

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº	1018951-94.2015.8.26.0100				Data base:		16/12/2020		
Classe - assunto:		Execução de Título Extrajudicial - Mútuo							
Exequente	Auto Posto Dolemar Ltda		Executado	Challenger Empreendimentos Imobiliários Ltda.					
Imóvel:	Ap. 84 (mat.) ou 904 (local)		Endereço	Rua Galvão Bueno, 700 - Ed. Ginza					
Bairro:	Liberdade		Município	São Paulo		UF	SP	CEP	01506-000
Documentação:	Matrícula nº 90.477 do 1º CRI de São Paulo								
Perito	Marcio Nogaroto da Silva				CAU nº:	A78054-5			

Dados do Imóvel	
Descrição	Apartamento "Tipo"
Área Privativa	36,40 m²
Área Total	83,75 m²
Fração ideal	0,774700 %
Área Privativa	36,40 m²
Vagas	01 vaga indet.
Informações impactantes na avaliação Apto. 904 localizado no 9º pav., ou seja, com numeração diversa da encontrada na descrição da Matrícula. A unidade está em um pool de locação, administrado pelo Palm Leaf Hoteis. O Ed. Ginza conta também com unidades de moradia permanente configurando uso misto.	



Valores de Avaliação				
Valor de Mercado:	R\$ 220.100,00	Valor de liquidação forçada:	R\$ 169.300,00	% de Desconto: 23,08%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada		24	meses	
Valor de Locação Mensal	#REF!	% sobre o valor de mercado	#REF!	

Metodologia			
Comparativo Direto - Tratamento por fatores			
Grau de Fundamentação	Nível I	Grau de Precisão	Nível III



SUMÁRIO

1-	CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	Pág. 3
2-	DADOS DO PROCESSO	Pág. 3
3-	FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	Pág. 3
4-	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	Pág. 4
5-	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Pág. 5
6-	FOTOS DO IMÓVEL	Pág. 6
7-	METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO.....	Pág. 8
8-	AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO.....	Pág. 8
9-	AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA.....	Pág. 8
10-	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	Pág. 9
11-	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	Pág. 9
12-	CONSIDERAÇÕES FINAIS	Pág. 9

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Márcio Nogaroto da Silva, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP sob nº A78054-5, nomeado nos Autos do Processo nº **1018951-94.2015.8.26.0100** como Perito Avaliador, em conformidade com as normas de avaliações preconizadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) emite o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano.

2 - DADOS DO PROCESSO

Classe: Execução de Título Extrajudicial; **Assunto:** Mútuo; **Distribuição:** 13º Vara Cível de São Paulo; **Juiz:** Luiz Antônio Carrer.

