveis para venda.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segunda sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos pela análise dos métodos evolutivo, comparativo direto e da renda para a definição do valor do Imóvel.



ANEXO B. PREMISSAS E CONSIDERAÇÕES

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, assunções e limitações a seguir:

1. Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:
 - a) O título de propriedade encaminhado é firme, bom e livre de ônus e restrições, assim como a sua posse. Não foram realizadas averiguações na documentação do imóvel. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade ou posse;
 - b) O imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização;
 - c) Que o empreendimento não apresenta quaisquer problemas legais ou estruturais que impeçam seu desenvolvimento imobiliário;
 - d) O empreendimento, as estruturas e equipamento estão em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual, federal ou outros regulamentos relevantes, tais como normas relacionadas ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho;
 - e) Não há contaminação no solo e que não houve uso de materiais nocivos, perigosos ou contaminantes utilizados na construção;
 - f) O empreendimento não está em área ou entorno de sítios arqueológicos, indígenas, quilombolas, área de preservação ambiental, objeto ou sujeito a tombamento ou desapropriação;
 - g) Não há benfeitorias efetuadas por locatários que possam afetar materialmente o valor da locação em caso de revisão ou renovação;
 - h) A atividade desenvolvida ou a ser desenvolvida no empreendimento está ou pode ser licenciada pelas autorizadas competentes;
 - i) Não há processos judiciais, extrajudiciais, administrativos, e/ou inquéritos que afetem o imóvel, a propriedade ou seu uso;
 - j) Se o caso, os ocupantes ou inquilinos estão e serão solventes e cumprem as obrigações contratuais, em especial mas não se limitando ao pagamento em dia de alugueis ou rendas;
 - k) Não há benefícios fiscais incidentes sobre a propriedade, uso ou atividade desenvolvida, por qualquer órgão público.
2. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
3. Não foram tomadas medidas no imóvel e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanístico, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza. Foram consideradas as medidas encaminhadas pelo Contratante.
4. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da Space. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a Space não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.



5. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação do empreendimento.
6. A Space reserva-se o direito de rever o laudo caso (i) haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou (ii) venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.
7. O trabalho é dirigido ao Contratante nomeado neste laudo e a Space não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.
8. Os avaliadores da Space declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto estudo a serem analisados.
9. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativo de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A Space não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.
10. Este relatório não poderá ser publicado sem prévia autorização por escrito da Space sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
11. Lembramos, ainda que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
12. Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.
13. As Partes e as testemunhas envolvidas neste instrumento afirmam e declaram que esse poderá ser assinado eletronicamente através da plataforma de assinatura "1 Doc", atualmente disponível no endereço eletrônico <http://www.1doc.com.br>, com fundamento no Artigo 10, parágrafo 2º da MP 2200-2/2001, e do Artigo 6º do Decreto 10.278/2020, sendo as assinaturas consideradas válidas, vinculantes e executáveis, desde que firmadas pelas próprias partes ou representantes legais constituídos. Consigna-se no presente instrumento que a assinatura digital/eletrônica tem a mesma validade jurídica de um registro e autenticação feita em cartório, seja mediante utilização de assinaturas digitais, certificados e-CPF ou e-CNPJ. As Partes renunciam à possibilidade de exigir a troca, envio ou entrega das vias originais (não-eletrônicas) assinadas do instrumento, bem como renunciam ao direito de recusar ou contestar a validade das assinaturas eletrônicas, na medida do permitido pela legislação aplicável.

**ANEXO C. TRATAMENTO DE DADOS**

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

- Fator de oferta: A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.
- Fator aproveitamento: Fator usado para adequar o aproveitamento de cada imóvel em relação ao avaliando considerando o as características de aproveitamento permitido e vocacionado.
- Fator localização: Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.
- Fator área: A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.
- $Fa = (y/x)0,25$ se $0,70 < (y/x) < 1,30$
- $Fa = (y/x)0,125$ se $(y/x) > 1,30$ ou $(y/x) < 0,70$
- Fator topografia: Fator usado para adequar a topografia de cada imóvel em relação ao avaliando considerando se o mesmo é plano, em acente (suave ou acentuado) ou em declive (suave ou acentuado) em relação ao nível do logradouro principal.
- Fator padrão construtivo: o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.
- Fator depreciação: deve-se também apropriar o fator depreciação, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.



