

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	CHB - Companhia Hipotecária Brasileira		
Logradouro:	Praça Berthier Bento Alves	Nº	395
Complemento:	Apartamento 101	Empreendimento:	Edifício Mattinata
CEP:	02735-020	Bairro:	Vila Primavera
Cidade:	São Paulo	UF:	SP



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 527.700,00	R\$ 422.200,00
(Quinhentos e vinte e sete mil e setecentos reais)	(Quatrocentos e vinte e dois mil e duzentos reais)

Metodologia de cálculo:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	0,00m ²
Terreno	0,00m ²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	69,32m ²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m ²
Área Comum (Matrícula)	52,92m ²
Área Total (Matrícula)	122,23m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

São Paulo, 07 de fevereiro de 2023

O presente laudo de avaliação possui prazo de validade de 06 (seis) meses.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CHB - Companhia Hipotecária Brasileira

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

☒ Água	☒ Esgoto sanitário	☒ Energia elétrica	☒ Iluminação Pública	☐ Fossa
☒ Pavimentação	☒ Esgoto pluvial	☒ Telefone	☒ Gás canalizado	☐ Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

☒ Metrô	☐ Rede bancária	☐ Lazer	☐ Aeroporto	☒ Clínicas/Hospitais
☒ Escola	☐ Centro comercial	☐ Parque	☐ Segurança	☒ Coleta de lixo
☒ Ônibus	☐ Shopping			

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Condomínio

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Esquina

Formato: Irregular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 0,00m²

Testada: 0,00m

Fração Ideal: 1,51700%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 20 Anos

Estado de Conservação: Regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Apartamento

Andar: 10º

Padrão Construtivo: Médio - Com Elevador

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Não possui.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

☐ Academia	☐ Espaço gourmet	☐ Lavanderia	☒ Playground	☒ Salão de festas
☐ Brinquedoteca	☒ Interfone	☒ Piscina	☐ Quadra	☐ Sauna
☐ Churrasqueira	☒ Jardins	☐ Pista de cooper	☒ Salão de jogos	☐ Vig. Eletrônica

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Não, o imóvel encontra-se desocupado.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 143.070 - 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP
Inscrição imobiliária	nº 076.025.0116-0
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**9.1 - Descrição do imóvel avaliando**

Apartamento 101, localizado no 10º andar, integrante do Edifício Mattinata, situado à Praça Berthier Bento Alves, nº 395, esquina com a Rua Baião Parente, Vila Primavera, Município de São Paulo - SP.

O edifício é formado por 02 pavimentos subsolos (garagem), pavimento térreo (hall social) e 19 pavimentos superiores (apartamentos), contendo 04 unidades residenciais cada. A circulação vertical é feita através de escadas e elevadores.

O imóvel em questão é dividido internamente conforme descrito no item 11 - Características do imóvel avaliando. Conforme citado na matrícula, a unidade possui direito a uma vaga de garagem coletiva, de forma indeterminada.

9.2 - Existe condomínio formal?

Sim.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**10.1 - Foi realizada a vistoria interna?**

Sim.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Sim.

10.3 - O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia?