3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

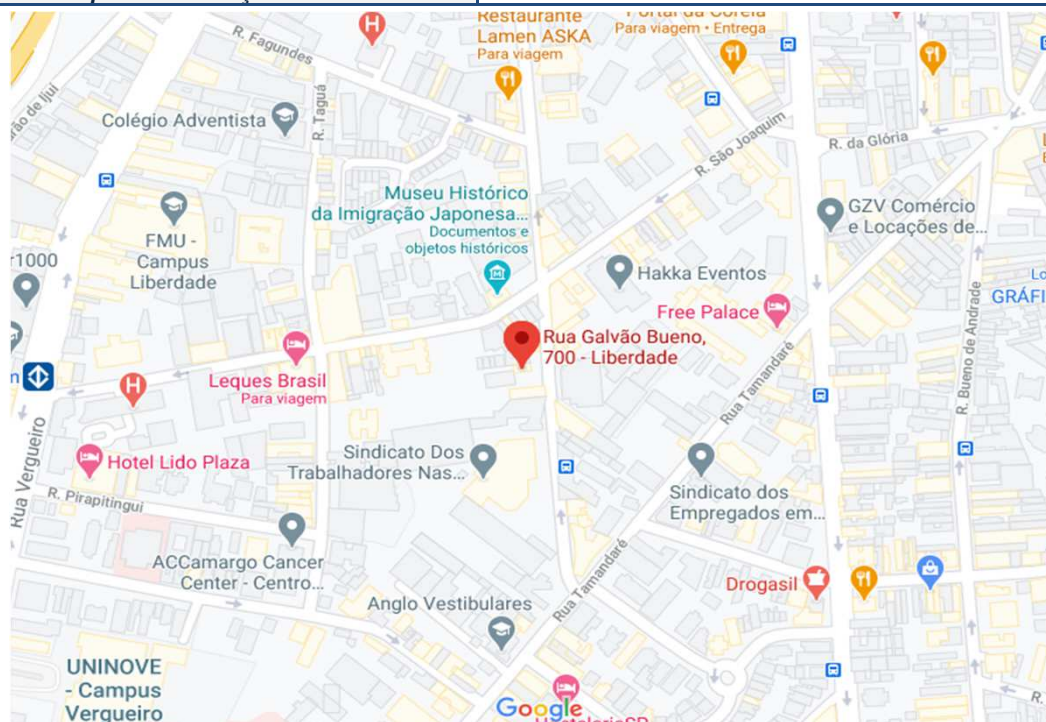
Este Laudo deve explicitar o Valor de Mercado do Apartamento nº 84 ou 904, do Edifício Ginza, situado à Rua Galvão Bueno, 700, Liberdade, São Paulo - SP.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A Rua Galvão Bueno tem traçado reto, médio tráfego de veículos, com trânsito local e de passagem, visto que tal via se caracteriza pela ocupação residencial, mas configura-se também como importante eixo comercial, no trecho referente à vizinhança imediata do imóvel avaliando, e num pólo de comércio e serviços bem próximo ao Centro da cidade de São Paulo. Com baixa densidade de arborização, há fluxo importante de pedestres, devido à circulação de pessoas que trabalham no comércio local. A Rua Galvão Bueno configura-se como uma das principais ruas do Bairro da Liberdade, tradicional bairro oriental da cidade, com grande potencial turístico. O trecho imediatamente vizinho ao imóvel avaliando, tem padrão construtivo médio, com predominância de imóveis comerciais - bares, restaurantes e pequenos mercados locais ou mercados voltados para a venda de produtos orientais. A região também apresenta uma grande oferta de equipamentos de ensino, médio técnico e superior com uma concentração importante de Universidades - Uninove, FMU, FECAP. As principais vias da região são: Rua Vergueiro / Avenida Liberdade, Rua São Joaquim, Rua Tamandaré, além do acesso facilitado à Avenida 23 de Maio - Corredor Norte/Sul e à Radial Leste - Corredor Leste/Oeste, tornando fácil o acesso para todas as regiões da Cidade. Quanto ao transporte público, o local é servido por diversas linhas de ônibus, nas referidas vias principais, além do Metrô - Linha 1 Azul, Estação São Joaquim, distante 500m do imóvel avaliando. A região conta com todos os melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica, rede de água potável e esgoto, telefonia, iluminação pública, etc.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Mapa de localização



Fotos do Entorno



Rua Galvão Bueno sentido R. Tamandaré



Rua Galvão Bueno sentido Pça da Liberdade



Rua São Joaquim - acesso ao Metrô



Acesso ao Ed. Ginza

5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento "Tipo", com uma suíte, sala de estar / jantar e cozinha.

Áreas da unidade	Útil (m²)	Comum (m²)	Total (m²)
Unidade 84 ou 904	36,40	47,35	83,75

Fração ideal (%)
0,7747

Estar/Jantar: piso cerâmico, pintura em látex e teto em laje; **Suíte:** piso cerâmico, pintura em látex e forro de gesso; **WC suíte:** piso cerâmico, revest. pastilha cerâmica, forro de gesso; **Cozinha:** piso cerâmico, revest. pastilha cerâmica, forro de gesso; **Sacada:** piso em ardósia, parede texturizada, forro em madeira. **Obs:** Os pisos da sala de estar e do dormitório apresentam-se soltos em algumas partes e, devido a essa condição, apresenta-se com várias peças quebradas ou trincadas, necessitando reparo.

