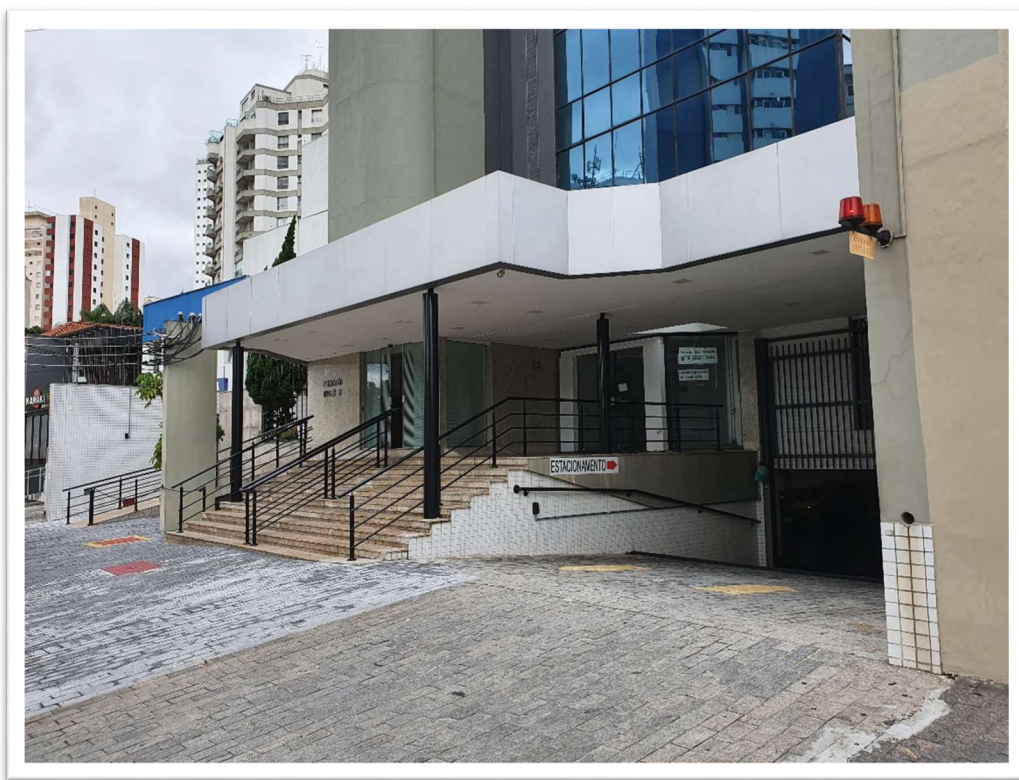




LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: Loja no pavimento térreo do Cond Edif Mico Leão Dourado e vagas de garagem

ENDEREÇO: Avenida Aclimação, nº68, Aclimação, São Paulo/SP



FACHADA DO CONDOMÍNIO COMERCIAL EDIFÍCIO MICO LEÃO DOURADO



SUMÁRIO

I. VISTORIA.....	4
1 REGIÃO.....	4
1.1 LOCALIZAÇÃO	4
1.2 ZONEAMENTO	6
1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	7
1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO	7
2 IMÓVEL	8
2.1 TERRENO	9
2.2 BENFEITORIAS	10
2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	15
II. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	1
3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	1
4 METODOLOGIA ADOTADA	1
III. AVALIAÇÃO – PESQUISA IMOBILIÁRIA.....	3
5 AMOSTRA ANALISADA.....	11
6 APLICAÇÃO DOS FATORES	12
7 SANEAMENTO DA AMOSTRA	13
8 CÁLCULO DO VALOR DE VENDA	15
8.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO	15
8.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO	15
IV. CONCLUSÃO.....	16
V. ENCERRAMENTO	17



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação, autos n.º 1084691-96.2015.8.26.0100, em trâmite perante a 27ª Vara Cível - Foro Central Cível, promovida por Condomínio Edifício Mico Leão Dourado em face de Vicente Lentini Filho.

Objetivo: **Definição de valor de mercado para VENDA.**

Bem avaliado: **Loja no pavimento térreo do Cond Edif Mico Leão Dourado localizada na Avenida Aclimação, nº68, Aclimação, São Paulo/SP, com área útil de 101,53m² e 2 vagas de garagem.**

A vistoria para a perícia ocorreu em 18/12/21 às 9hs, conforme notificação prévia. Por ocasião da vistoria constatou-se que o imóvel se encontra vago.

A vistoria foi acompanhada pelo filho do requerido e pelo zelador do condomínio.



I. VISTORIA

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação, situa-se na Avenida da Aclimação, 68, no bairro Aclimação, São Paulo/SP. Se trata de região centro-sul da capital, em área com predominância de utilização residencial vertical médio/alto padrão.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO

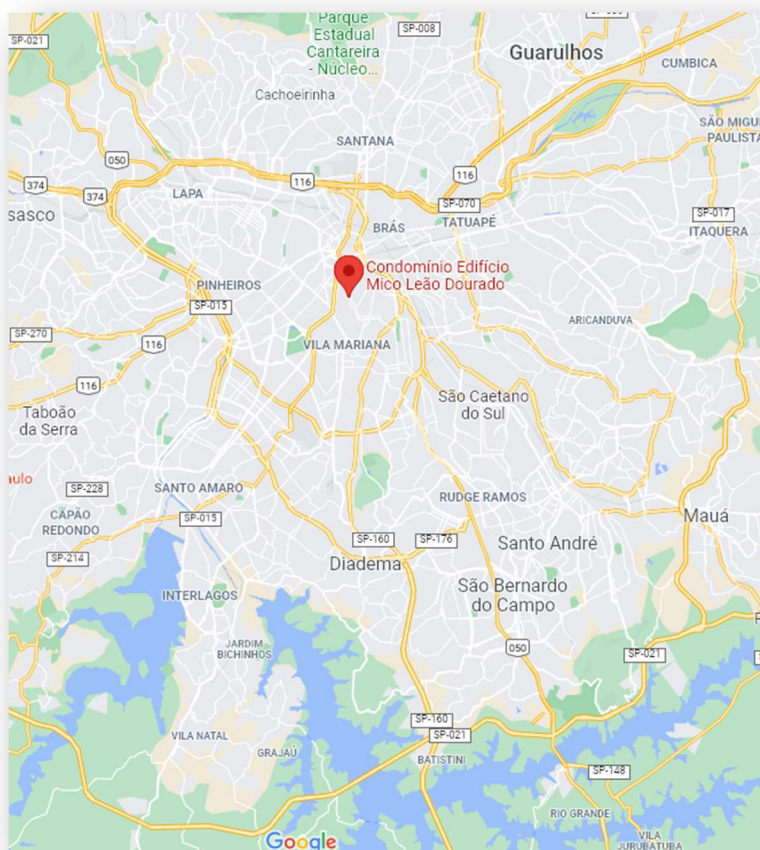




FIG. 02 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO BAIRRO

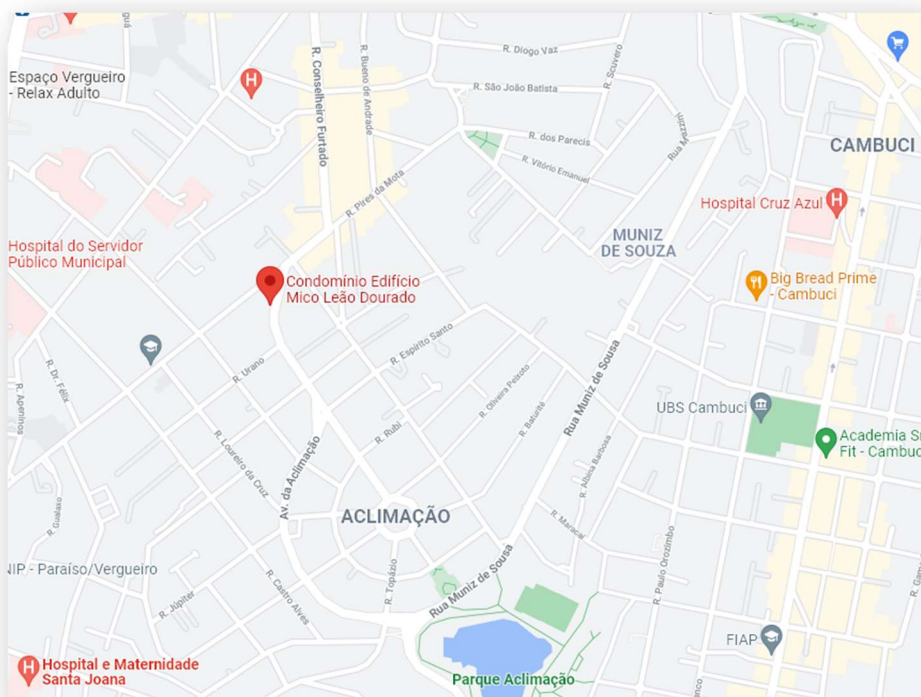
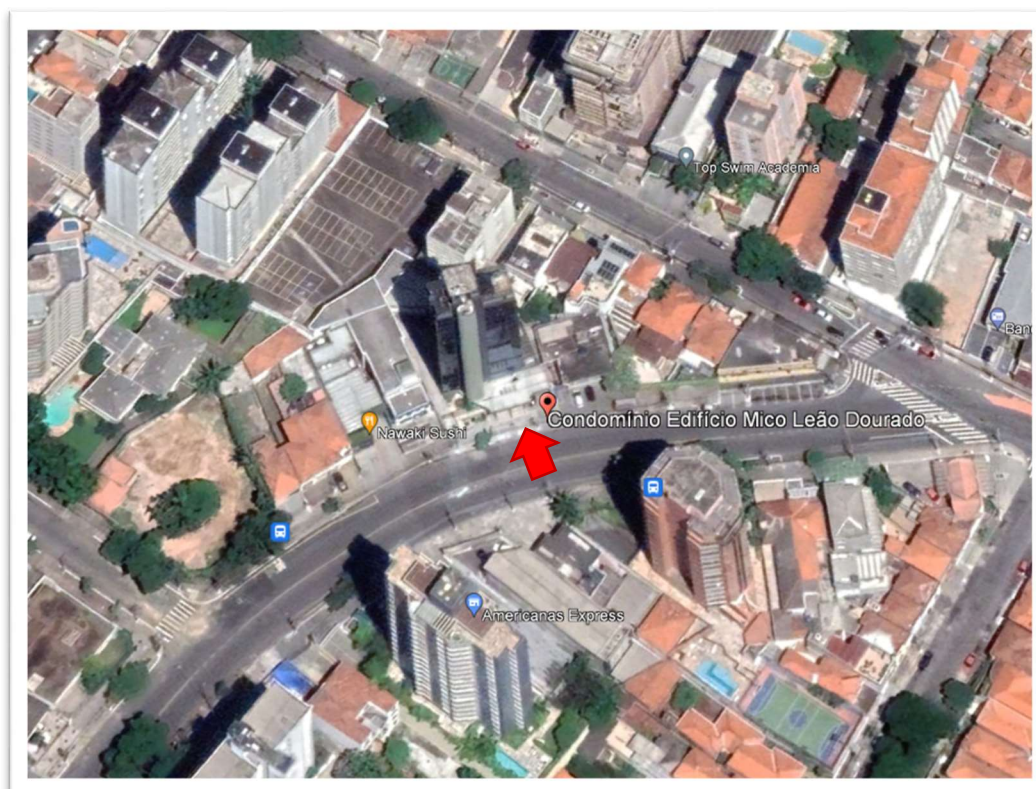


FIG. 03 – VISTA DA REGIÃO DO ENTORNO AO IMÓVEL AVALIANDO





1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na zona ZM - Zona Mista, definidas pela PMSP como porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

Vê-se nos quadros abaixo os indicadores de ocupação específicos do terreno do imóvel avaliando.

FIGURA 04 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (j)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

Fonte: PMSP



1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de todos os principais melhoramentos públicos essenciais; pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, água, esgoto, coleta águas pluviais, energia elétrica, telefone, rede celular, rede de dados, TV a cabo, correio, coleta de lixo, iluminação pública e transporte coletivo.

1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO

A região do imóvel conta com boa variedade de comércios e serviços e tem facilidade de acesso às vias principais da região.

FIG. 05 – MAPA DE USO DO SOLO PMSP





2 IMÓVEL

O imóvel situa-se no Setor 33 e na Quadra 50 e o número de Contribuinte cadastrado na PMSP é 033.050.0324-3.

FIG. 06 – CADASTRO DE IMÓVEIS PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 033.050.0324-3

Local do Imóvel:
AV DA ACLIMACAO, 68 - LJ TERREA
CEP 01531-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA

Contribuinte(s):
CPF 007.807.748-68 VICENTE LENTINI FILHO
CPF 007.025.108-82 MAGDALENA CARMEN WEIZ LENTINI

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	655	Testada (m):	25,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0612
Área total (m²):	655		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	249	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	530	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1995		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.724,00
- da construção:	2.674,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	238.849,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	499.370,00
Base de cálculo do IPTU:	738.219,00



2.1 TERRENO

O terreno do condomínio do imóvel avaliando é de meio de quadra, seco e com topografia plana. O formato do terreno é regular e pode ser visualizado na figura abaixo.

FIG. 07 – CROQUI DO TERRENO



Fonte: PMSP



2.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construído o Condomínio comercial Edifício Mico Leão Dourado, cujo prédio foi construído em 1997 e tem arquitetura esmerada em fachada de concreto e vidro.

O imóvel avaliando é a loja térrea do condomínio, com 101.53 m² de área útil ou privativa e 248.16 m² de área total. O local foi por muito tempo locado como agência bancária, cujas instalações permanecem em bom estado de conservação.



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA

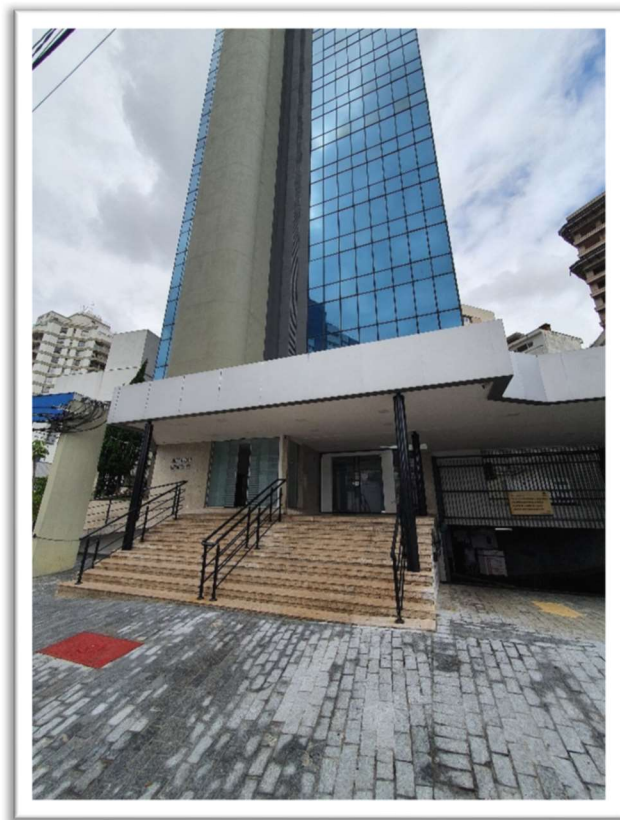


FOTO 01 – FACHADA FRONTAL DO PRÉDIO DO CONDOMÍNIO



FOTO 02 – ENTRADA DA LOJA



FOTO 03 – ÁREA INTERNA LOJA

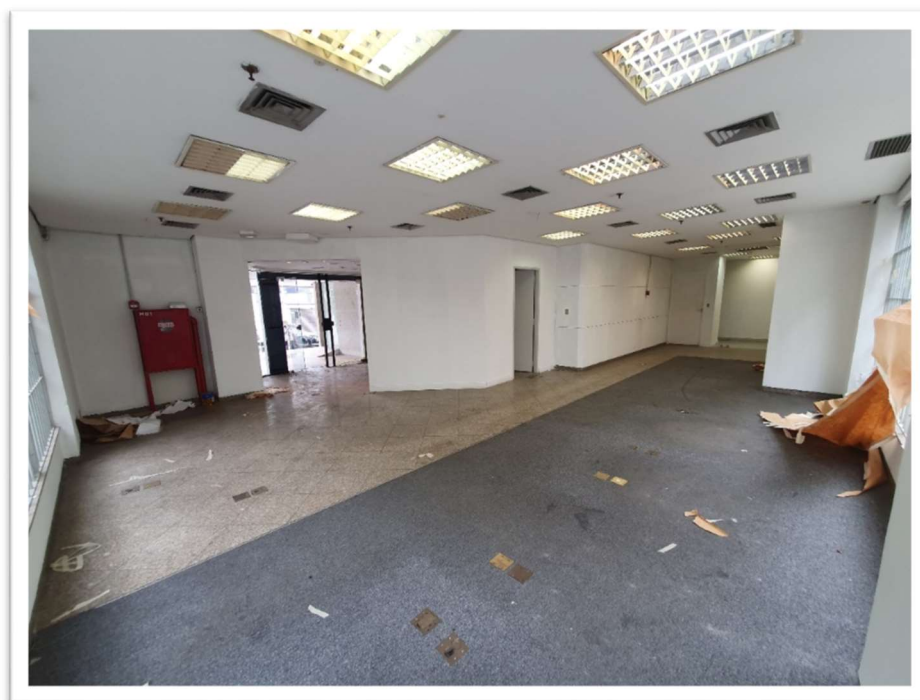


FOTO 04 – ÁREA INTERNA LOJA



FOTO 05 – BANHEIRO ACESSÍVEL



FOTO 06 – BANHEIRO



FOTO 07 – SALA COM QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO



FOTO 08 – COPA



2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

A. Área de Loja

Classe	Comercial
Tipo	Loja
Localização	Avenida da Aclimação, 68
Setor de localização	33
Área útil de Loja (m²)	101,53



II. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

O estudo objeto deste trabalho se baseou nos requisitos essenciais da NBR 13752:1996 - Perícias de engenharia na construção civil, item 4.3.2, na Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011, no estudo Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2017 e na norma NBR 14.653-2: 2011.

4 METODOLOGIA ADOTADA

Será utilizado o **Método comparativo direto de mercado** que é, segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto e permite que o valor do imóvel seja calculado a partir do tratamento adequado dos dados referentes a transações ou ofertas de venda de imóveis similares.

Para a área de loja será seguida a recomendação específica item 3.6.3 da Norma IBAPE-SP "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS / 2017", com a obtenção de valor unitário pelo uso do método comparativo direto, sem a utilização de fatores de homogeneização, todavia deve ser aplicado o fator de correção de elasticidade de oferta.

A) **OFERTA**: Conforme item 10.1 da Norma, deve-se aplicar uma dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição de valor de imóveis vendidos, não incidirá o referido fator de desconto. Esse fator é considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado entre vendedor e comprador prudentes, em situação normal de mercado.



- B) **VALORES CONTEMPORÂNEOS:** Todos os elementos comparativos serão indicados com valores atuais de preço relativos ao mês de elaboração da avaliação. Os valores de imóveis transacionados dentro de um período máximo de 1 ano serão considerados como contemporâneos.



III. AVALIAÇÃO – PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO Nº01

Valor verificado:	R\$ 1.700.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Di Palma Campos
Telefone:	(11) 2272-1412
Área :	160



**ELEMENTO Nº02**

Valor verificado:	R\$ 2.600.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Novo Parque imóveis
Telefone:	(11) 3277-3535
Área :	190



**ELEMENTO N°03**

Valor verificado:	R\$ 2.000.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Rizk imóveis
Telefone:	(11) 5555-4399
Área :	130



**ELEMENTO Nº04**

Valor verificado:	R\$ 1.800.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Thatiane Barella
Telefone:	(11) 3207-5855
Área :	314





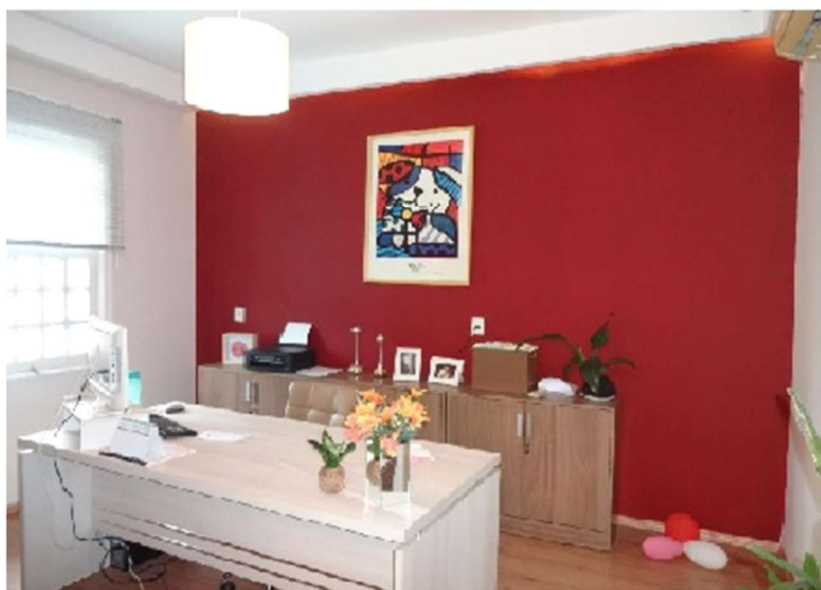
ELEMENTO Nº05

Valor verificado:	R\$ 1.290.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Tassei imobiliária
Telefone:	(11) 2384-8102
Área :	100



**ELEMENTO Nº06**

Valor verificado:	R\$ 1.200.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	N. Carballo imóveis
Telefone:	(11) 32593633
Área :	160





ELEMENTO Nº07

Valor verificado:	R\$ 3.000.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Luana imóveis
Telefone:	(11) 3277-6154
Área :	200





ELEMENTO Nº08

Valor verificado:	R\$ 1.300.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	B&G imóveis
Telefone:	(11) 2796-7598
Área :	75



Nota: Todos os elementos comparativos analisados estão localizados no bairro da Aclimação.



5 AMOSTRA ANALISADA

Tabela 01 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos

# Elemento	Localização	Área (m²)	Preço Verificado	Tipo	Fonte de Informação	Telefone
1	Avenida da Aclimação	160	1.700.000	Oferta	Di Palma Campos	(11) 2272-1412
2	Aclimação	190	2.600.000	Oferta	Novo Parque imóveis	(11) 3277-3535
3	Aclimação	130	2.000.000	Oferta	Rizk imóveis	(11) 5555-4399
4	Aclimação	314	1.800.000	Oferta	Thatiane Barella	(11) 3207-5855
5	Rua Nilo	100	1.290.000	Oferta	Tassei imobiliária	(11) 2384-8102
6	Rua Pires da Mota	160	1.200.000	Oferta	N. Carballo imóveis	(11) 32593633
7	Aclimação	200	3.000.000	Oferta	Luana imóveis	(11) 3277-6154
8	Aclimação	75	1.300.000	Oferta	B&G imóveis	(11) 2796-7598

Avaliando	Avenida da Aclimação, 68	101,53
-----------	--------------------------	--------



6 APLICAÇÃO DOS FATORES

Tabela 02 – Aplicação dos Fatores de homogeneização – Loja

Elemento	Valor Verificado	Fator Oferta	Área (m²)	Vu com fator oferta (R\$/m²)
#	V0	Ff	At	Vo
Paradigma				
1	1.700.000	0,9	160	9.563
2	2.600.000	0,9	190	12.316
3	2.000.000	0,9	130	13.846
4	1.800.000	0,9	314	DESCARTADO
5	1.290.000	0,9	100	11.610
6	1.200.000	0,9	160	6.750
7	3.000.000	0,9	200	13.500
8	1.300.000	0,9	75	15.600
Média				11.883
DP				2.952
CV				24,8%

Nota: O elemento 4 foi descartado, conforme procedimento de Norma, por ter uma área acima de 2x a área do imóvel avaliando,.



7 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 03 – Análise e Saneamento Amostral – Loja

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)	
	Original	Saneamento
1	9.562,50	9.562,50
2	12.315,79	12.315,79
3	13.846,15	13.846,15
4	DESCARTADO	DESCARTADO
5	11.610,00	11.610,00
6	6.750,00	DESCARTADO
7	13.500,00	13.500,00
8	15.600,00	15.600,00
Média	11.883,49	12.739,07
Média + 30%	15.448,54	16.560,80
Média - 30%	8.318,44	8.917,35
Desvio padrão	2.951,81	2.075,29
Elementos	7,00	6,00

A partir da amostra homogeneizada, calcula-se a média e o intervalo (limites superiores e inferiores) no qual os elementos devem estar contidos para confirmar sua validade na amostra considerada.



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação Método Comparativo com Tratamento por Fatores

Uso do Tratamento por Fatores

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	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	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	3
TOTAL DE PONTOS					10

(*) No caso de utilização de menos de 5 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	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	II
Itens obrigatórios no grau correspondente	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	II

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

II

Nota: As Tabelas de cálculo e de verificação do grau de fundamentação utilizadas neste estudo foram desenvolvidas a partir de modelos do Prof. Luiz Henrique Cappellano.



8 CÁLCULO DO VALOR DE VENDA

8.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO

Com base na pesquisa realizada e aplicando-se os fatores de adequação para ajuste de oferta chega-se aos seguintes valores médios de mercado para um imóvel paradigma com as características semelhantes ao avaliando.

Classe	Comercial
Tipo	Loja
Localização	Avenida da Aclimação, 68
Setor de localização	033
Área útil (m²)	101,53

8.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO

O valor do imóvel (V_i) resultará do produto:

$$V_i = V_u \text{ loja} \times A \text{ loja}$$

Calculando, temos:

$$V_i = 12739,07 \text{ R\$/m}^2 \times 101,53 \text{ m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.293.398,17$$

Ou, em números redondos;

$V_i = \text{R\$ } 1.300.000,00$ (Um milhão e trezentos mil reais),

válido para janeiro/2022



IV. CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no presente laudo, o **valor de mercado** para o imóvel correspondente à:

- Matrícula nº: 104.665 do 16º CRI de São Paulo/SP
- Unidade: Loja no pavimento térreo do Cond Edif Mico Leão Dourado
- Endereço: Avenida Aclimação, nº68, Aclimação, São Paulo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 1084691-96.2015.8.26.0100

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R\$ 1.300.000,00

(Um milhão e trezentos mil reais)

Válido para janeiro/2022



V. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o trabalho, apresento o presente **LAUDO**, que se compõe de **17 páginas digitadas**.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 1 de fevereiro de 2022.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415