

LAUDO DE AVALIAÇÃO  
170000088 / CLARO 170000088

Rua Rafael Carrozzo, s/n

Paraíso do Morumbi

São Paulo

SP

05705-260

space|  
IRE

EXCELENCIA EM  
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

abril/2022



space|  
IRE

+55 11 2599 8476 ✉ space@spacere.com.br  
📍 R. Aureliano Guimarães, 150 | Cj. 1018 | Vila Andrade | São Paulo - SP | Brasil



|   |   |    |                            |  |                  |
|---|---|----|----------------------------|--|------------------|
| <b>space</b>   IRE  |   |    |                            | <b>Chave:</b>  | CLARO 170000088  |
|   |   |    |                            | <b>RE:</b>   | 170000088        |
| Solicitante   | Claro S.A.  |    | Matrícula                  | 56380  |                  |
| Cartório  | 15º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo |    | Ordem SAP                  | SP00866  |                  |
| Proprietário  | Claro S.A.  |    | Uso do Imóvel              | Residencial  |                  |
| Tipo de Imóvel  | Terreno   |    | Idade do Imóvel            | 0  |                  |
| Endereço  | Rua Rafael Carrozzo, s/n                                |    | Município                  | São Paulo  |                  |
| Bairro  | Paraíso do Morumbi                                      | UF | SP                         | CEP  | 05705-260        |
| Metodologia - ABNT NBR 14653  |   |    | Comparativo Direto         |  |                  |
| Metodologia ABNT NBR 14653 para:  |   |    | Grau de Fundamentação      | II   | Grau de precisão |
|   |   |    |                            |  | III              |
| <b>Metragens</b>  |   |    |                            |  |                  |
| Área de Terreno Total ( m²)   |   |    | Área Edificada Total ( m²) |  |                  |
| Matricula   | 270   |    | Matricula                  | 0  |                  |
| Contrato de Locação   | 0   |    | Contrato de Locação        | 0  |                  |
| IPTU/ITR  | 0   |    | IPTU/ITR                   | 0  |                  |
| Planta/Layout   | 0   |    | Planta/Layout              | 0  |                  |
| Empregado na avaliação  | 270   |    | Empregado na avaliação     | 0  |                  |
| Imóvel ocupado:   | Não   |    | Área Ocupada:              | 0  |                  |
| Área Disponível:  | 0   |    | Estrutura Compartilhada:   | 0  |                  |
| Empresas identificadas  | 0   |    |                            |  |                  |
| <b>Observações Impactantes na avaliação</b>   |   |    |                            |  |                  |
| A avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, conforme previsto na ABNT NBR 14.653. Trata-se de um terreno e para cálculo da avaliação foi considerada a área de 270 m² de terreno, conforme informado na documentação fornecida. Sendo assim, 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. |   |    |                            |  |                  |
| <b>Resumo de Valores</b>  |   |    |                            |  |                  |
| <b>Valores de Mercado do Terreno</b>  |   |    |                            |  |                  |
| Valor de Mercado  | 395.820,00  |    |                            |  |                  |
| Valor de Liquidação Forçada   | 268.320,00  |    |                            |  |                  |
| Valor do M² de Mercado  | 1466,00   |    |                            |  |                  |
| Valor de Locação  | 3.166,56  |    |                            |  |                  |
| Valor do M² da Locação  | 11,73   |    |                            |  |                  |
| Data da Vistoria  | 30/03/2022  |    |                            |  |                  |
| Data da Avaliação   | 05/04/2022  |    |                            |  |                  |
| Data de validade  | 05/04/2023  |    |                            |  |                  |
| Nome do Avaliador   | Aline Reis Martins                                      |    | ART nº                     |  |                  |
| CAU Resp  | A1702262  |    | E-mail:                    | <a href="mailto:space@spacere.com.br">space@spacere.com.br</a> |                  |
| Nome do Avaliador   | Daniel Grasso Nardolillo                                |    |                            |  |                  |
| CREA Resp   | 5070741669 SP   |    |                            |  |                  |



| 1. LOCALIZAÇÃO          |                          |        |                        |    |    |
|-------------------------|--------------------------|--------|------------------------|----|----|
| Endereço                | Rua Rafael Carrozzo, s/n |        |                        |    |    |
| Bairro                  | Paraíso do Morumbi       | Cidade | São Paulo              | UF | SP |
| Coordenadas Geográficas |                          |        | -23.625257, -46.722210 |    |    |

| 2. LOGRADOURO PRINCIPAL |       |              |           |          |         |
|-------------------------|-------|--------------|-----------|----------|---------|
| Mãos de direção         | Dupla | Pistas       | Duas vias | Traçado  | Reto    |
| Perfil                  | Rua   | Pavimentação | Asfalto   | Calçadas | Cimento |

### 3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 3.1 Circunvizinhança e Atividades Existentes

##### Uso Predominante

- Residencial Multifamiliar  
 Residencial unifamiliar  
 Comercial/Serviços  
 Industrial  
 Rural

##### Densidade de Ocupação

- Alto  
 Médio/alto  
 Médio  
 Médio/baixo  
 Baixo

##### Padrão Econômico

- Alto  
 Médio/alto  
 Médio  
 Médio/baixo  
 Baixo

##### Distribuição da Ocupação

- Horizontal  
 Vertical

##### Área sujeita a enchentes

- Sim  
 Não

#### 3.2 Melhoramentos Públicos

- Coleta de resíduos sólidos  
 Água potável  
 Águas pluviais  
 Redes de cabeamento para transmissão de dados

