LAUDO DE AVALIAÇÃO
110001144 / EMBRATEL 110001174

Rua Jules Rimet, s/n
Jardim Leonor
São Paulo **SP**
05653-050

space|RE
EXCELÊNCIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

abril/2022

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO
110001144 / EMBRATEL 110001174

Rua Jules Rimet, s/n
Jardim Leonor
São Paulo **SP**

abril/2022

Chave:	EMBRATEL 110001174		
RE:	110001144		

Solicitante	Claro S.A.			Matrícula	85302
Cartório	15º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo			Ordem SAP	ESP1421
Proprietário	Claro S.A.			Uso do Imóvel	Comercial
Tipo de Imóvel	Terreno			Idade do Imóvel	0
Endereço	Rua Jules Rimet, s/n			Município	São Paulo
Bairro	Jardim Leonor	UF	SP	CEP	05653-050
Metodologia - ABNT NBR 14653				Comparativo Direto	
Metodologia ABNT NBR 14653 para:		Grau de Fundamentação		II	Grau de precisão III

Metragens

	Área de Terreno Total (m²)		Área Edificada Total (m²)
Matricula	600	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	600	Empregado na avaliação	0
Imóvel ocupado:	Não	Área Ocupada:	0
Área Disponível:	0	Estrutura Compartilhada:	0
Empresas identificadas	0		

Observações Impactantes na avaliação

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 600 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.

Resumo de Valores	
Valores de Mercado do Terreno	
Valor de Mercado	1.087.800,00
Valor de Liquidação Forçada	737.410,00
Valor do M² de Mercado	1813,00
Valor de Locação	8.702,40
Valor do M² da Locação	14,50
Data da Vistoria	30/09/2020
Data da Avaliação	05/04/2022
Data de validade	05/04/2023
Nome do Avaliador	Aline Reis Martins
CAU Resp	A1702262
Nome do Avaliador	Daniel Grasso Nardolillo
CREA Resp	5070741669 SP

ART nº	
E-mail:	space@spacere.com.br

1. LOCALIZAÇÃO					
Endereço	Rua Jules Rimet, s/n				
Bairro	Jardim Leonor	**Cidade**	São Paulo	**UF**	SP
Coordenadas Geográficas			-23.598783, -46.719287		

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
- [x] Residencial Multifamiliar
- [ ] Residencial unifamiliar
- [ ] Comercial/Serviços
- [ ] Industrial
- [ ] Rural

Densidade de Ocupação
- [ ] Alto
- [ ] Médio/alto
- [x] Médio
- [ ] Médio/baixo
- [ ] Baixo

Padrão Econômico
- [ ] Alto
- [ ] Médio/alto
- [x] Médio
- [ ] Médio/baixo
- [ ] Baixo

Distribuição da Ocupação
- [x] Horizontal
- [ ] Vertical

Área sujeita a enchentes
- [ ] Sim
- [x] Não

3.2 Melhoramentos Públicos

- [x] Coleta de resíduos sólidos
- [x] Água potável
- [x] Águas pluviais
- [ ] Redes de cabeamento para transmissão de dados
- [x] Energia elétrica
- [x] Telefone
- [ ] Gás canalizado
- [x] Redes de comunicação e televisão
- [x] Esgotamento sanitário

3.3 Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos
- [x] Ônibus
- [ ] Lotação
- [ ] Metrô
- [ ] Trem
- [ ] Embarcação

Equipamentos Comunitários
- [x] Segurança
- [x] Educação
- [ ] Saúde
- [ ] Cultura
- [x] Lazer