Sim.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

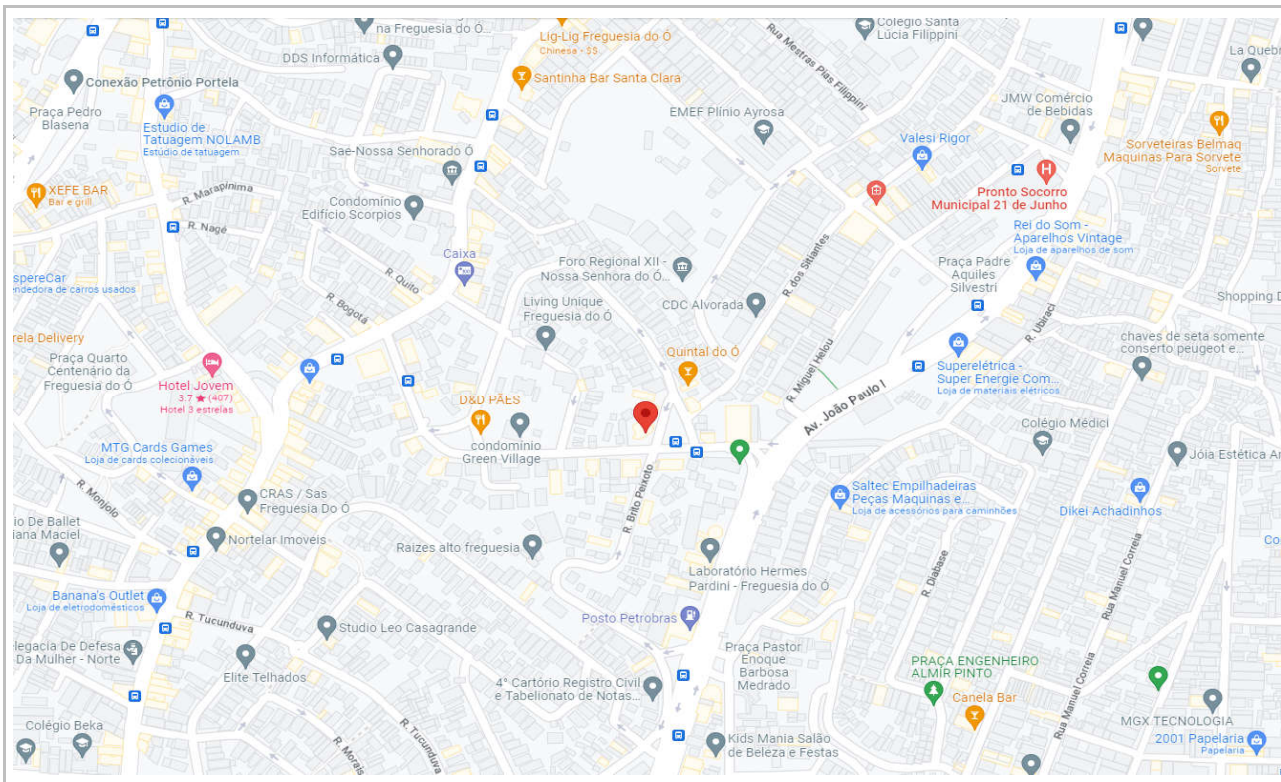
Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejo	Gesso	-
Área de serviço	1	Cerâmico	Azulejo	Gesso	Alumínio
Sala de estar	1	Cerâmico	Pintura	Gesso	Alumínio
Varanda	1	Cerâmico	Pintura	Gesso	Alumínio
Banheiro social	1	Cerâmico	Azulejo	Gesso	Alumínio
Dormitório	2	Cerâmico	Pintura	Gesso	Alumínio
Suíte	1	Cerâmico	Pintura	Gesso	Alumínio

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CHB - Companhia Hipotecária Brasileira

12 - LOCALIZAÇÃO

23°29'33.0"S 46°41'33.7"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO EVOLUTIVO

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Apartamento		Uso: Residencial		
Endereço:	Praça Berthier Bento Alves				Nº: 395		Bairro: Vila Primavera		07/02/2023	
Cidade:	São Paulo				UF: SP		Fonte: Conexão		(11) 98499-4020	
Área Privativa		Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação		
69,32m²		0,00m²	1,00	69,32m²	Médio - Com Elevador		20	Regular		
Dormitórios		Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda		Valor/m²	
2		1	2	1	11º	Ofertado	R\$ 530.000,00		R\$ 7.646,14	
Observações:		Edifício Mattinata								

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Apartamento		Uso: Residencial			
Endereço:	Rua Baião Parente				Nº: -		Bairro: Vila Primavera		07/02/2023		
Cidade:	São Paulo				UF: SP		Fonte: Lopes		-		
Área Privativa		Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação			
50,00m²		0,00m²	1,00	50,00m²	Médio-Mín.-Com Elevador		20	Regular			
Dormitórios		Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda		Valor/m²		
2		0	1	1	14º	Ofertado	R\$ 450.000,00		R\$ 9.000,00		
Observações:		-									

ELEMENTO COMPARATIVO 03					Tipo: Apartamento		Uso: Residencial		
Endereço:	Rua Baião Parente				Nº: -		Bairro: Vila Primavera		07/02/2023
Cidade:	São Paulo				UF: SP		Fonte: Lopes		-
Área Privativa		Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
63,00m²		0,00m²	1,00	63,00m²	Médio - Com Elevador		20	Regular	
Dormitórios		Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda		Valor/m²
2		1	2	1	6º	Ofertado	R\$ 490.000,00		R\$ 7.777,78
Observações:		-							