- Energia elétrica  
 Telefone  
 Gás canalizado

- Redes de comunicação e televisão  
 Esgotamento sanitário

#### 3.3 Infraestrutura Urbana

##### Transportes Coletivos

- Ônibus  
 Lotação  
 Metrô  
 Trem  
 Embarcação

##### Equipamentos Comunitários

- Segurança  
 Educação  
 Saúde  
 Cultura  
 Lazer

##### Volume de Tráfego

- Alta  
 Média  
 Baixa

##### Nível de Escoamento

- Bom  
 Regular  
 Ruim



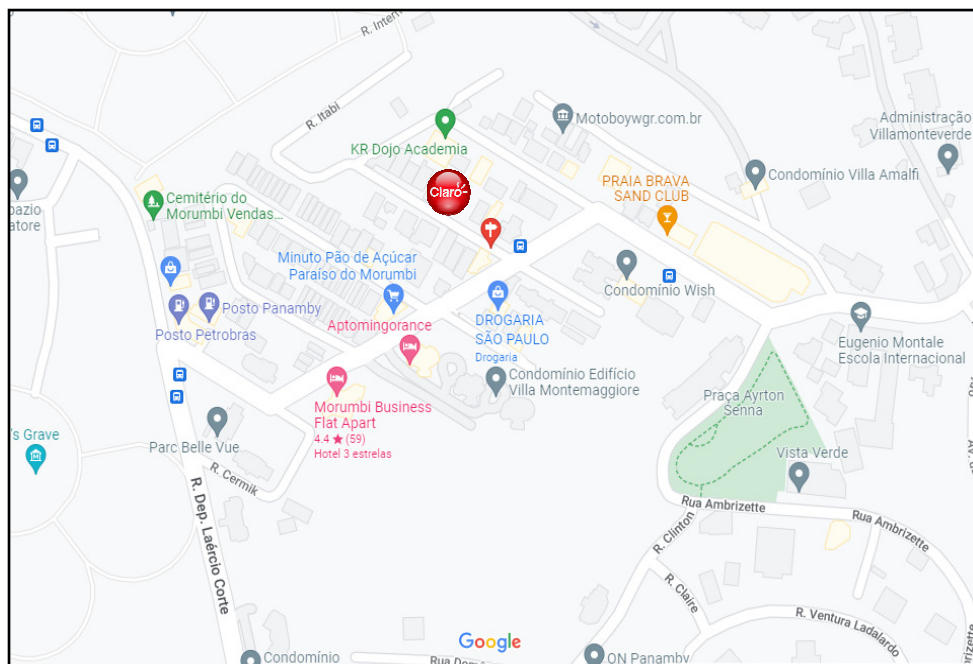
**Principais pólos de influência:**

O imóvel encontra-se próximo ao Parque Burle Max e o Cemitério do Morumbi.

**Principais vias de acesso:**

Rua Dep. Laércio Corte

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:**





4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Identificação do logradouro

Fonte: SPACERE



Aspecto do logradouro

Fonte: SPACERE



Fachada do terreno

Fonte: SPACERE



Fachada do terreno

Fonte: SPACERE



Aspecto interno

Fonte: SPACERE



Vizinho frontal do terreno

Fonte: SPACERE



## 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Vistoria realizada pela área externa do imóvel. Para a classificação do terreno, foram considerados os seguintes aspectos:

|                 |                   |                |                   |              |   |                    |         |
|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|--------------|---|--------------------|---------|
| Área            | 270               | m <sup>2</sup> | Testada Principal | 10           | m | Testada Secundaria | 0       |
| Lateral Direita | 27                | m              | Lateral Esquerda  | 27           | m |                    |         |
| Fundos          | 10                | m              | Formato           | Irregular    |   | Superfície         | Seca    |
| Topografia      | Em aclive até 10% |                | Zoneamento        | Zona Mista 1 |   | Implantação        | Terreno |



Croqui do Avaliando





## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação atual do mercado em análise

### Nível de Oferta

- Alto  
 Médio/alto  
 Médio  
 Médio/baixo  
 Baixo

### Nível de Demanda

- Alto  
 Médio/alto  
 Médio  
 Médio/baixo  
 Baixo

### Absorção

- Rápida  
 Normal/Rápida  
 Normal  
 Normal/Difícil  
 Difícil

### Desempenho do Mercado Atual

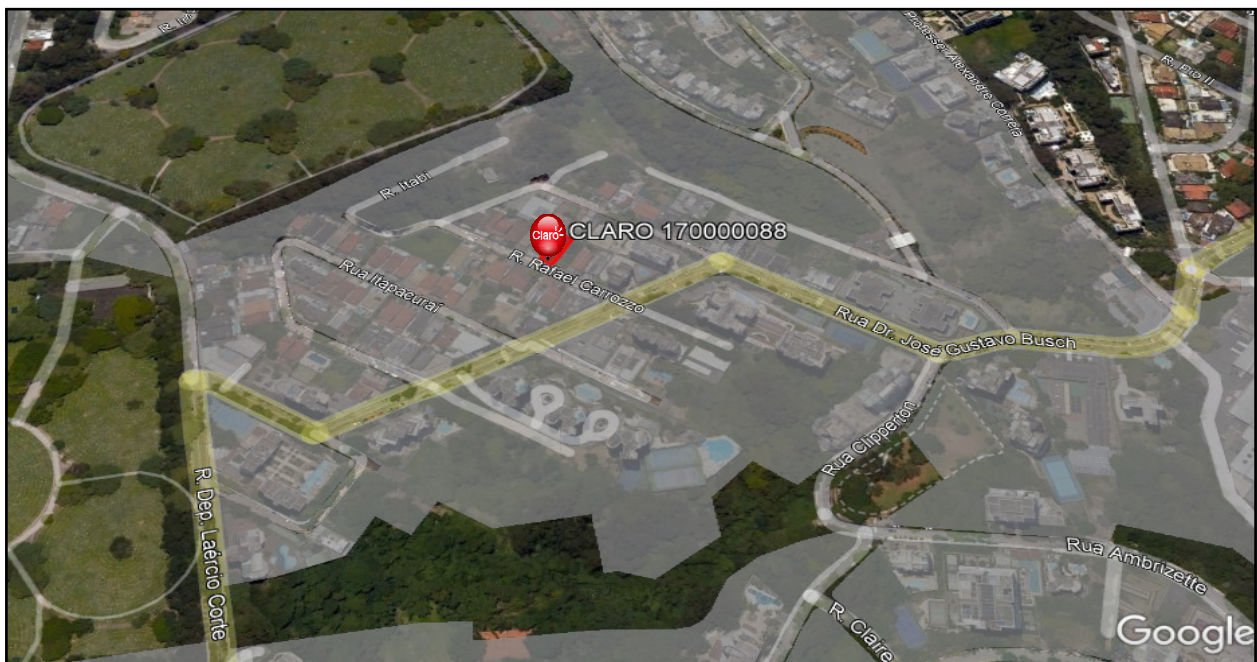
- Aquecido  
 Normal/Aquecido  
 Normal  
 Normal/Recessivo  
 Recessivo