- Fator vagas: a interferência da quantidade de vagas de garagem no preço final das unidades foi definida através da ponderação do valor unitário das vagas e das unidades, estabelecendo um peso médio para o metro quadrado de garagem em relação ao da unidade. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a quantidade de vagas contribui na composição do valor final do imóvel.
- Fator proporção de áreas: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão da unidade, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.
- Taxa de renda mensal: arbitramos uma taxa de 1% ao mês, considerando-se o rendimento médio das locações das unidades efetivamente utilizadas no tratamento.

Assinado por 1 pessoa: ALINE MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://spacere.1doc.com.br/verificacao/37FD-E02D-35D2-609A> e informe o código 37FD-E02D-35D2-609A



ANEXO D. HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES E F. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

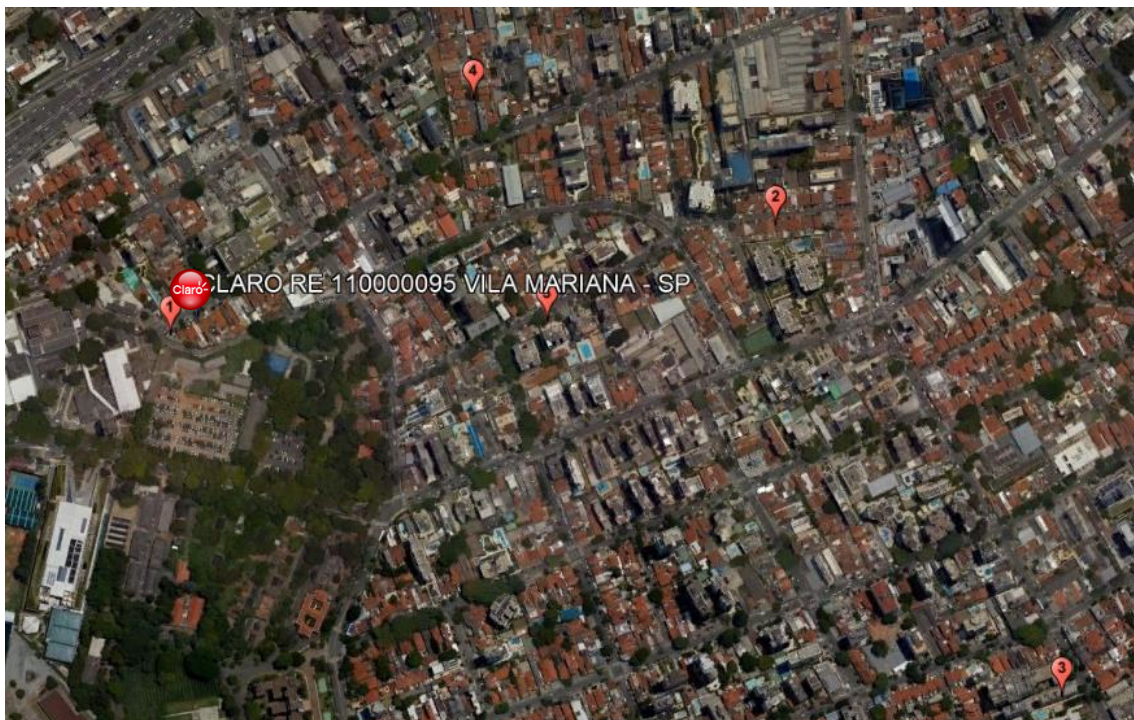
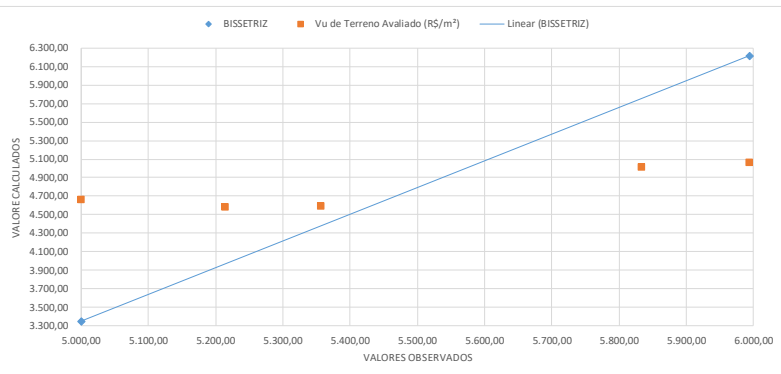
Amostra	Endereço	R\$ / m²	F.F	F.P	Foc	F.Vg.	F.Pr.	F.Local	F.A	FAT	Homog. R\$ / m²
1	Rua Pelotas, 785 - Vila Mariana, São Paulo - SP,	9.290,32	0,900	0,887	0,771	1,000	1,000	1,000	1,056	0,714	6.633,72
2	Av. Humberto I, 96 - Vila Mariana, São Paulo - S	7.875,00	0,900	0,887	0,746	1,000	1,000	1,110	1,061	0,803	6.327,05
3	Rua Humberto I, 868 - Vila Mariana, São Paulo - SP	5.972,73	0,900	1,000	0,803	1,100	1,000	1,000	1,024	0,927	5.538,37
4	Rua Meruipé, 11 - Vila Mariana, São Paulo - SP,	6.829,41	0,900	1,000	0,771	1,000	1,000	1,000	1,069	0,839	5.731,40
5	Rua Bagé, 150 - Vila Mariana, São Paulo - SP,	5.053,85	0,900	1,157	0,843	1,100	1,000	1,110	1,033	1,244	6.285,17
Avaliando	Rua Pelotas, 777	n/a	n/a	1,497	0,571	10%	n/a	1,000	100,000		