Volume de Tráfego
- [ ] Alta
- [ ] Média
- [x] Baixa

Nível de Escoamento
- [x] Bom
- [ ] Regular
- [ ] Ruim

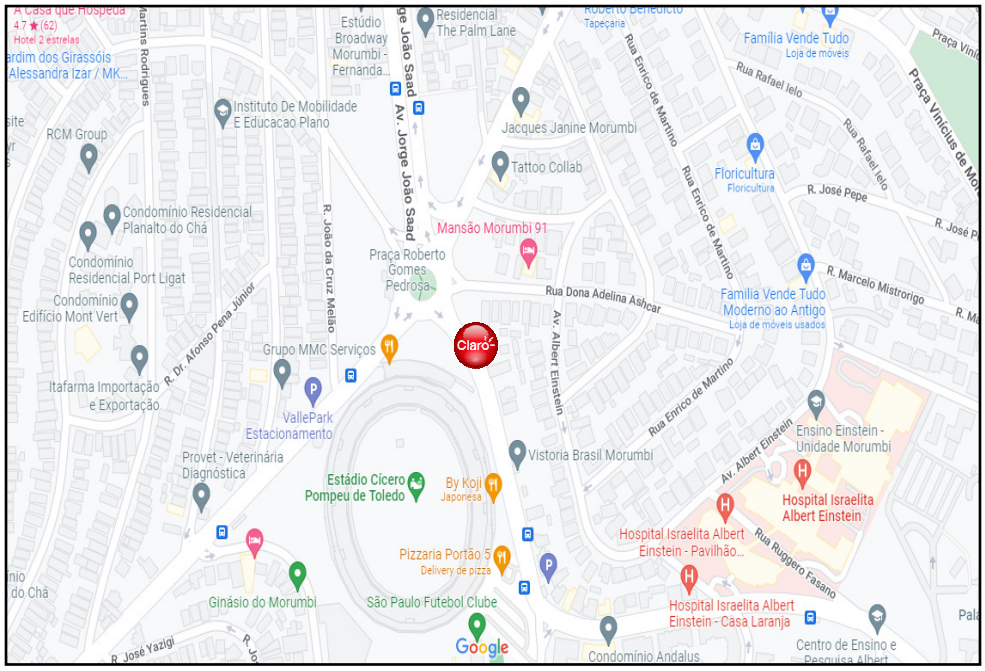
Principais pólos de influência:

O imóvel encontra-se próximo á região central do município de São Paulo

Principais vias de acesso:

Avenida Giovanni Gronchi

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



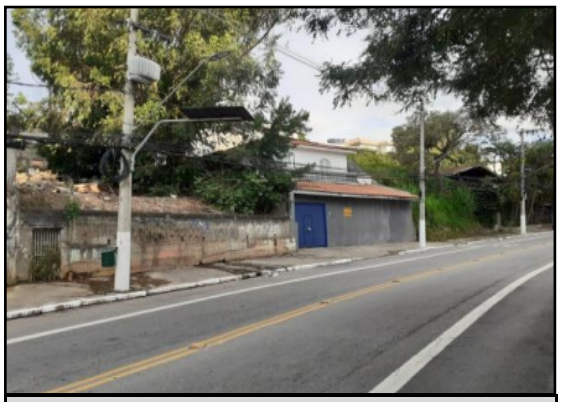
4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Aspecto do terreno

Fonte: SPACERE

Aspecto do terreno

Fonte: SPACERE



Aspecto do terreno

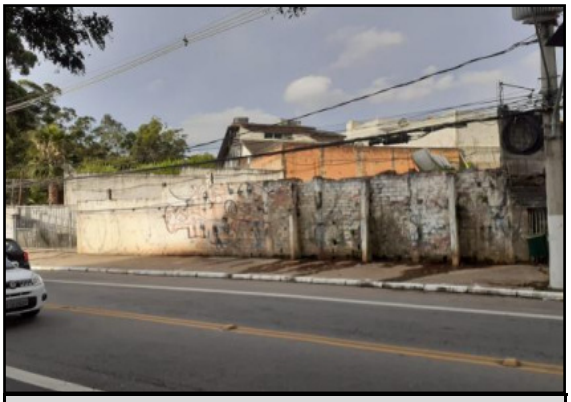
Fonte: SPACERE

Aspecto do terreno

Fonte: SPACERE

Aspecto do terreno

Fonte: SPACERE



Aspecto 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	600	m²	**Testada Principal**	16	m	**Testada Secundaria**	0
Lateral Direita	38	m	**Lateral Esquerda**	38	m		
Fundos	16	m	**Formato**	Irregular		**Superfície**	Seca
Topografia	Em aclive até 10%		**Zoneamento**	ZER 1		**Implantação**	Terreno