## 7. ZONEAMENTO

A Lei que regulamenta o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo é regida por lei complementar que classifica o local onde se encontra o imóvel em questão **Zona Mista 1**, com os seguintes parâmetros básicos:

|                   |              |                                 |        |
|-------------------|--------------|---------------------------------|--------|
| Nome da Zona:     | Zona Mista 1 | Coefficiente de Aproveitamento: | 1,00   |
| Uso Predominante: | Residencial  | Taxa de Ocupação:               | 70,00% |

### 7.1 MAPA DE ZONEAMENTO





## 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 nº 56.380
- IPTU

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. AVALIAÇÃO

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

### Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo

“Método Comparativo Direto de Dados do Mercado” (NBR 14.653-02:01) para a definição do Valor de Mercado de Compra e Venda.

### Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de 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 II quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2004.





**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Área de Terreno (m2)          | 270,00            |
| Valor unitário (R\$/m2)       | 1.466,00          |
| <b>Valor do Terreno (R\$)</b> | <b>395.820,00</b> |

**Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)**

| 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            | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | Intervalo admissível para atingir grau II: 0,50 a 2,00                                | 2        |
| <b>Total</b> |   |   | <b>8</b> |

**Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

| Graus                        | III                                       | II  | I                          |
|------------------------------|---|---|----------------------------|
| Pontos mínimos               | 10  | 6   | 4                          |
| Itens Obrigatórios           | 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 |
| <b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b> |   |   | <b>II</b>                  |



| Tabela 5 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores |             |             |             |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Graus  | III         | II          | I           |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa                 | $\leq 30\%$ | $\leq 40\%$ | $\leq 50\%$ |
| Intervalo de confiança:  |             |             | 11,27%      |
| GRAU DE PRECISÃO   |             |             | III         |

#### DETERMINAÇÃO DO VALOR AVALIANDO

Utilizamos o tratamento por fatores para a definição do valor de mercado do terreno, que foi obtido com base no unitário definido para o lote padrão local, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

#### DETERMINAÇÃO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS



Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e incorporador e outros inerentes à obra.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

| Cód | Estado de Conservação           | Cód | Estado de Conservação                 |
|-----|---------------------------------|-----|---------------------------------------|
| a   | Novo                            | f   | Entre reparos simples e importantes   |
| b   | Entre novo e regular            | g   | Reparos importantes                   |
| c   | Regular                         | h   | Entre reparos importantes e sem valor |
| d   | Entre regular e reparos simples | i   | Sem valor                             |
| e   | Reparos simples                 |     |                                       |

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

| Valores                    | Área Privativa (m <sup>2</sup> ) | Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | Total (R\$) |
|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------|
| Mercado de Compra e Venda: | 270,00                           | 1.466,00                       | 395.820,00  |

| Cálculo do valor de liquidação forçada |  |
|--|--|
|--|--|

|  |                |             |
|--|----------------|-------------|
| Despesas fixas                                     | 0,18% a.m.     | 2,18% a.a.  |
| IPTU   | 0,03% a.m.     |             |
| Manutenção   | 0,10% a.m.     |             |
| Administração                                      | 0,05% a.m.     |             |
| Condomínio   | 0,00% a.m.     |             |
| Despesas financeiras (1+Selic/1+Inflação)-1:       | 0,45% a.m.     | 5,54% a.a.  |
| Taxa SELIC   |                | 11,50% a.a. |
| Inflação média (IPCA/FIPE 12m)                     |                | 11,00% a.a. |
| Despesas totais: (Desp. Financeiras + Desp fixas): | 0,0063045 a.m. | 7,72% a.a.  |

|                |        |
|----------------|--------|
| <b>Deságio</b> | 32,21% |
|----------------|--------|

|              |      |
|--------------|------|
| <b>Fator</b> | 0,68 |
|--------------|------|

Tempo de absorção no mercado: 36

Valor de mercado: R\$ 395.820,00

**Valor de liquidação forçada: ((Vmerc min)/(1+Desp. totais))^tempo:** R\$ 268.320,00

**VALOR DO M<sup>2</sup>** R\$ 993,78





Para o cálculo do valor final de locação adotou-se uma taxa de renda de 0,80% 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 M <sup>2</sup> | Unitário | Total          |
|--------------------------------------|---------------------|----------|----------------|
| Mercado                              | 270,00              | 1466,00  | R\$ 395.820,00 |
| Locação                              | Taxa Renda          | 0,80%    | 3166,56        |
| Valores do m <sup>2</sup> de locação |                     |          | R\$ 11,73      |

## 10. PARECER FINAL SOBRE O IMÓVEL

A avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, conforme previsto na ABNT NBR 14.653. Trata-se de um terreno e para cálculo da avaliação foi considerada a área de 270 m<sup>2</sup> de terreno, conforme informado na documentação fornecida. Sendo assim, 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.