Média aritmética:	6.103,14
Limite máx.:	7.934,08
Limite mín.:	4.272,20
Média saneada:	6.103,14
Desvio padrão:	453,31
Coef. de variação:	7,43%
N° elementos saneados:	5
t student:	1,533
Resultado:	R\$ 347,46
Intervalo de confiança inferior:	R\$ 5.755,68 -5,69%
Intervalo de confiança superior:	R\$ 6.450,60 5,69%

Vu Adotada:	R\$ 6.103,14
Área Adotada:	100,00

Elemento	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Vu de Terreno Avaliado (R\$/m²)
Avaliando		4.785,12
1	5.994,12	5.063,35
2	5.833,33	5.017,14
3	5.357,14	4.594,61
4	5.214,29	4.586,57
5	5.000,00	4.663,91

Bissetriz	Vu de Terreno	Vut Avaliado
Mínimo	5.000,00	3.349,58
Máximo	5.994,12	6.220,66



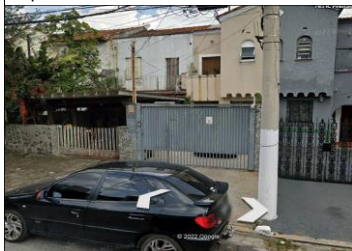
Assinado por 1 pessoa: ALINE MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://spacere.1doc.com.br/verificacao/37FD-E02D-35D2-609A> e informe o código 37FD-E02D-35D2-609A

ANEXO E. PESQUISA DE MERCADO E

Situação paradigma - Informações básicas

Endereço:	Rua Pelotas	N°	777	Complemento:	X	Pavimentos	2
Elevador:	Não	Vaga de Garagem:	1	Múltiplas frentes:	01 frente		
Classe do imóvel:	MISTO	Área Priv. / Constr.:	100,00	m²			
Padrão de acabamento:	casa simples	Estado de conservação:	f - entre reparos simp	Idade estimada:	30	anos	

Comparativo 1



Endereço	: Rua Pelotas, 785 - Vila Mariana, São Paulo - SP
Zoneamento	: Misto
Área Construída m²	: 155,00
Preço de Venda	: 1.600.000,00
Valor do m²	: 9.290,32
Estado Conservação	: d - entre regular e reparos simples
Padrão Acabamento	: casa simples (+)
Idade Aparente	: 20
Vaga de Garagem	: 1
Informante	: Klabin Imóveis Contato (11) 5575-6988
Link	: https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-155m2-venda-RS1600000-id-2554414902/