Croqui do Avaliando

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação atual do mercado em análise

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
☐ Alto	☐ Alto	☐ Rápida	☐ Aquecido
☐ Médio/alto	☐ Médio/alto	☐ Normal/Rápida	☐ Normal/Aquecido
■ Médio	☐ Médio	☐ Normal	■ Normal
☐ Médio/baixo	■ Médio/baixo	■ Normal/Difícil	☐ Normal/Recessivo
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Difícil	☐ 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 **ZER 1**, com os seguintes parâmetros básicos:

Nome da Zona:	ZER 1	**Coeficiente de Aproveitamento:**	1,00
Uso Predominante:	Residencial	**Taxa de Ocupação:**	75,00%

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 85302

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 III quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2004.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	
Área de Terreno (m2)	600,00
Valor unitário (R$/m2)	1.813,00
Valor do Terreno (R$)	1.087.800,00

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 minima 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 minima de dados de mercado efetivamente utilizados	Intervalo admissível para atingir grau III: 0,80 a 1,25	3
		Total	**9**

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
		GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	**II**

Tabela 5 - Graus 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	<=30%	<=40%	<=50%
		Intervalo de confiança:	**7,06%**
		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 (m²)	Unitário (R$/m²)	Total (R$)
Mercado de Compra e Venda:	600,00	1.813,00	1.087.800,00

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.*
Despeas totais: (Desp. Finaceiras + Desp fixas):	*0,0063045*	*a.m.*	*7,72%*	*a.a.*
Tempo de absorção no mercado:	*36*			
Valor de mercado:			R$	1.087.800,00
Valor de liquidação forçada: ((Vmerc min)/(1+Desp. totais))^tempo:			R$	737.410,00
VALOR DO M²			R$	1.229,02

Deságio	32,21%
Fator	0,68

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 M²	Unitário		Total
Mercado	600,00	1813,00	R$	1.087.800,00
Locação	Taxa Renda	0,80%		8702,4
Valores do m² de locação			R$	14,50

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 600 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.

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$	1.087.800,00	(um milhco, oitenta e sete mil, oitocentos reais)
LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R$	737.410,00	(setecentos e trinta e sete mil, quatrocentos e dez reais)
M² DO MERCADO	R$	1.813,00	(um mil, oitocentos e treze reais)
LOCAÇÃO	R$	8.702,40	(oito mil, setecentos e dois reais e quarenta centavos)
M² PARA LOCAÇÃO	R$	14,50	(quatorze reais e cinquenta 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 consulente, 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:	EMBRATEL 110001174
Informações Básicas				
Endereço	Rua Jules Rimet, s/n			
Área Total	600,00	m²	**Testada**	15,50 m
Profundidade	38,00	m	**Topografia**	Em aclive até 10%
Superfície	Seca		**Múltiplas Frentes**	01 frente
Zoneamento	ZER 1		**Fator Aproveitamento**	1
Área Útil do Terreno	600,00	m²		

ELEMENTO COMPARATIVO 1

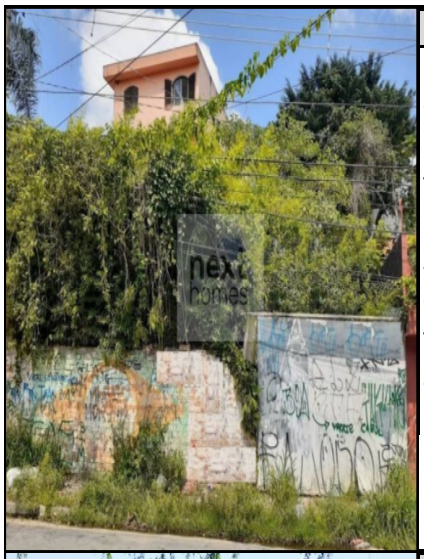
Endereço	nida Jules Rimet - Jardim Leonor, São Paulo	**Bairro**		Jardim Leonoar	
Compl.	0	**Cidade**	São Paulo	**UF**	SP
Informante Sr(a).:	Fanel imóveis	**Telefone**		(11) 95658-2293	
Tipo	Misto	**Valor(R$)**	1.200.000,00	**Idade**	0
Multiplas frentes	01 frente	**Vl. Unitário: R$/m²**		2352,94	
Área do Terreno:	510,00	m²			
Oferta/Transação	Oferta	**Topografia**		Em aclive até 10%	
Testada	20,00	m	**Prof. Eq.**	25,50	m
Superfície	Seca	**Zoneamento:**		Misto	
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-leonor-zona-sul-sao-paulo-510m2-venda-				