## 11. CONCLUSÃO

De acordo com nossas análises e premissas apresentadas, concluímos os seguintes valores para o imóvel avaliando de acordo com os cenários estudado, na data-base abril, 2022

### DEMONSTRATIVO DE VALORES PARA O EMPREENDIMENTO

|                             |     |            |   |
|-----------------------------|-----|------------|---|
| VALOR DE MERCADO            | R\$ | 395.820,00 | (trezentos e noventa e cinco mil, oitocentos e vinte reais)           |
| LIQUIDAÇÃO FORÇADA          | R\$ | 268.320,00 | (duzentos e sessenta e oito mil, trezentos e vinte reais)             |
| M <sup>2</sup> DO MERCADO   | R\$ | 1.466,00   | (um mil, quatrocentos e sessenta e seis reais)                        |
| LOCAÇÃO                     | R\$ | 3.166,56   | (trjs mil, cento e sessenta e seis reais e cinquenta e seis centavos) |
| M <sup>2</sup> PARA LOCAÇÃO | R\$ | 11,73      | (onze reais e setenta e trjs centavos)                                |

São Paulo, terça-feira, 5 de abril de 2022

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 método evolutivo para a definição do valor do Imóvel.

## ANEXO B. PREMISSAS E CONSIDERAÇÕES

Após análise preliminar do imóvel e sua situação, realizamos a vistoria física do imóvel, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Desta

forma, utilizamos informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas da contratante e adotamos como premissas as seguintes condições:



- a) Os documentos fornecidos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente nos aspectos que influem no objetivo do trabalho;
- b) Consideramos que todos os documentos fornecidos são de responsabilidade da contratante, bem como não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- c) Objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e os mesmos, quando fornecidos, não são analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na caracterização da propriedade;
- d) Os profissionais envolvidos neste trabalho são totalmente independentes não possuindo interesses financeiros nos bens avaliados. Assim como os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- e) Não é responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais;
- f) Para efeito de cálculo de valor, consideramos na avaliação a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e que não existe quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir e comprometer o valor de mercado da área;
- g) Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- h) Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações. Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- i) As áreas de terreno e construída foram informadas pelo consultante, não tendo sido aferidas in loco;
- j) Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- k) Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- l) O laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente;
- m) Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere à sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela Space Real Estate;
- n) Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos;
- o) Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data base e a data deste relatório; e A Space Real Estate não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.





## 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 topografia: os elementos comparativos foram corrigidos em função de suas condições topográficas comparadas com a situação do avaliando. A correção segue de acordo com os fatores citados abaixo:

terreno plano = 1,00

caído para os fundos até 5% = 0,95

caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90

caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80

caído para os fundos mais de 20% = 0,70

- Fator nivelamento: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00

abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00

abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90

abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80

acima do nível da rua até 2,00m = 1,00

acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90



• Fator nivelamento: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00

abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00

abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90

abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80

acima do nível da rua até 2,00m = 1,00

acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

• Fator superfície: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00

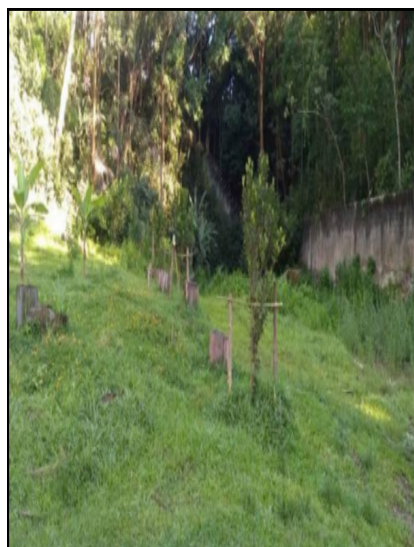
terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90

terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70

terreno permanentemente alagado = 0,60

#### ANEXO D. PESQUISA DE MERCADO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

| Situação Paradigma         | CHAVE:                   |                |                      | CLARO 170000088   |
|----------------------------|--------------------------|----------------|----------------------|-------------------|
| <b>Informações Básicas</b> |                          |                |                      |                   |
| Endereço                   | Rua Rafael Carrozzo, s/n |                |                      |                   |
| Área Total                 | 270,00                   | m <sup>2</sup> | Testada              | 10,00 m           |
| Profundidade               | 27,00                    | m              | Topografia           | Em aclave até 10% |
| Superfície                 | Seca                     |                | Múltiplas Frentes    | 01 frente         |
| Zoneamento                 | Zona Mista 1             |                | Fator Aproveitamento | 1                 |
| Área Útil do Terreno       | 270,00                   |                | m <sup>2</sup>       |                   |