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Apartamento		Uso: Residencial			
Endereço:	Rua Baião Parente				Nº: 400		Bairro: Vila Primavera		07/02/2023		
Cidade:	São Paulo				UF: SP		Fonte: Merie Dias Sattin		(11) 98422-2171		
Área Privativa		Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação			
63,00m²		0,00m²	1,00	63,00m²	Médio - Com Elevador		20	Regular			
Dormitórios		Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda		Valor/m²		
2		1	2	1	8º	Ofertado	R\$ 506.000,00		R\$ 8.031,75		
Observações:		-									

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Apartamento		Uso: Residencial			
Endereço:	Freguesia do Ó				Nº: -		Bairro: Freguesia do Ó		07/02/2023		
Cidade:	São Paulo				UF: SP		Fonte: João Carlos da Silva Netto		(11) 94027-4400		
Área Privativa		Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação			
65,00m²		0,00m²	1,00	65,00m²	Médio-Mín.-Com Elevador		25	Regular			
Dormitórios		Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda		Valor/m²		
2		1	2	1	13º	Ofertado	R\$ 485.000,00		R\$ 7.461,54		
Observações:		-									

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CHB - Companhia Hipotecária Brasileira

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m²	F.f.	F.t.	F.ar.	F.e.	F.i.c.	F.a.	F.v.	VU/m² Hom.
1	R\$ 7.646,14	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 6.881,53
2	R\$ 9.000,00	0,9000	1,0000	0,9216	1,1383	1,0000	0,9583	1,0000	R\$ 8.143,14
3	R\$ 7.777,78	0,9000	1,0000	0,9764	1,0000	1,0000	1,1500	1,0000	R\$ 7.860,00
4	R\$ 8.031,75	0,9000	1,0000	0,9764	1,0000	1,0000	1,0455	1,0000	R\$ 7.378,78
5	R\$ 7.461,54	0,9000	1,0000	0,9841	1,1383	1,0824	0,9583	1,0000	R\$ 7.803,11

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.ar. = Fator Área

F.a. = Fator Andar

F.e. = Fator Equivalência

F.i.c. = Fator Idade e Conservação

F.v. = Fator Vaga de Garagem

Somatório = R\$ 38.066,56

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 7.613,31

Limite Inferior (-30%) = R\$ 5.329,32

Limite Superior (+30%) = R\$ 9.897,31

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área privativa	Ponderação	Área privativa ponderada	Valor/m²	Total - Área privativa
69,32m²	1,00	69,32m²	R\$ 7.613,31	R\$ 527.700,00

F.c. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 527.700,00 (Quinhentos e vinte e sete mil e setecentos reais)

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança		8,86%	
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO		III	
<i>*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)</i>			

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		R\$ 7.613,31
Limite superior		R\$ 9.897,31
Limite inferior		R\$ 5.329,32
Desvio Padrão		491,96
Coefficiente de Variação		6,46%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	4,43%	R\$ 7.950,59
Limite Inferior	-4,43%	R\$ 7.276,03

São Paulo, 07 de fevereiro de 2023

*F.c. → Fator de comercialização

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CHB - Companhia Hipotecária Brasileira

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CHB - Companhia Hipotecária Brasileira

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para o apartamento 101, localizado no 10º andar, integrante do Edifício Mattinata, situado à Praça Berthier Bento Alves, nº 395, esquina com a Rua Baião Parente, Vila Primavera, Município de São Paulo - SP.

Dados extraídos da matrícula nº 143.070 - 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O apartamento possui área privativa de 69,316m² e área comum de 52,916m², perfazendo área total de 122,232m², correspondente a fração ideal de 1,517%.

Conforme citado na matrícula, a unidade possui direito a uma vaga de garagem coletiva, de forma indeterminada.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.



Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2023

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Praça Berthier Bento Alves, vista 01



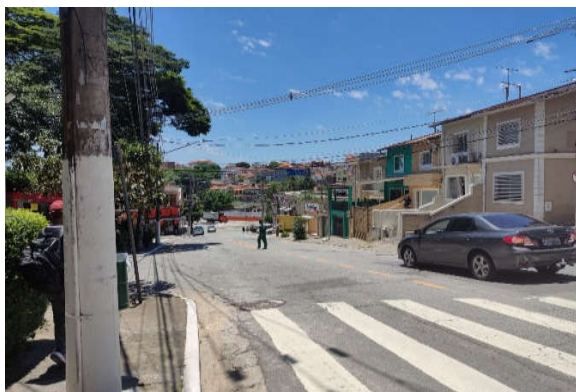
Praça Berthier Bento Alves, vista 02



Identificação da via



Rua Baião Parente, vista 01



Rua Baião Parente, vista 02



Identificação da via

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinho à esquerda



Vizinho à esquerda - Identificação



Vizinho à direita



Vizinho à direita - Identificação



Edifício Mattinata



Edifício Mattinata

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Edifício Mattinata - Identificação



Edifício Mattinata - Identificação



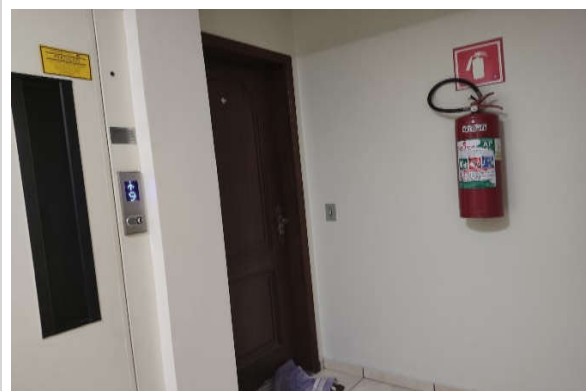
Recepção



Elevador



10º andar



Apartamento 101

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CHB - Companhia Hipotecária Brasileira

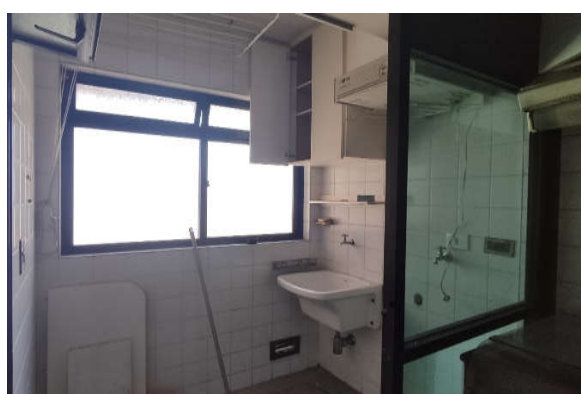
ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Cozinha, vista 01



Cozinha, vista 02



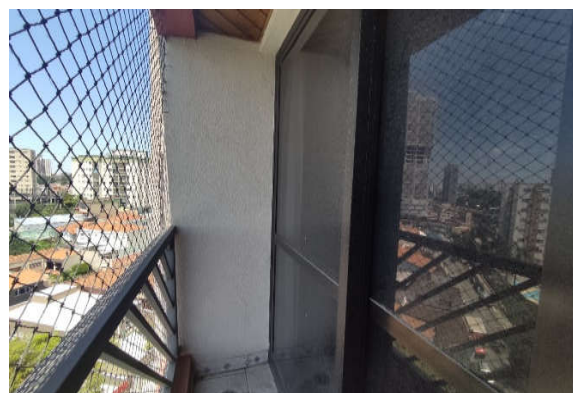
Área de serviço



Sala de estar, vista 01



Sala de estar, vista 02



Varanda

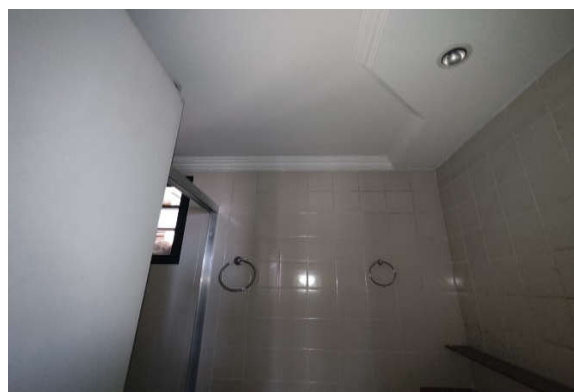
LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CHB - Companhia Hipotecária Brasileira

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



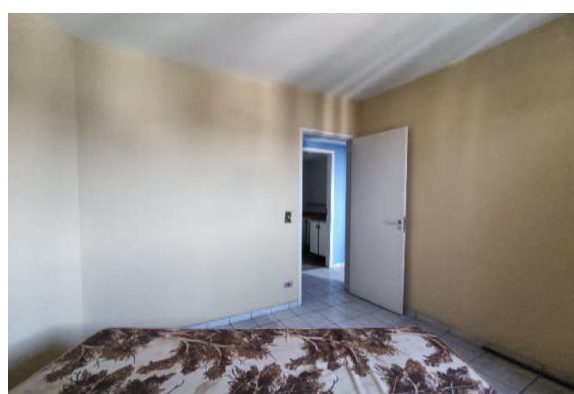
Banheiro social, vista 01



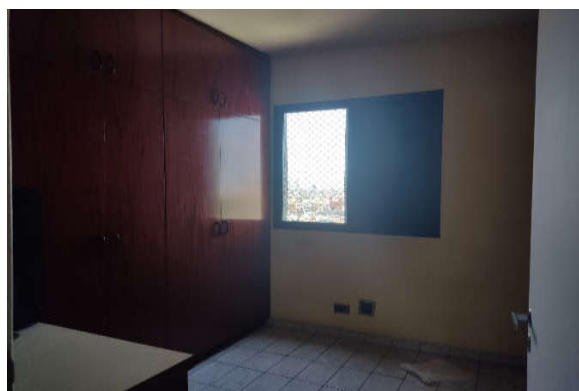
Banheiro social, vista 02



Dormitório 01, vista 01



Dormitório 01, vista 02



Dormitório 02, vista 01



Dormitório 02, vista 02

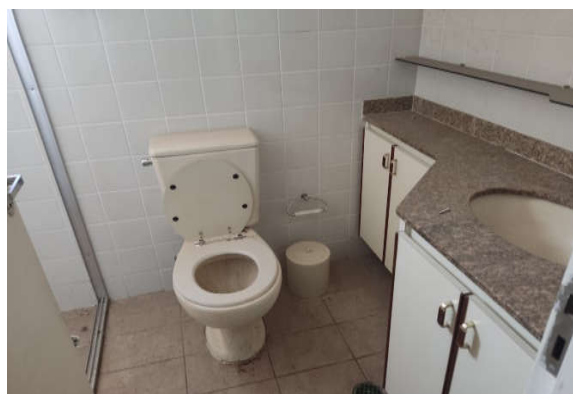
LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CHB - Companhia Hipotecária Brasileira

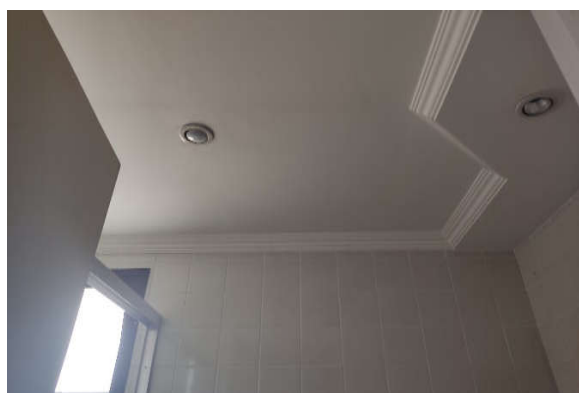
ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



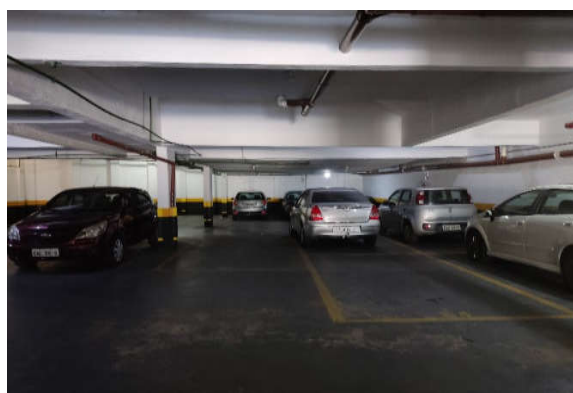
Suíte



Banheiro suíte, vista 01



Banheiro suíte, vista 02



Estacionamento



Piscina



Playground