ELEMENTO COMPARATIVO 2

Endereço	Avenida Giovanni Gronchi, 2181	**Bairro**		Morumbi	
Compl.	0	**Cidade**	São Paulo	**UF**	SP
Informante Sr(a).:	mpreendimentos e Participaçi	**Telefone**		(11) 97097-5176	
Tipo	Misto	**Valor(R$)**	900.000,00	**Idade**	0
Multiplas frentes	01 frente	**Vl. Unitário: R$/m²**		1446,95	
Área do Terreno:	622,00	m²			
Oferta/Transação	Oferta	**Topografia**		Plano	
Testada	15,00	m	**Prof. Eq.**	41,47	m
Superfície	Seca	**Zoneamento:**		Misto	
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-morumbi-zona-sul-sao-paulo-622m2-venda-RS9(				

ELEMENTO COMPARATIVO 3

Endereço	Rua Jacunda, 180	**Bairro**		Morumbi	
Compl.	0	**Cidade**	São Paulo	**UF**	SP
Informante Sr(a).:	ALFREDO MARQUES	**Telefone**		(11) 99944-3254	
Tipo	Residencial	**Valor(R$)**	1.480.000,00	**Idade**	0
Multiplas frentes	01 frente	**Vl. Unitário: R$/m²**		2170,09	
Área do Terreno:	682,00	m²			
Oferta/Transação	Oferta	**Topografia**		Plano	
Testada	15,00	m	**Prof. Eq.**	45,47	m
Superfície	Seca	**Zoneamento:**		Residencial	
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-morumbi-zona-sul-sao-paulo-682m2-venda-RS14				



ELEMENTO COMPARATIVO 4

Endereço	Rua Áurea Batista dos Santos, 950	**Bairro**	Vila Morse		
Compl.	0	**Cidade**	São Paulo	**UF**	SP
Informante Sr(a).:	Next Homes Imobiliária	**Telefone**	(11) 99396-0130		
Tipo	Residencial	**Valor(R$)**	650.000,00	**Idade**	0
Multiplas frentes	01 frente	**Vl. Unitário: R$/m²**	2203,39		
Área do Terreno:	295,00	m²			
Oferta/Transação	Oferta	**Topografia**	Plano		
Testada	12,00 m	**Prof. Eq.**	24,58 m		
Superfície	Seca	**Zoneamento:**			
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-morse-zona-sul-sao-paulo-295m2-venda-RS6				

ELEMENTO COMPARATIVO 5

Endereço	Rua Engenheiro Janot Pacheco	**Bairro**	Jardim Guedala		
Compl.	0	**Cidade**	São Paulo	**UF**	SP
Informante Sr(a).:	Mais Imoveis Morumbi	**Telefone**	(11) 99660-9002		
Tipo	Residencial	**Valor(R$)**	1.100.000,00	**Idade**	0
Multiplas frentes	01 frente	**Vl. Unitário: R$/m²**	1913,04		
Área do Terreno:	575,00	m²			
Oferta/Transação	Oferta	**Topografia**	Plano		
Testada	14,00 m	**Prof. Eq.**	41,07 m		
Superfície	Seca	**Zoneamento:**	Residencial		
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-guedala-zona-sul-sao-paulo-575m2-venda				

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Paradigma:	Rua Jules Rimet, s/n
Complemento:	0