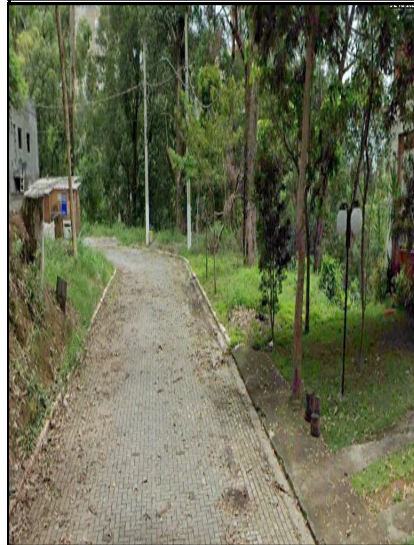
**ELEMENTO COMPARATIVO 1**

|                          |   |                             |                    |              |          |
|--------------------------|---|-----------------------------|--------------------|--------------|----------|
| <b>Endereço</b>          | Rua Leonardo Cerveira Varandas, 500   | <b>Bairro</b>               | Paraíso do Morumbi |              |          |
| <b>Compl.</b>            | 0   | <b>Cidade</b>               | São Paulo          | <b>UF</b>    | SP       |
| <b>Informante Sr(a):</b> | Eder Moreira da Fonseca   | <b>Telefone</b>             | (11) 99105-3077    |              |          |
| <b>Tipo</b>              | Residencial   | <b>Valor(R\$)</b>           | 300.000,00         | <b>Idade</b> | 0        |
| <b>Múltiplas frentes</b> | 01 frente   | <b>VI. Unitário: R\$/m²</b> | 1200,00            |              |          |
| <b>Área do Terreno:</b>  | 250,00  | <b>m²</b>                   |                    |              |          |
| <b>Oferta/Transação</b>  | Oferta  | <b>Topografia</b>           | Em alicive até 10% |              |          |
| <b>Testada</b>           | 10,00   | <b>m</b>                    | <b>Prof. Eq.</b>   | 25,00        | <b>m</b> |
| <b>Superfície</b>        | Seca  | <b>Zoneamento:</b>          | Residencial        |              |          |
| <b>URL</b>               | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraíso-do-morumbi-zona-sul-são-paulo-750m2">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraíso-do-morumbi-zona-sul-são-paulo-750m2</a> |                             |                    |              |          |



**ELEMENTO COMPARATIVO 2**

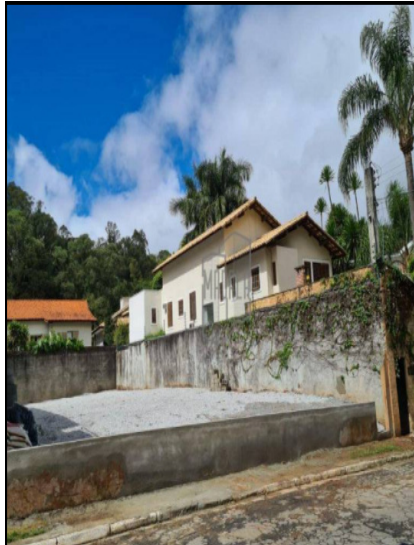
|                          |   |                             |                         |              |          |
|--------------------------|---|-----------------------------|-------------------------|--------------|----------|
| <b>Endereço</b>          | Rua Itamanari, 123  | <b>Bairro</b>               | Paraíso do Morumbi      |              |          |
| <b>Compl.</b>            | 0   | <b>Cidade</b>               | São Paulo               | <b>UF</b>    | SP       |
| <b>Informante Sr(a):</b> | LOPES Morumbi   | <b>Telefone</b>             | (11) 4210-2060          |              |          |
| <b>Tipo</b>              | Residencial   | <b>Valor(R\$)</b>           | 520.000,00              | <b>Idade</b> | 0        |
| <b>Múltiplas frentes</b> | 01 frente   | <b>VI. Unitário: R\$/m²</b> | 1040,00                 |              |          |
| <b>Área do Terreno:</b>  | 500,00  | <b>m²</b>                   |                         |              |          |
| <b>Oferta/Transação</b>  | Oferta  | <b>Topografia</b>           | Em alicive acima de 20% |              |          |
| <b>Testada</b>           | 10,00   | <b>m</b>                    | <b>Prof. Eq.</b>        | 50,00        | <b>m</b> |
| <b>Superfície</b>        | Seca  | <b>Zoneamento:</b>          | Residencial             |              |          |
| <b>URL</b>               | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-panamby-zona-sul-são-paulo-500m2-venda-RS52">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-panamby-zona-sul-são-paulo-500m2-venda-RS52</a> |                             |                         |              |          |



**ELEMENTO COMPARATIVO 3**

|                          |   |                             |                    |              |          |
|--------------------------|---|-----------------------------|--------------------|--------------|----------|
| <b>Endereço</b>          | Rua Itabi, s/n  | <b>Bairro</b>               | Paraíso do Morumbi |              |          |
| <b>Compl.</b>            | 0   | <b>Cidade</b>               | São Paulo          | <b>UF</b>    | SP       |
| <b>Informante Sr(a):</b> | ARBO  | <b>Telefone</b>             | (11) 99929-3012    |              |          |
| <b>Tipo</b>              | Residencial   | <b>Valor(R\$)</b>           | 380.000,00         | <b>Idade</b> | 0        |
| <b>Múltiplas frentes</b> | 01 frente   | <b>VI. Unitário: R\$/m²</b> | 1461,54            |              |          |
| <b>Área do Terreno:</b>  | 260,00  | <b>m²</b>                   |                    |              |          |
| <b>Oferta/Transação</b>  | Oferta  | <b>Topografia</b>           | Em alicive até 10% |              |          |
| <b>Testada</b>           | 10,00   | <b>m</b>                    | <b>Prof. Eq.</b>   | 26,00        | <b>m</b> |
| <b>Superfície</b>        | Seca  | <b>Zoneamento:</b>          | Residencial        |              |          |
| <b>URL</b>               | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraíso-do-morumbi-zona-sul-são-paulo-260m2">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraíso-do-morumbi-zona-sul-são-paulo-260m2</a> |                             |                    |              |          |





