

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

1- INTERESSADO:

Alpha Display Ind. E Com. Ltda

2 - OBJETIVO:

Determinar o justo valor venal de mercado do imóvel, considerando a realidade mercadológica imobiliária local.

3 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Recebi da Sra. Noêmia Letícia Ioshida, documentação referente ao imóvel comercial, composto de Sobrado, localizado na Rua Climaco Barboda, nº 396 – Bairro Cambuçu, Município São Paulo – SP, CEP 01523-000 e Imóvel Comercial, localizado na Rua Climaco Barboda, nº 392 – Bairro Cambuçu, Município São Paulo – SP, CEP 01523-000, para fins de avaliação dos referidos bens.

A área utilizada na avaliação do imóvel foi obtida através de documentos, projetos e registro apresentados, sendo ponderadas conforme normas de avaliação, e medições realizadas “in loco”.

Utilizamos como referência no decorrer do trabalho, elementos documentais e informações prestadas por corretores e terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

O valor apurado refere-se aos imóveis em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação.

4- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1 - Localização – Imóvel 1 – Sobrado Comercial

Rua Climaco Barboda, nº 396 – Bairro Cambuçu, Município São Paulo – SP, CEP 01523-000

4.1.2 - Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Rua Climaco Barboda, nº 396.

4.1.3 - Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinação suave

E-MAIL: rosipericiatrt15@gmail.com

FONE: (11) 99304-4535

apresentando área plana e solo seco. É dotada de toda infra-estrutura urbana tais como: redes de água, luz, telefone, esgoto e sistema viário com vias pavimentadas, e está servida dos principais serviços públicos e privado.

4.1.4 - Descrição do imóvel

4.1.5 - Terreno

Terreno situado em localização privilegiada, tendo a frente para Rua Climaco Barboda, nº 396 – Bairro Cambuçu, Município São Paulo – SP, CEP 01523-000. Certidão de Matrícula nº 128.749, expedida pelo 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo / SP. Com área de 138,33 m², em terreno de medidas 3,65 metros de testada para a Rua Climaco Barbosa por 37,90 metros de profundidade, constituído de sobrado de uso comercial com área construída de 276,66 m².

O terreno é provido de boa infraestrutura urbana, como:

- Pavimentação asfáltica;
- Redes de água, esgoto, elétrica e telefônica;
- Fácil acessibilidade;
- Transporte público, etc.

4.1.6- Benfeitorias:

O imóvel objeto da presente avaliação corresponde a um imóvel comercial, composto de: Sobrado.

4.2 - Localização – Imóvel 2 – Imóvel Comercial

Rua Climaco Barboda, nº 392 – Bairro Cambuçu, Município São Paulo – SP, CEP 01523-000

4.2.1- Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Rua Climaco Barboda, nº 392.

4.2.2- Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinação suave apresentando área plana e solo seco. É dotada de toda infra-estrutura urbana tais como: redes de água, luz, telefone, esgoto e sistema viário com vias pavimentadas, e está servida dos principais serviços públicos e privado.

4.2.3- Descrição do imóvel

4.2.4- Terreno

Terreno situado em localização privilegiada, tendo a frente para Rua Climaco Barboda, nº 392 – Bairro Cambuçu, Município São Paulo – SP, CEP 01523-000. Certidão de Matrícula nº 128.750, expedida pelo 6º

E-MAIL: rosipericiatrt15@gmail.com

FONE: (11) 99304-4535

Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo / SP. Com área de 178,13 m², em terreno de medidas 4,70 metros de testada para a Rua Climaco Barbosa por 37,90 metros de profundidade, constituído de edificação de uso comercial com área construída de 62,59 m².

O terreno é provido de boa infraestrutura urbana, como:

- Pavimentação asfáltica;
- Redes de água, esgoto, elétrica e telefônica;
- Fácil acessibilidade;
- Transporte público, etc.

5- DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

6 – METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação do Imóvel, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terreno, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5: “... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Para a avaliação de benfeitorias, pelo método de reedição, no presente trabalho será utilizado o CUB (Custo Unitário Básico) da tabela do SINDUSCON-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil em São Paulo), devidamente depreciados em relação ao “estado novo” pela tabela de “Hoss Heideck”. Para a avaliação dos bens, basearemos nas instruções da norma de avaliação da ABNT – NBR 14.653-5 (Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral) itens 8.e, 11.3.3; devidamente depreciados em relação ao estado novo.