Local	R$/ m²	F.Oferta	F.Frente	Múltiplas Frentes	F.Top	Superfíc.	F.Local	F.Área	Fatoriz.	V.U Final
EC1	2352,94	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	0,90	1906,27
EC2	1446,95	0,90	1,01	1,00	0,95	1,00	1,20	1,01	1,17	1522,39
EC3	2170,09	0,90	1,01	1,00	0,95	1,00	1,00	1,03	0,99	1938,52
EC4	2203,39	0,90	1,07	1,00	0,95	1,00	1,00	0,92	0,94	1854,31
EC5	1913,04	0,90	1,03	1,00	0,95	1,00	1,10	0,99	1,07	1841,26

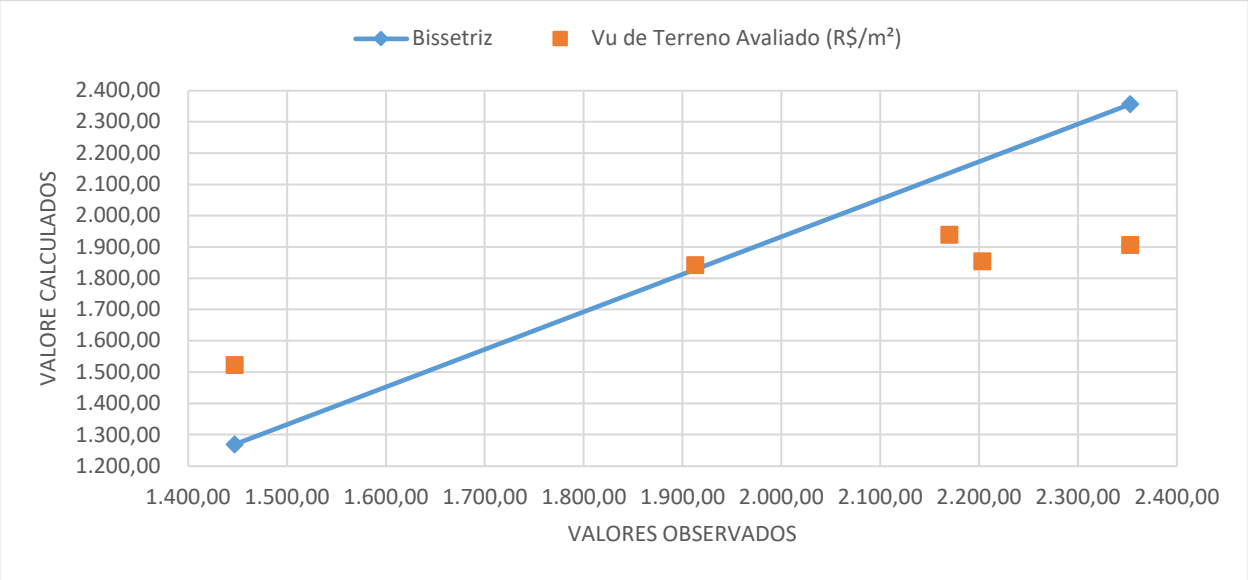
Média Aritmética	1812,55
Limite Superior	2356,31
Limite Inferior	1268,78
Elementos Discrepantes	não há
Média Saneada	1812,55
Desvio Padrão	166,89
Coeficiente de Variação	9,21%
Número de Elementos Saneados	5
Número Total de Elementos	5
t de Student	1,533