**ELEMENTO COMPARATIVO 4**

|                          |   |                             |                      |              |          |
|--------------------------|---|-----------------------------|----------------------|--------------|----------|
| <b>Endereço</b>          | Rua Jayme de Almeida Paiva  | <b>Bairro</b>               | Jardim Vitória Regia |              |          |
| <b>Compl.</b>            | 0   | <b>Cidade</b>               | São Paulo            | <b>UF</b>    | SP       |
| <b>Informante Sr(a):</b> | Valentina Caran Imóveis   | <b>Telefone</b>             | (11) 3178-4633       |              |          |
| <b>Tipo</b>              | Residencial   | <b>Valor(R\$)</b>           | 940.000,00           | <b>Idade</b> | 0        |
| <b>Múltiplas frentes</b> | 01 frente   | <b>VI. Unitário: R\$/m²</b> | 2000,00              |              |          |
| <b>Área do Terreno:</b>  | 470,00  | <b>m²</b>                   |                      |              |          |
| <b>Oferta/Transação</b>  | Oferta  | <b>Topografia</b>           | Plano                |              |          |
| <b>Testada</b>           | 10,00   | <b>m</b>                    | <b>Prof. Eq.</b>     | 47,00        | <b>m</b> |
| <b>Superfície</b>        | Seca  |                             | <b>Zoneamento:</b>   |              |          |
| <b>URL</b>               | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-vitoria-regia-zona-sul-sao-paulo-470m2-v">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-vitoria-regia-zona-sul-sao-paulo-470m2-v</a> |                             |                      |              |          |



**ELEMENTO COMPARATIVO 5**

|                          |   |                             |                                  |              |          |
|--------------------------|---|-----------------------------|----------------------------------|--------------|----------|
| <b>Endereço</b>          | avenida Dona Maria Mesquita de Mota e Silv  | <b>Bairro</b>               | Fazenda Morumbi                  |              |          |
| <b>Compl.</b>            | 0   | <b>Cidade</b>               | São Paulo                        | <b>UF</b>    | SP       |
| <b>Informante Sr(a):</b> | Casa Vip  | <b>Telefone</b>             | (11) 97750-8888                  |              |          |
| <b>Tipo</b>              | Residencial   | <b>Valor(R\$)</b>           | 339.200,00                       | <b>Idade</b> | 0        |
| <b>Múltiplas frentes</b> | 01 frente   | <b>VI. Unitário: R\$/m²</b> | 1066,67                          |              |          |
| <b>Área do Terreno:</b>  | 318,00  | <b>m²</b>                   |                                  |              |          |
| <b>Oferta/Transação</b>  | Oferta  | <b>Topografia</b>           | Caído para os fundos mais de 20% |              |          |
| <b>Testada</b>           | 11,00   | <b>m</b>                    | <b>Prof. Eq.</b>                 | 28,91        | <b>m</b> |
| <b>Superfície</b>        | Seca  |                             | <b>Zoneamento:</b>               | Residencial  |          |
| <b>URL</b>               | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fazenda-morumbi-zona-sul-sao-paulo-318m2-ve">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fazenda-morumbi-zona-sul-sao-paulo-318m2-ve</a> |                             |                                  |              |          |

**QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES**

**Paradigma:** Rua Rafael Carrozzo, s/n  
**Complemento:** 0

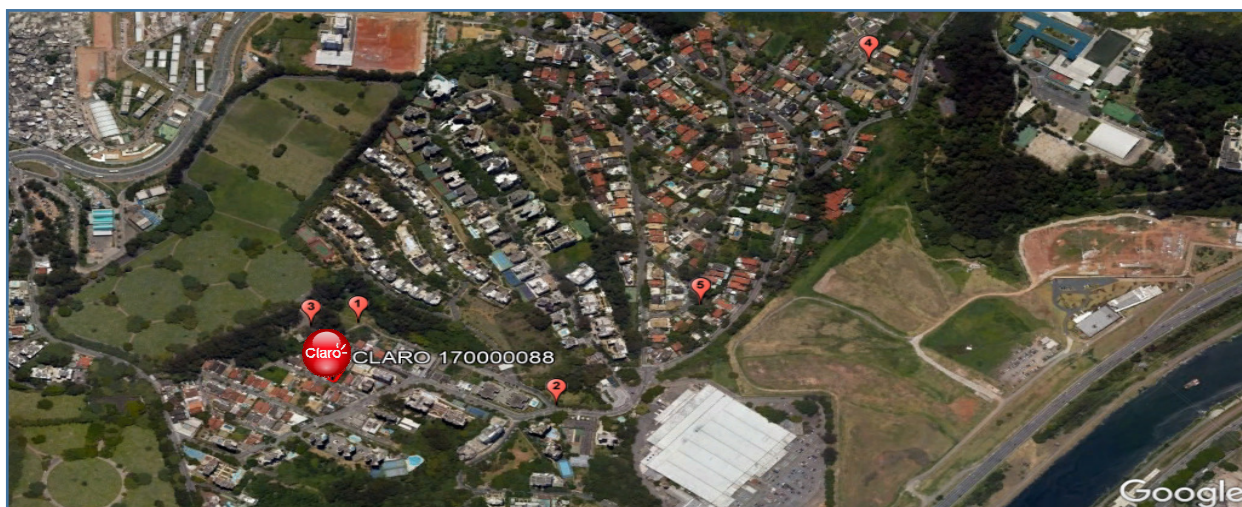
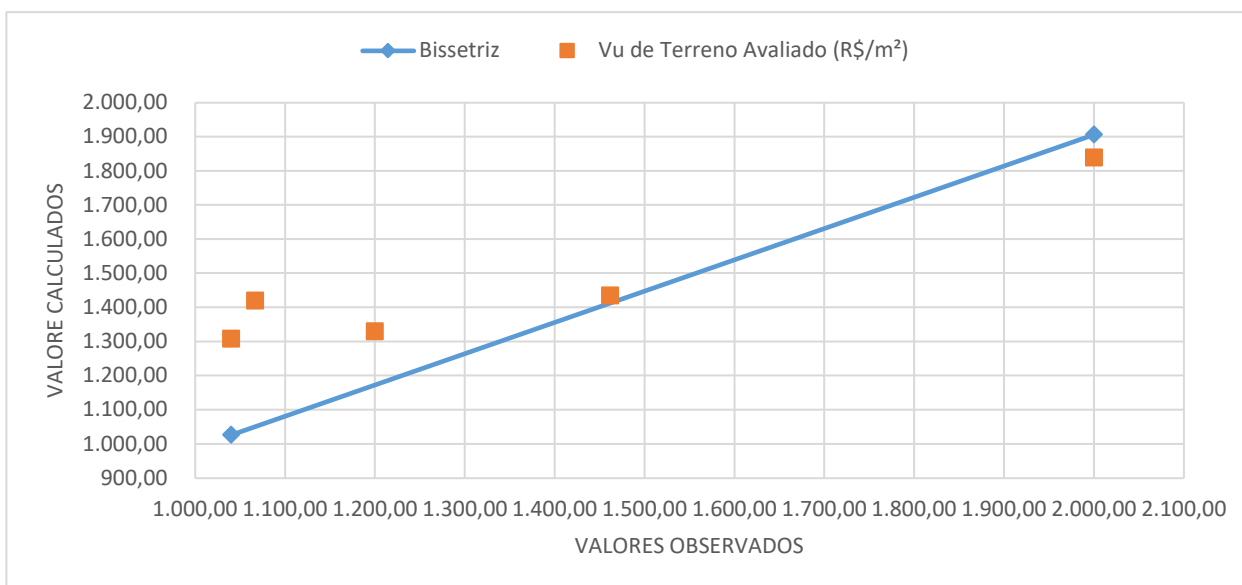