6.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

6.2 - Aproveitamento Eficiente

E-MAIL: rosipericiatrt15@gmail.com
FONE: (11) 99304-4535

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1:

“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.

6.3 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

TABELA 3 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2

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	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
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*
*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 heterogênea.				

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II dois pontos, do Grau III três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados 06 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens

atingidos e acima destacados.

TABELA 4 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3.2 – ABNT NBR 14653-2

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	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 06 pontos e atendido as exigências da norma no grau II todos os itens atendem a exigência da norma no grau II, consequentemente, o trabalho avaliatório também será enquadrado no GRAU II.

6.4 - GRAU DE PRECISÃO

TABELA 5 – GRAUS DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:

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

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no Grau II.

6.5 - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.2. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do terreno avaliando.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para terrenos os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de local e topografia.

O que prevê a NBR 14653-2:

*1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos**

E-MAIL: rosipericiatrt15@gmail.com

FONE: (11) 99304-4535

2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis

3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho avaliatório, esta compreendida no estipulado para o **grau de fundamentação II**, que considera uma amostra de **05 referências**.

7 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO 1 – SOBRADO COMERCIAL

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 15%, dentro do qual se pode arbitrar o valor do terreno.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o terreno, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa:

FAIXA DE ARBITRAMENTO PARA O SOBRADO – ÁREA: 276,66 m ²		
Rua Climaco Barbosa, 396 – Bairro Cambuçu – São Paulo / SP		
Vr. Mínimo:	3.353,66/ m ²	R\$ 927.823,57
Vr. Médio:	4.858,65/ m ²	R\$ 1.344.194,11
Vr. Máximo:	6.363,64/ m ²	R\$ 1.760.564,64

Valor adotado para o terreno: R\$ 1.459.200,00 (Hum milhão, quatrocentos e cinquenta e nove mil e duzentos reais).

7.1 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1:

Quadro Resumo

Tipo do imóvel	Valor (R\$)
Sobrado Comercial	R\$ 1.344.194,11
TOTAL	R\$ 1.344.194,11

R\$ 1.344.194,11 (Hum milhão, trezentos e quarenta e quatro mil, cento e noventa e quatro reais e onze centavos).

8 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO 2 – Edificação Comercial

FAIXA DE ARBITRAMENTO PARA O LOTE – ÁREA: 178,13 m ²		
Rua dos Estudantes, lote 16, quadra 63 – Bairro Jardim Imperial, Município Atibaia – SP		
Vr. Mínimo:	2.660,00/ m ²	R\$ 473,82
Vr. Médio:	3.299,70/ m ²	R\$ 587.775,56
Vr. Máximo:	3.939,40/ m ²	R\$ 701.725,32

Valor adotado para o lote: R\$ 587.775,56 (Quinhentos e oitenta e sete mil, setecentos e setenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos).

8.1- VALOR TOTAL DO IMÓVEL 2:

Quadro Resumo

Tipo do imóvel	Valor (R\$)
Edificação	R\$ 30.358,90
Terreno	R\$ 587.775,56
TOTAL	R\$ 618.134,46

9- CONCLUSÃO

Ante o exposto foi adotado o valor de **R\$ 1.962.328,57** (Hum milhão, novecentos e sessenta e dois mil, trezentos e vinte e oito reais e cinquenta e sete centavos), como o valor mais representativo do mercado de valor venal correspondente aos imóveis objeto da presente avaliação.

O presente laudo foi elaborado constando 07 (sete) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo esta datada e assinada e quatro anexos na parte final.

São Paulo, 01 de abril de 2022.



Rosilda dos Santos Resende
CREA-SP 5061834658

E-MAIL: rosipericiatrt15@gmail.com
FONE: (11) 99304-4535

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

E-MAIL: rosipericiatrt15@gmail.com
FONE: (11) 99304-4535

1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

1.1 - Pesquisa Mercadológica de Terreno 1: Sobrado Comercial

F1 – Carvalho Uchôa - CRECI: 162685 -F- SP - Fone: (011) 4883-1260
Prédio comercial a venda, localizado no Bairro Cambuçu – Município de
São Paulo / SP.Área: 350 m²
Valor R\$ 1.500.00 ou seja: R\$ 4.285,71/ m².

F2 – Baru Imóveis - CRECI: 23171-J-SP - Fone: (011) 4811.0077
Prédio comercial a venda, localizado no Bairro Cambuçu – Município de
São Paulo / Área: 1100 m²
Valor R\$ 7.000.000 ou seja: R\$ 6.363,64/ m².

F3 – Click Imóveis - CRECI: 30224-J-SP - Fone: (011) 2114-0000
Prédio comercial a venda, localizado no Bairro Cambuçu – Município de
São Paulo / Área: 820,00 m²
Valor R\$ 2.750.000,00 ou seja: R\$ 3.353,66/ m².

F4 – Hélio R. A. Pereira – CRECI: 22079-J-SP - Fone: (011) 2671-2727
Prédio comercial a venda, localizado no Bairro Cambuçu – Município de
São Paulo / Área: 400,00 m²
Valor R\$ 1.500.000,00 ou seja: R\$ 3750,00/ m².

F5 – SPRE Real Estate – CRECI: 018279-J-SP - Fone: (011) 3567-9555
Prédio comercial a venda, localizado no Bairro Cambuçu – Município de
São Paulo / Área: 805,00 m²
Valor R\$ 4.550.000,00 ou seja: R\$ 5.652,17/ m².

1.2 - Pesquisa Mercadológica de Terreno 2:

F1 – Koyama Imóveis - CRECI: 02463-J-SP - Fone: (011) 4302-7410
Lote a venda, localizado no Bairro Cambuçu – Município de São Paulo.
Área: 154 m²
Valor R\$ 600.000,00 ou seja: R\$ 3.896,10/ m².

F2 – Gold Aclimação Imóveis - CRECI: 18880-J-SP - Fone: (011) 2386-2713
Lote a venda, localizado no Bairro Cambuçu – Município de São Paulo.
Área: 330,00 m²
Valor R\$ 1.300.000 ou seja: R\$ 3.939,40/ m².

F3 – Conviver Negócios Imobiliários - CRECI: 27534-J-SP - Fone: (011) 2076-5353
Lote a venda, localizado no Bairro Cambuçu – Município de São Paulo.

E-MAIL: rosipericiatrt15@gmail.com
FONE: (11) 99304-4535

Área: 212,00 m²

Valor R\$ 600.000,00 ou seja: R\$ 2.830,19/ m².

F4 – Lopes Condessa – CRECI: 029265-J-SP - Fone: (011) 2971-4600

Lote a venda, localizado no Bairro Cambuçu – Município de São Paulo.

Área: 174,00 m²

Valor R\$ 531.000,00 ou seja: R\$ 3.051,72/ m².

F5 – Aclimação 257 – CRECI: 006112-F-SP - Fone: (011) 2385-6966

Lote a venda, localizado no Bairro Cambuçu – Município de São Paulo.

Área: 300,00 m²

Valor R\$ 798.000,00 ou seja: R\$ 2.660,00/ m².

2.0 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Para o cálculo de reedição da benfeitoria foi utilizada a Tabela de Custos Unitários de Construção do Sinduscon – SP, abaixo reproduzida:

Edificação comercial - Área construída: 62,59 m²

Para o cálculo do valor da construção, será utilizada a seguinte fórmula:

VB = S x P/m² x Kia, onde:

VB = Valor da benfeitoria

S = Área Construída = 62,59 m²

P/m² = Preço por metro quadrado de área construída: Padrão Galpão/GI=R\$ 692,92

Kia = Fator idade aparente = 0,70 (20 anos / regular estado de conservação),

então,

VB = 62,59 x 692,92 x 0,70

VB = R\$ 30.358,90 (Quatrocentos e oitenta e cinco mil e quarenta e quatro reais).

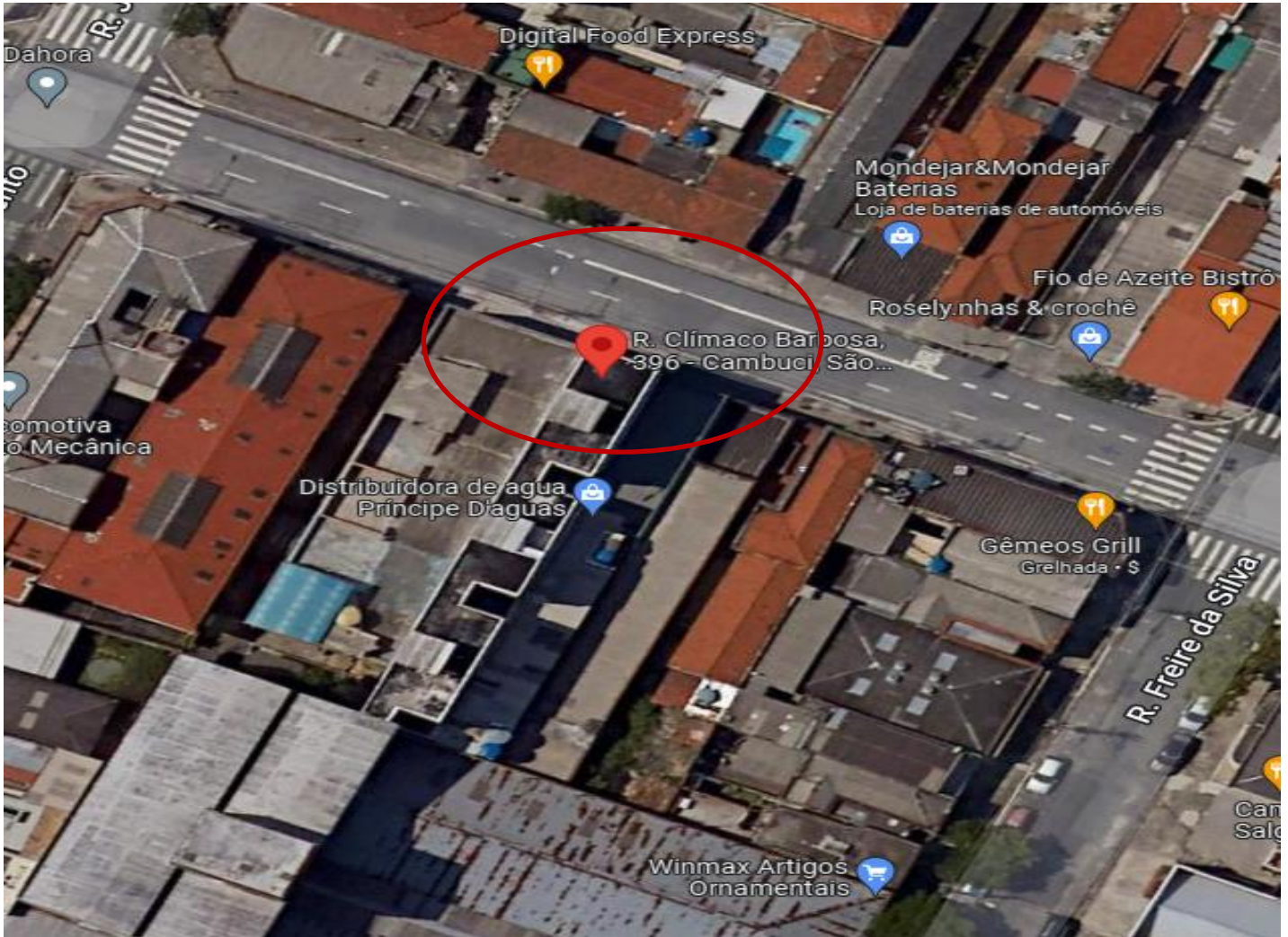
E-MAIL: rosipericiatrt15@gmail.com

FONE: (11) 99304-4535

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO

E-MAIL: rosipericiatrt15@gmail.com
FONE: (11) 99304-4535



E-MAIL: rosipericiatrt15@gmail.com
FONE: (11) 99304-4535