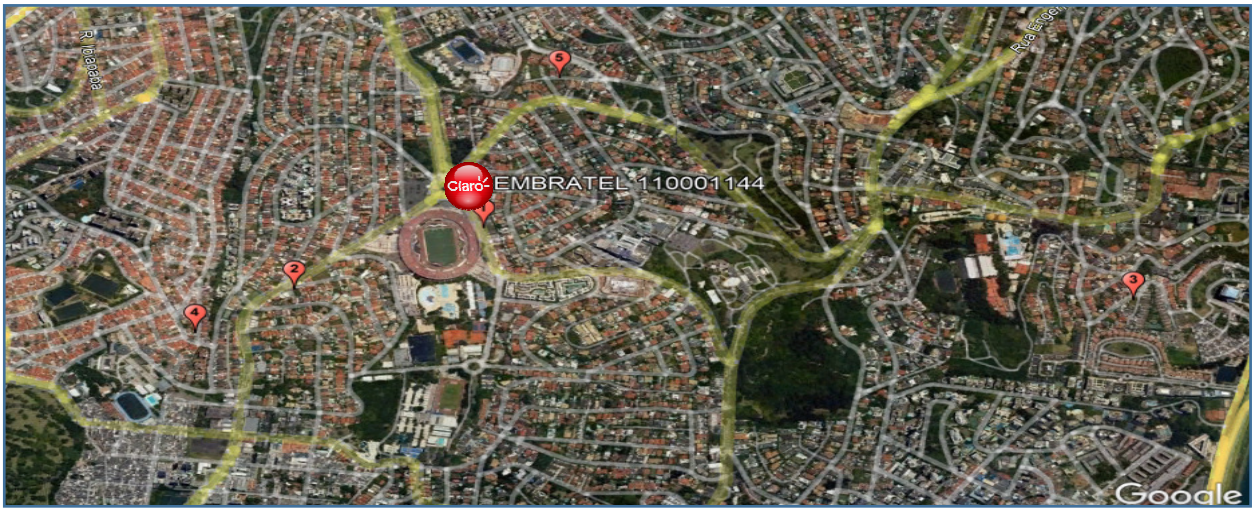
Resultado	R$	127,92	Intervalo de Confiança	Inferior	1.684,63	-7,06%
				Superior	1.940,47	7,06%

Vu Adotada	1813,00
Área Adotada	600,00
Valor de Mercado	1.087.800,00

Elemento	Valor unitário deduzido fator oferta (R$/m²)	Vu de Terreno Avaliado (R$/m²)
Avaliando		1813,00
1	2352,94	1906,27
2	1446,95	1522,39
3	2170,09	1938,52
4	2203,39	1854,31
5	1913,04	1841,26

Bissetriz	Vu de Terreno	Vut Avaliado
Minimo	1.446,95	1.268,78
Máximo	2.352,94	2.356,31





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:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

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 ± E0
"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.

S1B050035895D#01-30"00"

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dêles consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 85.302 | ficha 01

São Paulo, 14 de Junho de 19 84

IMÓVEL:- Um lote de terreno sob nº25 da Quadra 73, do loteamento denominado JARDIM LEONOR, no 30º Subdistrito-Ibirapuera medindo 15,50 metros de frente para a Avenida Jules Rimet, do lado direito de quem da via olha para o imóvel, de frente aos fundos, mede 38,00 metros, confrontando com o lote nº24 do lado esquerdo mede 42,00 metros, confrontando com o lote nº26,- e nos fundos mede 15,00 metros, confrontando com o lote nº10, encerrando a área de 600,00 metros quadrados. Contribuinte nº 123.129.0028-8.

PROPRIETÁRIA:- ARICANDUVA S/A., CGC.nº60.434.883/0001-70, com sede nesta Capital, à Rua Pinheiros, nº20, 6º andar.

TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrito sob nº21.905 no 10º Registro,- e sob nº39.746, no 11º Registro. O imóvel da matrícula faz -- parte do loteamento inscrito sob nº64, no 11º Registro. O Escrevente Habilitado, (José Roberto Lopes de Oliveira). O Oficial,

R.-1- 85.302 - São Paulo,14 de Junho de 1.984

TRANSMITENTE:- ARICANDUVA S/A., já qualificada como proprietária, (CND do IAPAS nº0000207 de 16 de janeiro de 1984, mencionada no título).

ADQUIRENTE:- EMPRESA BRASILEIRA DE TELECOMUNICAÇÕES S/A-EMBRATEL, CGC/MF nº33.530.486/0001-29 sociedade de economia mista, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida Presidente Vargas, nº1.012.

TÍTULO:- Compra e Venda

FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 18 de abril de 1984, do notas- do 7º Tabelião desta Capital, livro 4229, fls.19.

VALOR:- Cr$20.589.807,00 (vinte milhões, quinhentos e oitenta e nove mil, oitocentos e sete cruzeiros). A venda é feita com o Pacto de Retrovenda na forma do artigo 1.140 e seguintes do

- continua no verso -

Assinado digitalmente por ALINE MARTINS
Papel: Parte
(CPF 424.839.098-17)
Data: 05/04/2022 23:01:01 - 03:00