| Local                        | R\$/ m² | F.Oferta | F.Frente | Múltiplas<br>Frentes   | F.Top    | Superfíc. | F.Local  | F.Área | Fatoriz. | V.U Final  |
|------------------------------|---------|----------|----------|------------------------|----------|-----------|----------|--------|----------|------------|
| EC1                          | 1200,00 | 0,90     | 1,00     | 1,00                   | 1,00     | 1,00      | 1,25     | 0,98   | 1,23     | 1329,42    |
| EC2                          | 1040,00 | 0,90     | 1,00     | 1,00                   | 1,12     | 1,00      | 1,20     | 1,08   | 1,40     | 1308,26    |
| EC3                          | 1461,54 | 0,90     | 1,00     | 1,00                   | 1,00     | 1,00      | 1,10     | 0,99   | 1,09     | 1434,57    |
| EC4                          | 2000,00 | 0,90     | 1,00     | 1,00                   | 0,95     | 1,00      | 1,00     | 1,07   | 1,02     | 1839,14    |
| EC5                          | 1066,67 | 0,90     | 0,98     | 1,00                   | 1,36     | 1,00      | 1,10     | 1,04   | 1,48     | 1419,74    |
| Média Aritmética             |         |          |          |                        |          |           |          |        |          | 1466,23    |
| Limite Superior              |         |          |          |                        |          |           |          |        |          | 1906,10    |
| Limite Inferior              |         |          |          |                        |          |           |          |        |          | 1026,36    |
| Elementos Discrepantes       |         |          |          |                        |          |           |          |        |          | não há     |
| Média Saneada                |         |          |          |                        |          |           |          |        |          | 1466,23    |
| Desvio Padrão                |         |          |          |                        |          |           |          |        |          | 215,58     |
| Coeficiente de Variação      |         |          |          |                        |          |           |          |        |          | 14,70%     |
| Número de Elementos Saneados |         |          |          |                        |          |           |          |        |          | 5          |
| Número Total de Elementos    |         |          |          |                        |          |           |          |        |          | 5          |
| t de Student                 |         |          |          |                        |          |           |          |        |          | 1,533      |
| Resultado                    | R\$     |          | 165,24   | Intervalo de Confiança | Inferior |           | 1.300,98 |        |          | -11,27%    |
|                              |         |          |          |                        | Superior |           | 1.631,47 |        |          | 11,27%     |
| Vu Adotada                   |         |          |          |                        |          |           |          |        |          | 1466,00    |
| Área Adotada                 |         |          |          |                        |          |           |          |        |          | 270,00     |
| Valor de Mercado             |         |          |          |                        |          |           |          |        |          | 395.820,00 |



| Elemento  | Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> ) | Vu de Terreno Avaliado (R\$/m <sup>2</sup> ) |
|-----------|--|--|
| Avaliando |  | 1466,00                                      |
| 1         | 1200,00  | 1329,42                                      |
| 2         | 1040,00  | 1308,26                                      |
| 3         | 1461,54  | 1434,57                                      |
| 4         | 2000,00  | 1839,14                                      |
| 5         | 1066,67  | 1419,74                                      |

| Bissetriz | Vu de Terreno | Vut Avaliado |
|-----------|---------------|--------------|
| Mínimo    | 1.040,00      | 1.026,36     |
| Máximo    | 2.000,00      | 1.906,10     |





## ANEXO E. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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 ± 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

**O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da  
Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República  
Federativa do Brasil, etc.**

0220301673330

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dá-se conta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula: 56.380  
Folha: 01

São Paulo, 23 de fevereiro de 1981.