Comparativo 2



Endereço	: Travessa Humberto I, 96 - Vila Mariana, São Paulo - SP
Zoneamento	: Residencial
Área Construída m²	: 160,00
Preço de Venda	: 1.400.000,00
Valor do m²	: 7.875,00
Estado Conservação	: c - regular
Padrão Acabamento	: casa simples (+)
Idade Aparente	: 20
Vaga de Garagem	: 1
Informante	: Imóvel e Imóveis - Consultoria Contato (11) 99281-0961
Link	: https://www.zapiimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-160m2-id-2552386570/

Comparativo 3



Endereço	: Rua Humberto I, 868 - Vila Mariana, São Paulo - SP
Zoneamento	: Misto
Área Construída m²	: 110,00
Preço de Venda	: 730.000,00
Valor do m²	: 5.972,73
Estado Conservação	: d - entre regular e reparos simples
Padrão Acabamento	: casa simples
Idade Aparente	: 25
Vaga de Garagem	: 0
Informante	: TMC Negócios Imobiliários Contato (11) 99357-6886
Link	: https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-110m2-venda-RS730000-id-2557866834/

Comparativo 4



Endereço	: Rua Meruipé, 11 - Vila Mariana, São Paulo - SP
Zoneamento	: Residencial
Área Construída m²	: 170,00
Preço de Venda	: 1.290.000,00
Valor do m²	: 6.829,41
Estado Conservação	: d - entre regular e reparos simples
Padrão Acabamento	: casa simples
Idade Aparente	: 20
Vaga de Garagem	: 1
Informante	: HIT IMÓVEIS Contato (11) 97333-7272
Link	: https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS1290000-id-2567546484/

Comparativo 5



Endereço	: Rua Bagé, 150 - Vila Mariana, São Paulo - SP
Zoneamento	: Residencial
Área Construída m²	: R\$ 130,00
Preço de Venda	: 730.000,00
Valor do m²	: 5.053,85
Estado Conservação	: d - entre regular e reparos simples
Padrão Acabamento	: casa simples (-)
Idade Aparente	: 30
Vaga de Garagem	: 0
Informante	: Ishikawa imóveis Contato (11) 99590-2540
Link	: https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-130m2-venda-RS730000-id-85697474/



A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$EO = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm EO$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão



ANEXO F. DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula 74.433

ficha 1

São Paulo, 26 de outubro de 1.995.-

UM PRÉDIO, com uma área construída de 100,00m² na rua Pelotas, 777, no 9º subdistrito - V. MARIANA, contribuinte 036.078.0006-5, medindo 4,00ms de frente para a citada rua, tendo da frente aos fundos do lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, 35,75m e no lado direito no mesmo sentido, 36,00ms, dividindo essas mais ou menos, confrontando do lado direito com o prédio 783, do lado esquerdo com o prédio 771 e nos fundos com o Córrego.- PROPRIETÁRIO:- JOSÉ SABATO, solteiro, maior, res. e dom. nesta Capital.- TÍTULO AQUISITIVO:- Escritura de 24/1/74, do 1º Cartório de Notas, desta Capital, transcrita sob nº 83.871 em 15/5/74.- O SUBSTITUTO LEGAL. *Antonio Sabato*

AV-1/74.433 Pela escritura de 24/01/74, do 1º Cartório de Notas, desta Capital, inscrita sob número 17.930 em 15/5/74, se verifica que o USUFRUTO do imóvel desta matrícula, pertence a ANTONIETA SABATO, solteira.- São Paulo, 26 de outubro de 1.995.- EU *Antonio Sabato* A DIGITEL - O SUBSTITUTO *Antonio Sabato*

R-2/74.433 DA CARTA DE SENTENÇA datada de 18/4/1977, aditado aos 09/3/1.995, expedida pelo Juízo de Direito da 8ª Vara e Cartório do 8º Ofício, ambos da Família e das Sucessões, desta Capital, extraída dos autos 774/75, de arrolamento dos bens deixados por falecimento de JOSÉ SABATO, ocorrido aos 09/5/75, no estado civil de solteiro, consta que por sentença proferida aos 28/3/77, naqueles autos, a nua propriedade do imóvel desta ma-

---(CONTINUA NO VERSO)---



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 37FD-E02D-35D2-609A

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ALINE MARTINS (CPF 424.XXX.XXX-17) em 06/07/2022 21:18:50 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://spacere.1doc.com.br/verificacao/37FD-E02D-35D2-609A>