Padrão Construtivo: Médio

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: regular

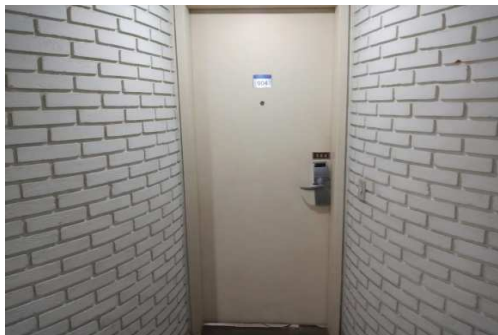
Uso atual do imóvel: unidade disponibilizada para locação temporária - Hotel Palm Leaf.

Documentação apresentada: Matrícula nº 90.477 do 1º CRI de São Paulo.

Áreas comuns: Salão de festas; salão de ginástica; sauna.

6 - FOTOS DO IMÓVEL

Fotos do imóvel



Porta de entrada



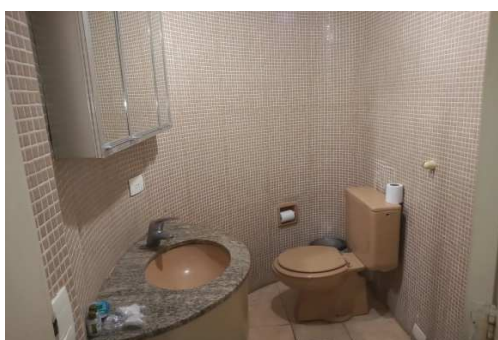
Estar + sacada



Cozinha



Suíte



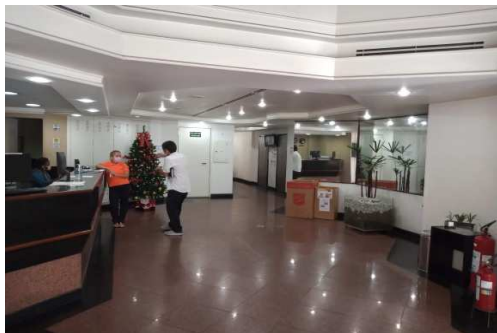
WC suíte



Sacada

6 - FOTOS DO IMÓVEL

Fotos do imóvel



Hall Social



Sala de ginástica



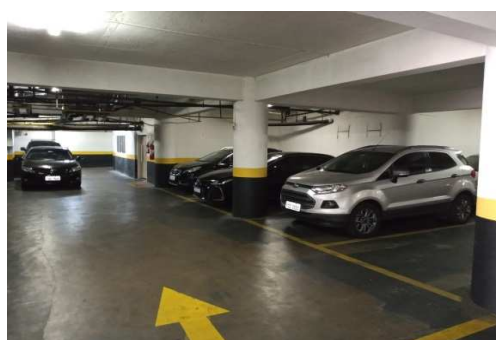
Sauna



Salão de festas



Cozinha - Salão de festas



Garagem

7 - METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A NBR-14.653-2 fixa as diretrizes para avaliação dos imóveis urbanos, de seus frutos e direitos. Estabelece que a metodologia avaliatória a ser utilizada deva alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor.

De acordo com o item 8 da NBR 14.653-1, 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

Escolha do Método de Avaliação: **MÉTODO DO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

O Método Comparativo Direto permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

Justificativa da utilização deste método: Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método.

8 - AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Valor de mercado: embasado na pesquisa de mercado e tratadas conforme critérios estabelecidos no Item 4 - Enquadramento, utilizando a área constante na matrícula, o valor de mercado do imóvel resultou em:

R\$ 220.100,00

Duzentos e vinte mil, cem reais

9 - AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Valor de liquidação forçada: Embasado nas premissas estabelecidas e tratadas conforme critérios estabelecidos no Item 4 - Enquadramento, o valor de liquidação forçada resultou em:

R\$ 169.300,00

Cento e sessenta e nove mil, trezentos reais

4.651,10

10 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2;2004, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o presente laudo está enquadrado no Grau de Fundamentação: I e no Grau de Precisão: III

11 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A Rua Galvão Bueno tem ocupação mista, composto majoritariamente por unidades comerciais com padrão médio, comércio e serviços na maior parte de seu traçado. Portanto, a oferta de imóveis residenciais é importante na região como um todo, não necessariamente na referida rua. Existem poucos empreendimentos recém construídos ou novos e a idade média dos condomínios residenciais gira em torno dos 30 anos. O Mercado para esse tipo de imóvel vinha em ascensão nos últimos anos, especialmente no ano de 2019 com crescimento em alguns segmentos estratégicos do mercado imobiliário. No decorrer do ano de 2020, houve uma retração na demanda pela compra de apartamentos, o que perdura em certo ponto até o momento, mas verifica-se uma retomada mesmo com as dificuldades geradas pela Pandemia.

12 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta avaliação é aplicável para o imóvel aqui caracterizado. Não foi realizada qualquer análise com relação a possíveis deficiências na parte documental ou pesquisa de existência de débitos fiscais bem como futura valorização de mercado.

Ressalto que não foram efetuadas medições de campo, visto que as áreas do imóvel são mencionadas na documentação apresentada.

Este laudo de avaliação contém 14 páginas incluindo-se os anexos contendo pesquisa de mercado com determinação do valor unitário de mercado, cálculo do valor de liquidação forçada e cópia da documentação fornecida.

São Paulo, 16 de dezembro de 2020

Marcio Nogaroto da Silva
Perito Judicial

1 - Considerações

A homogeneização dos elementos pesquisados será obtida pelo tratamento pelos fatores abaixo, desde que adequados aos critérios estabelecidos conforme normas, para obter o valor unitário de mercado da unidade avaliada (vub).

1.1 - Fator oferta

Para desconsiderar as superestimativas dos valores ofertados, aplicando-se o fator consagrado de 0,90 para venda e de 0,95 para locação (valores muito baixos)

1.2 - Fator localização

Conforme índices fiscais da prefeitura ou de acordo com observações do avaliador embasado no mercado imobiliário local.

1.3 - Fator padrão construtivo

Conforme os coeficientes do “Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE-SP em nov./06, já vinculados ao custo padrão construtivo R 8 N do Sinduscon-SP.

1.4 - Fator obsolescência

Seguindo o critério de Ross Heidecke, na equação: $Foc = R + K \times (1 + R)$, onde:
Foc = Fator de depreciação;

1.5 - Fator andar

Não será considerado

1.6 - Fator vaga de garagem

Conforme percentuais praticados pelo mercado.

1.7 - Fator porte

De acordo com o critério publicado pela Editora Pini no livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avalia-ções” de autoria do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman:

$Fa = (\text{área de elemento pesquisado} / \text{área de elemento avaliando})^{1/4}$ = quando a diferença for inferior a 30%

$Fa = (\text{área de elemento pesquisado} / \text{área de elemento avaliando})^{1/8}$ = quando a diferença for superior a 30%

2- Pesquisa de Mercado - Venda

Amostra n.º 1				Data	16/12/20
Empreendimento: Cond. Ed. Ginza					
Endereço:		Rua Galvão Bueno, 700		I. local	100
Bairro:	Liberdade	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Imóvel	Apartamento	Andar	5	Padrão de construção:	1,9 Médio
Área privativa (m²)		40,88		Idade Aparente (anos):	25
Área total (m²)		98,48		Estado de conservação:	b bom
				N.º vagas	1
Valor total (R\$)		295.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	7.216,24
Fonte/ telefone:		Loft - www.loft.com.br		Evento	Venda
Obs.:		Em oferta			

Amostra n.º 2				Data	16/12/20
Empreendimento: Cond. Ed. Ginza					
Endereço:		Rua Galvão Bueno, 700		I. local	100
Bairro:	Liberdade	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Imóvel	Apartamento	Andar	16	Padrão de construção:	1,9 Médio
Área privativa (m²)		40,88		Idade Aparente (anos):	25
Área total (m²)		98,48		Estado de conservação:	b bom
				N.º vagas	1
Valor total (R\$)		245.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	5.993,15
Fonte/ telefone:		Em Casa - 21 3195 6541		Evento	Venda
Obs.:		Em oferta			

Amostra n.º 3				Data	16/12/20
Empreendimento: Cond. Central Towers					
Endereço:		Rua Maestro Cardim, 407		I. local	100
Bairro:	Liberdade	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Imóvel	Apartamento	Andar	12	Padrão de construção:	1,93 Alto
Área privativa (m²)		28,00		Idade Aparente (anos):	10
Área total (m²)		28,00		Estado de conservação:	b bom
				N.º vagas	1
Valor total (R\$)		240.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	8.571,43
Fonte/ telefone:		VR Consultoria - 4323 8909		Evento	Venda
Obs.:		Em oferta			

Amostra n.º 4				Data	16/12/20
Empreendimento: Cond. Ed. Bruna					
Endereço:		Rua Conselheiro Furtado, 1132		I. local	100
Bairro:	Liberdade	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Imóvel	Apartamento	Andar	10	Padrão de construção:	1,85 Médio
Área privativa (m²)		43,00		Idade Aparente (anos):	25
Área total (m²)		43,00		Estado de conservação:	c bom
				N.º vagas	1
Valor total (R\$)		279.900,00		Valor unitário (R\$/m²)	6.509,30
Fonte/ telefone:		RMFZ Neg. Imobiliários - 90028 4537		Evento	Venda
Obs.:		Em oferta			

Amostra n.º 5				Data	16/12/20
Empreendimento: Cond. Ed. New Way					
Endereço:		Rua Glicério, 301		I. local	100
Bairro:	Liberdade	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Imóvel	Apartamento	Andar	15	Padrão de construção:	1,92 Médio
Área privativa (m²)		45,00		Idade Aparente (anos):	5
Área total (m²)		45,00		Estado de conservação:	b regular
				N.º vagas	1
Valor total (R\$)		320.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	7.111,11
Fonte/ telefone:		Gema Imobiliária - 99280 0096		Evento	Venda
Obs.:		Em oferta			

Amostra n.º 6				Data	16/12/20
Empreendimento: Cond. Ed. New Way					
Endereço:		Rua Glicério, 301		I. local	100
Bairro:	Liberdade	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Imóvel	Apartamento	Andar	12	Padrão de construção:	1,92 Médio
Área privativa (m²)		45,00		Idade Aparente (anos):	5
Área total (m²)		45,00		Estado de conservação:	b bom
				N.º vagas	1
Valor total (R\$)		315.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	7.000,00
Fonte/ telefone:		Em Casa - 21 3195 6541		Evento	Venda
Obs.:		Em oferta			

3 - Homogeneização da Pesquisa - Cálculo do Valor unitário básico de mercado - Venda

Dados do avaliando

Área de privativa 36,40 m² local
Índice Local: 100 Paradigma
Padrão construtivo: 1,92 Médio
Idade estimada 25 anos
Est. Conservação d 0,730
Nº de vagas 1 1,00

Compart.	Vr. unitário	F.fonte	F.local	F. padrão	F. Obsol	F. Vaga	F. Área	Vr. Homogeneiz.	Vr. Saneado
1	7.216,24	1,00	1,00	1,01	0,79	1,00	1,03	5.991,39	5.991,39
2	5.993,15	1,00	1,00	1,01	0,94	1,00	1,03	5.885,98	5.885,98
3	8.571,43	1,00	1,00	0,99	0,79	1,00	0,94	6.185,37	6.185,37
4	6.509,30	1,00	1,00	1,04	0,96	1,00	1,04	6.758,99	6.758,99
5	7.111,11	1,00	1,00	1,00	0,76	1,00	1,05	5.773,72	5.773,72
6	7.000,00	1,00	1,00	1,00	0,76	1,00	1,05	5.683,51	5.683,51

Média aritmética 6.046,49 6.046,49

Limite Inferior 0,7*média 4.232,55

Limite Superior 1,3*média 7.860,44

Excluindo-se o elemento discrepante na amostra, a média aritmética será a média saneada e Valor Unitário Básico de Mercado..... R\$/m² 6.046,49

Cálculo do valor de Mercado

Valor de Mercado da Unidade: valor unitário de pesquisa x área privativa da unidade R\$220.100,00

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)
IPTU do imóvel 0,02%
Manutenção/Adm. 0,16%
Comissão de venda 0,17%
Total 0,35%

Despesas financeiras: (taxas de mercado)
Taxa da aplicação financ. 4,25% taxa Selic + 2%
Inflação média ao ano 1,88% IPCA-últimos 12 meses
Custo financeiro 2,33% ao ano
Total 0,38% ao mês

Despesas totais 0,73% Fixas + financeiras Prazo de comercialização 36 meses

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo estimado. 76,92% R\$169.300,00

Estado de conservação	
a	novo
b	entre novo e regular
c	regular
d	entre regular a reparos simples
e	reparos simples
f	reparos simples a importantes
g	reparos importantes
h	reparos importantes a sem valor
i	sem valor

Fonte: Ibape

Tabela de coef. de Padrão Construt. - Apartamento			
Padrão	mínimo	médio	máximo
Padrão econômico	0,600	0,810	1,020
Padrão simples s/ elevad	1,032	1,266	1,500
c/ elevad	1,260	1,470	1,620
Padrão médio s/ elevad	1,512	1,746	1,980
c/ elevad	1,692	1,926	2,160
Padrão superior s/ elevad	1,992	2,226	2,460
c/ elevad	2,172	2,406	2,640
Padrão fino	2,652	3,066	3,480
Padrão luxo	acima de 3,49		

Fonte: Ibape

4 - Enquadramento**Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características de terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Garantia Bancária	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

2

1

2

1

1

1

NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT

8

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais nos mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT

I

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

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

NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT

III

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1.ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de São Paulo - Capital

matrícula 90.477 ficha 01 São Paulo, 08 de fevereiro de 2002

IMÓVEL: APARTAMENTO N. 84 (oitenta e quatro), localizado no 8º andar ou 9º pavimento do "EDIFÍCIO GINZA", situado na Rua Galvão Bueno n. 700, no 2º subdistrito - **LIBERDADE**, com uma área privativa de 36,40m², área comum de 47,345m², área total de 83,745m², uma fração ideal de 0,7747%, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada localizada no 1º ou 2º no subsolo, sujeita ao uso de manobrista.

CONTRIBUENTES: 033.022.0027-7/0026-9/0025-0.

PROPRIETÁRIA: CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ(MF) sob n. 53.128.450/0001-20, com sede na Rua Galvão Bueno n. 724, nesta Capital.

TÍTULOS AQUISITIVOS: R.07/47.524 e R.08/47.524 em 30.09.1986 (aquisições), R.12/47.524 em 14.12.1990 (especificação), todos deste Registro.

Flauzino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 01 – Em 23 de julho de 2018

Ref. prenotação n. 368.256, de 27 de junho de 2018.

PENHORA: Conforme Certidão expedida em 27 de junho de 2018, na forma do Provimento CG.06/2009, pela 13ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Capital, nos autos da Ação de Execução Civil n. 10189519420158260100, movida por AUTO POSTO DOLEMAR LTDA., CNPJ(MF) n. 46.579.264/0001-42, em face de CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ(MF) n. 53.128.450/0001-20, procedemos à averbação da penhora do imóvel, em garantia de uma dívida no valor de R\$ 1.097.075,50 (um milhão noventa e sete mil setenta e cinco reais e cinquenta centavos), tendo sido nomeada depositária do bem, a executada. Valor Base de Cálculo: R\$ 219.412,10. (Microfilme n. 368.256).

Marcelo Henrique Tiburcio
Assessor

Flauzino Araújo dos Santos
OFICIAL

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em 05/03/2020 11:35:12