**IMÓVEL:** Um terreno sem benfeitorias, designado lote nº 7 de -  
quadra F, do Jardim Paraíso do Morumbi, no 305 Subdistrito-  
Ibirapuera, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Caterze  
por 27,00 metros de frente nos fundos, de ambos os lados, ten-  
do nos fundos a mesma largura de frente, encerrando a área de  
270,00 metros quadrados, confrontando na frente com a Rua Ca-  
terze, de um lado, com o lote 6, de outro com o lote 8 e nos  
fundos com os lotes 21 e 22, todos da mesma quadra F. Contrib-  
uinte nº 170.043.0007-1.

**PROPRIETÁRIOS:** LUIZ OSWALDO FERNANDES, advogado, e sua mulher  
CONCEIÇÃO BATTIPAGLIA FERNANDES, de indústria, RC.nºs. . . .  
1.094.659 e 1.158.396 e CPF. nºs. 006.749.858-15 e 010.560.188  
-87, respectivamente, brasileiros, casados pelo regime de co-  
munhão de bens, anterior a vigência da lei nº 6.515/77, resi-  
dentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Conde Pretas, nº..  
781.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrito sob nº 183.695, no 11º Registro.  
O Escrevente Habilitado *[assinatura]* (José Roberto Lopes -  
de Oliveira). O Oficial,  
**AV.1 - 56.380 -** São Paulo, 23 de fevereiro de 1981.

Da escritura de 05 de dezembro de 1980, de notas do 21º Tabe-  
lão deste Capital, livro 1.001, fls. 83, verifica-se que a -  
Rua Caterze denomina-se atualmente RUA RAFAEL CARROZZO, con-  
forme prova a certidão nº 010620/81, expedida em 9 de feverei-  
ro de 1981, pela Prefeitura Municipal deste Capital. O Escre-  
vente Habilitado *[assinatura]* (José Roberto Lopes de Olivei-  
ra). O Oficial,  
**R.2 - 56.380 -** São Paulo, 23 de fevereiro de 1981.

**TRANSITENTES:** LUIZ OSWALDO FERNANDES e sua mulher CONCEIÇÃO  
BATTIPAGLIA FERNANDES, já qualificados como proprietários.

**AQUIRENTE:** ROBERTO DE MOURA CAMPOS, brasileiro, economista,  
- continua no verso -



BANCO - DESTAQUE AQUI



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO  
DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| 01-N. DE SÉRIE | 02-VENCIMENTO<br><b>09/02/2019</b> |
|----------------|------------------------------------|

|  |   |   |                                      |                                   |   |  |   |
|--|---|---|--------------------------------------|-----------------------------------|---|--|---|
| 03-NOME DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR<br><b>INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL</b>  |   |   |                                      |                                   | 04-N. DO CONTRIBUINTE<br><b>170.043.0007-1</b>                |  |   |
| 05-VALOR LANÇADO DA PARCELA-DATA BASE (R\$)<br><b>581,95</b>   |   | 06-ESPECIFICAÇÕES DO TRIBUTO<br><b>IPTU</b> |                                      |                                   | 07-COD. TRIBUTO<br><b>111</b>                                 | 08-NR<br><b>01</b>                       | 09-CTRL<br><b>5</b>                     |
| 10-EMITENTE<br><b>SF</b>   | 11-EMISSÃO/CÁLCULO<br><b>15/01/2019</b> | 12-ESPECIFICAÇÃO DA RECEITA                 |                                      |                                   | 13-COD. RECEITA   | 14-PARCELA<br><b>PREST.01</b>            |   |
| CALCULAR O VALOR SE FOR O CASO   | 15-UNIDADE DE VALOR<br><b>*****</b>     | ▶   | 16-OTDE. UNID. VALOR<br><b>*****</b> | <b>X</b>                          | 17-VALOR DA UNID. NO PAGTO (ATÉ O VENCIMENTO)<br><b>*****</b> | =  | 18-VALOR (R\$)<br><b>*****</b>          |
| 09-LOCAL DO IMÓVEL<br><b>R RAFAEL CARROZZO<br/>LT 7 QD F JD PAR AIZO DO MORUMBI<br/>05705-260</b>  |   |   |                                      |                                   | 19-<br>20-CORREÇÃO MONETÁRIA                                  |  |   |
| 09-OUTRAS INFORMAÇÕES<br><br><b>- Pagar na rede bancária autorizada e casas lotéricas até a data de vencimento.<br/>- Pagamento com atraso: multa de 0,33% ao dia até o limite de 20%, juros de 1% ao mês e atualização monetária.</b> |   |   |                                      |                                   | 21-MULTA<br>( % )   |  |   |
|  |   |   |                                      |                                   | 22-JUROS  |  |   |
|  |   |   |                                      |                                   | 23-DESCONTO<br>( % )  |  |   |
|  |   |   |                                      |                                   | 24-   |  |   |
| 03-CONSELHO VIADOM/BANCÁRIO<br><b>2A.VIA INTERN.-15/01/2019</b>  |   | 01 - EXERCÍCIO<br><b>2019</b>               | 03-USO<br><b>**</b>                  | 03-DATA BASE<br><b>01/01/2019</b> | SR. CAIXA:<br>NÃO RECEBER<br>APOS ESTA DATA                   | 05-DATA DE VALIDADE<br><b>09/02/2019</b> | 26-TOTAL A PAGAR (R\$)<br><b>581,95</b> |

VIA DO BANCO

230015980091

818000000055 819557011908 209230015987 009100199201

27 - AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI