

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL CÍVEL
**INCIDENTE DE ALIENAÇÃO DO ATIVO
 MASSA FALIDA DE COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

PROCESSO nº: 0040152-52.2021.8.26.0100
 (PROCESSO PRINCIPAL nº 0569507-85.2000.8.26.0100)

FV LEILÕES – LEILOEIRA FLÁVIA CARDOSO SOARES JUCESP Nº 948, regularmente habilitada junto ao TJSP e devidamente nomeada nos autos do processo em epígrafe para alienação judicial do ativo através do portal eletrônico www.fvleiloes.com.br, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada dos Laudos de Avaliação periciados pelo engenheiro Sr. Jean Pierre Suplicy, para ciência aos interessados, credores, falida, I. Administradora Judicial e Ministério Público, referente aos bens abaixo descritos:

ITEM	MATRÍCULA	CRI	EDIFÍCIO	BEM	LOCALIZAÇÃO	ARRECADAÇÃO	LEILOEIRO	AVALIAÇÃO	DATA DA AVALIAÇÃO	OCUPAÇÃO	VISTORIA
1	110.093	14º CRI/SP	Ed. Portobello	Apartamento 171	Avenida Jacutinga, 657	Sim	Ventura	1.934.000,00	DEZ.22	Sim	Em unidade similar, nº 151
2	110.150	14º CRI/SP	Ed. Portobello	Vaga 52	Avenida Jacutinga, 657	Sim	Ventura	49.000,00	DEZ.22	x	Sim
3	110.151	14º CRI/SP	Ed. Portobello	Vaga 53	Avenida Jacutinga, 657	Sim	Ventura	49.000,00	DEZ.22	x	Sim
4	110.152	14º CRI/SP	Ed. Portobello	Vaga 54	Avenida Jacutinga, 657	Sim	Ventura	49.000,00	DEZ.22	x	Sim
5	110.166	14º CRI/SP	Ed. Portobello	Vaga 68	Avenida Jacutinga, 657	Sim	Ventura	49.000,00	DEZ.22	x	Sim
6	165.263	14º CRI/SP	Ed. Saint James	Vaga indeterminada nº 41	Alameda dos Tupiniquins, 786	Sim	Ventura	43.000,00	DEZ.22	x	Não autorizado ingresso no condomínio
7	165.264	14º CRI/SP	Ed. Saint James	Vaga indeterminada nº 42	Alameda dos Tupiniquins, 786	Sim	Ventura	43.000,00	DEZ.22	x	Não autorizado ingresso no condomínio
8	165.265	14º CRI/SP	Ed. Saint James	Vaga indeterminada nº 43	Alameda dos Tupiniquins, 786	Sim	Ventura	43.000,00	DEZ.22	x	Não autorizado ingresso no condomínio
9	165.271	14º CRI/SP	Ed. Moema Studium	Apartamento 203	Avenida Miruna, 399	Sim	Ventura	340.000,00	DEZ.22	Sim	Sim
10	165.275	14º CRI/SP	Ed. Moema Studium	Apartamento 503	Avenida Miruna, 399	Sim	Ventura	340.000,00	DEZ.22	Sim	Sim
11	165.280	14º CRI/SP	Ed. Moema Studium	Vaga indeterminada 149	Avenida Miruna, 399	Sim	Ventura	54.000,00	DEZ.22	x	Sim
12	165.284	14º CRI/SP	Ed. Moema Studium	Vaga indeterminada 153	Avenida Miruna, 399	Sim	Ventura	54.000,00	DEZ.22	x	Sim
13	165.899	14º CRI/SP	Ed. Cláudia	Apartamento 92	Rua dos Cacicques, 71	Sim	Ventura	380.000,00	DEZ.22	Sim	Sim
14	165.900	14º CRI/SP	Ed. Cláudia	Vaga indeterminada	Rua dos Cacicques, 71	Sim	Ventura	31.500,00	DEZ.22	x	Sim
15	165.901	14º CRI/SP	Ed. Cláudia	Vaga indeterminada	Rua dos Cacicques, 71	Sim	Ventura	31.500,00	DEZ.22	x	Sim
16	165.902	14º CRI/SP	Ed. Cláudia	Vaga indeterminada	Rua dos Cacicques, 71	Sim	Ventura	31.500,00	DEZ.22	x	Sim
17	165.906	14º CRI/SP	Ed. Cláudia	Vaga indeterminada	Rua dos Cacicques, 71	Sim	Ventura	31.500,00	DEZ.22	x	Sim
18	165.907	14º CRI/SP	Ed. Cláudia	Vaga indeterminada	Rua dos Cacicques, 71	Sim	Ventura	31.500,00	DEZ.22	x	Sim
19	165.908	14º CRI/SP	Ed. Cláudia	Vaga indeterminada	Rua dos Cacicques, 71	Sim	Ventura	31.500,00	DEZ.22	x	Sim

Planilha AJ, fls. 11838, processo principal

Decisão para avaliação, fls. 12099, processo principal

Por fim, após decurso do prazo para eventuais manifestações, inexistindo questões controvertidas, requer desde já sua regular homologação, a fim de possibilitar o andamento dos atos expropriatórios, para os devidos fins de direito.

Na oportunidade, renova os votos de elevada estima e distinta consideração, ficando à disposição para quaisquer esclarecimentos necessários.

Termos em que,
Pede deferimento.
São Paulo, 19 de dezembro de 2022



FV LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 17º andar, apartamento nº 171, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 1.934.000,00
(um milhão, novecentos e trinta e quatro mil reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Planta Genérica de Valores	04
3. Zoneamento	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Características do solo	05
8. Melhoramentos públicos	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Características do Edifício Portobello	07
11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Portobello	08
12. Características construtivas do apartamento nº 151	11
13. Ilustração fotográfica do apartamento nº 151	12
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Critério adotado	18
2. Valor unitário básico (V_u)	18
3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)	19
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	20
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	21
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 110.093 DO 14º CRI / SP	
ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP	
ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 17º andar, apartamento nº 171, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 17º andar, apartamento nº 171, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

O imóvel avaliando encontra-se, conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo no Setor 041, Quadra 142 e lote 0321-4.

3. Zoneamento

O local onde se encontra o Edifício Portobello, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona de centralidade polar (ZCPa).

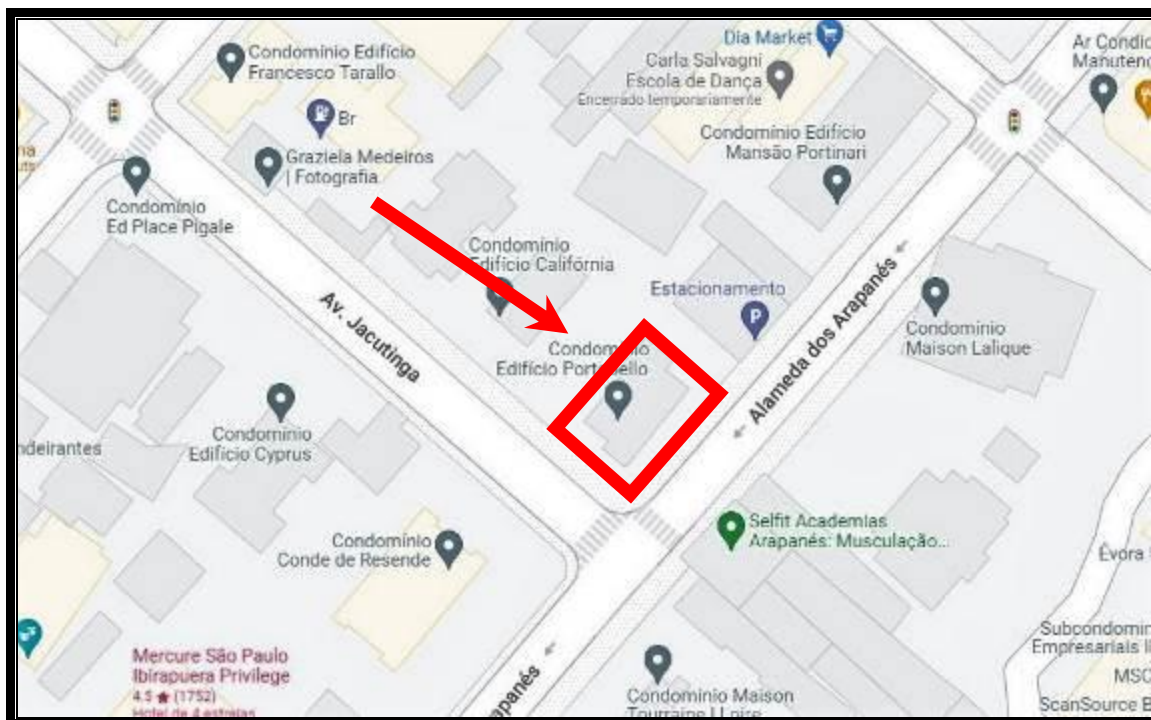
4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Portobello é fácil e direto pela Avenida Jacutinga, e pela Alameda dos Arapanés.

5. Topografia

A topografia do Edifício Portobello apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Avenida Jacutinga e da Alameda dos Arapanés.

6. Planta de localização



7. Características do solo

O solo onde se encontra o Edifício Portobello é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Portobello é dotado dos principais e seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública nas duas ruas que dão acesso; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Portobello.



Vista do Edifício Portobello.



Vista da Avenida Jacutinga que dá acesso ao Edifício Portobello.

10. Características do Edifício Portobello

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Superior com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Nº de pavimentos	25 (vinte e cinco) pavimentos
Apartamentos por andar	1 (um) apartamento por andar
Sistema de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Sistema de lazer	2 (duas) piscinas, academia, playground e salão de festas

11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Portobello



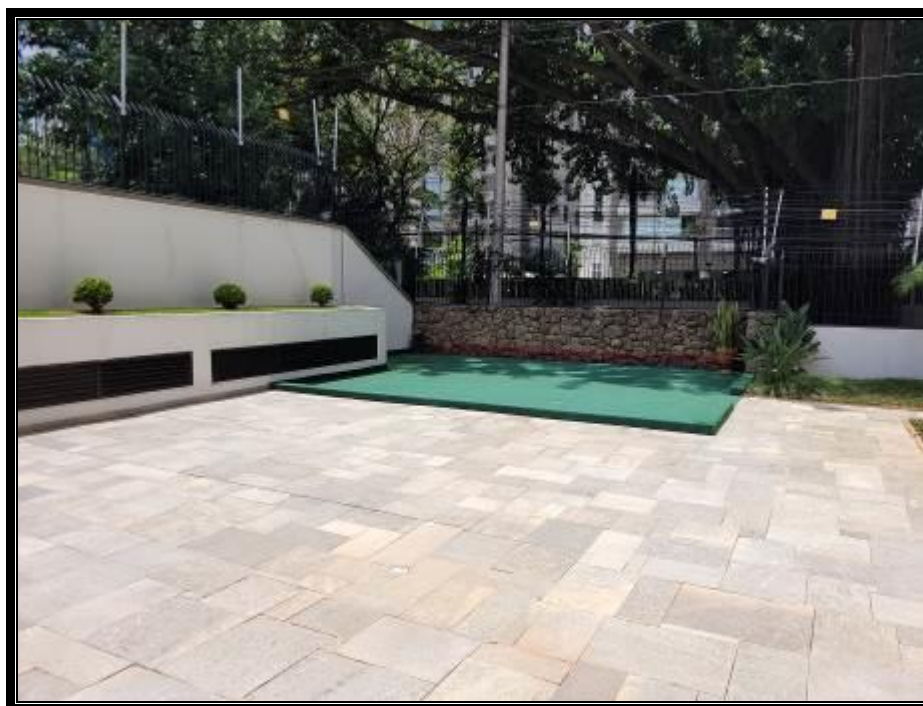
Piscina adulto.



Piscina infantil.



Academia.



Playground.



Salão de festas.



Portaria.

12. Características construtivas do apartamento nº 151

Piso	Assoalho e ladrilhos cerâmicos	
Forro	Laje e gesso	
Portas	Madeira	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Tipo porta-balcão, de correr e basculante	
Compartimentos	Sala, lavabo, cozinha, copa, 3 (três) suítes, dormitório e banheiro de serviço e área de serviço	
Nº de vagas de garagem	Sem vagas de garagem	
Idade real estimada	32 (trinta e dois) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	199,19m²
	Comum	95,525m ²
	Total	294,715m ²
Fração ideal do terreno	3,968%	

Obs.:

- a)** *As áreas construídas e a fração ideal do apartamento foi resultado da análise da Matrícula nº 110.093 do 14º CRI / SP (Anexo I);*
- b)** *A idade real do Edifício Portobello foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).*

13. Ilustração fotográfica interna do apartamento nº 151



Sala.



Lavabo.



Cozinha.



Copa.



Dormitório da suíte 1.



Banheiro da suíte 1.



Dormitório da suíte 2.



Banheiro da suíte 2.



Dormitório da suíte 3.



Banheiro da suíte 3.



Dormitório de serviço.



Banheiro de serviço.

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II).

O valor do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de dezembro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 9.711,04 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)

$$V_a = (V_u \times A_c)$$

Sendo:

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 9.711,04 / m²)

A_c = Área construída útil do apartamento (199,19m²)

$$V_a = (9.711,04 \times 199,19)$$

$$V_a = \text{R\$ } 1.934.342,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 1.934.000,00$$

(um milhão, novecentos e trinta e quatro mil reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 17º andar, apartamento nº 171, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** As áreas construídas e a fração ideal do apartamento avaliando foi resultado de análise da Matrícula nº 110.093 do 14º CRI / SP (Anexo I).
- e)** A idade real do Edifício Portobello foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 21 (vinte e uma) páginas digitadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 5 (cinco) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 110.093 DO 14º CRI / SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São Paulo

matrícula 110.093 ficha 01

São Paulo, 09 de outubro de 1.991.

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 171, localizado no 17º andar do "EDIFÍCIO PORTOBELLO", situado à Avenida Jacutinga nº 657, esquina da Alameda dos Arapanés, em Indianópolis - 24º Subdistrito.

UM APARTAMENTO com a área útil de 199,19m², área comum de 95,525m², área total de 294,715m², correspondendo-lhe no terreno, uma fração ideal de 3,968%.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A, inscrita no CGC. nº 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, à Rua Estados Unidos nº 521.

REGISTRO ANTERIOR: Av.8 Matr. 87.781 deste Registro.

CONTRIBUINTE: 041.142.0182-3.

A Escr. Autª. Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

Av.1/110.093, em 12 de agosto de 2003.

Conforme Av.36, feita em 26 de junho de 1991.

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 041.142.0321-4

Local do Imóvel:
 AV JACUTINGA, 657 - AP 171
 ED PORTOBELLO CEP 04515-030
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 AV JACUTINGA, 657 - AP 171
 ED PORTOBELLO CEP 04515-030

Contribuinte(s):
 CNPJ 61.050.621/0001-74 CONSTRUTORA PAULO G BOGHOSIAN LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.140	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0397
Área total (m²):	1.140		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	295	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	871	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1990		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	8.046,00
- da construção:	3.043,00

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

- da área incorporada:	720.572,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	601.449,00
Base de cálculo do IPTU:	1.322.021,00

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Superior com elevador (6,827)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	32 (trinta e dois) anos
Área construída útil avalianda	199,19m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,661
Índice fiscal	8.046,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	CDIA – Imóveis Associados – Sra. Fernanda
	Tel.: (11) 3087-9222
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Jacutinga, nº 657, 7º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 142 e IF 8.046,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	32 (trinta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,661
10. Valor de venda	R\$ 1.710.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(1.710.000,00 / 217,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,022 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 7.248,19 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Loft Imóveis – Sra. Isabel
	Tel.: (11) 4020-2208
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Jacutinga, nº 657, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 142 e IF 8.046,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	32 (trinta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,661
10. Valor de venda	R\$ 2.484.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(2.484.000,00 / 215,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,019 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 10.595,70 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Brief Imóveis – Sr. Paulo
	Tel.: (11) 99997-5746
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Jacutinga, nº 657, 3º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 142 e IF 8.046,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	32 (trinta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,661
10. Valor de venda	R\$ 2.500.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(2.500.000,00 / 215,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,019 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 10.663,95 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Gardê Imóveis – Sr. Felício
	Tel.: (11) 99354-2305
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Macuco, nºs 71 / 85, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 098 e IF 8.922,00
05. Área útil ponderada / vagas	225,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	30 (trinta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,687
10. Valor de venda	R\$ 3.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(3.000.000,00 / 225,00) \times 0,90 \times (0,902 + 1,031 + 0,962 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \mathbf{R\$ 10.739,64 / m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	HA Brokers – Sra. Sônia
	Tel.: (11) 97968-6446
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Macuco, nºs 71 / 85, 7º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 098 e IF 8.922,00
05. Área útil ponderada / vagas	225,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	30 (trinta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,687
10. Valor de venda	R\$ 2.600.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(2.600.000,00 / 225,00) \times 0,90 \times (0,902 + 1,031 + 0,962 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 9.307,69 / \text{m}^2$$

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	7.248,19
V_{u2}	10.595,70
V_{u3}	10.663,95
V_{u4}	10.739,64
V_{u5}	9.307,69

$$MA = \frac{R\$ 48.555,18}{5} / m^2 = R\$ 9.711,04 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 6.797,73 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 12.624,35 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 9.711,04 / m^2$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 1º subsolo, vaga de garagem nº 52, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 49.000,00
(quarenta e nove mil reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Planta Genérica de Valores	04
3. Zoneamento	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Características do solo	05
8. Melhoramentos públicos	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Características do Edifício Portobello	07
11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Portobello	08
12. Características construtivas da vaga de garagem nº 52	11
13. Ilustração fotográfica da vaga de garagem nº 52	12
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Critério adotado	13
2. Valor unitário básico (V_u)	13
3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)	14
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	16
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 110.150 DO 14º CRI / SP	
ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP	
ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (uma) vaga de garagem localizada na confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 1º subsolo, vaga de garagem nº 52, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

A vaga de garagem avaliada encontra-se localizada na confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 1º subsolo, vaga de garagem nº 52, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

O imóvel avaliando encontra-se, conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo no Setor 041, Quadra 142 e lote 0288-9.

3. Zoneamento

O local onde se encontra o Edifício Portobello, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona de centralidade polar (ZCPa).

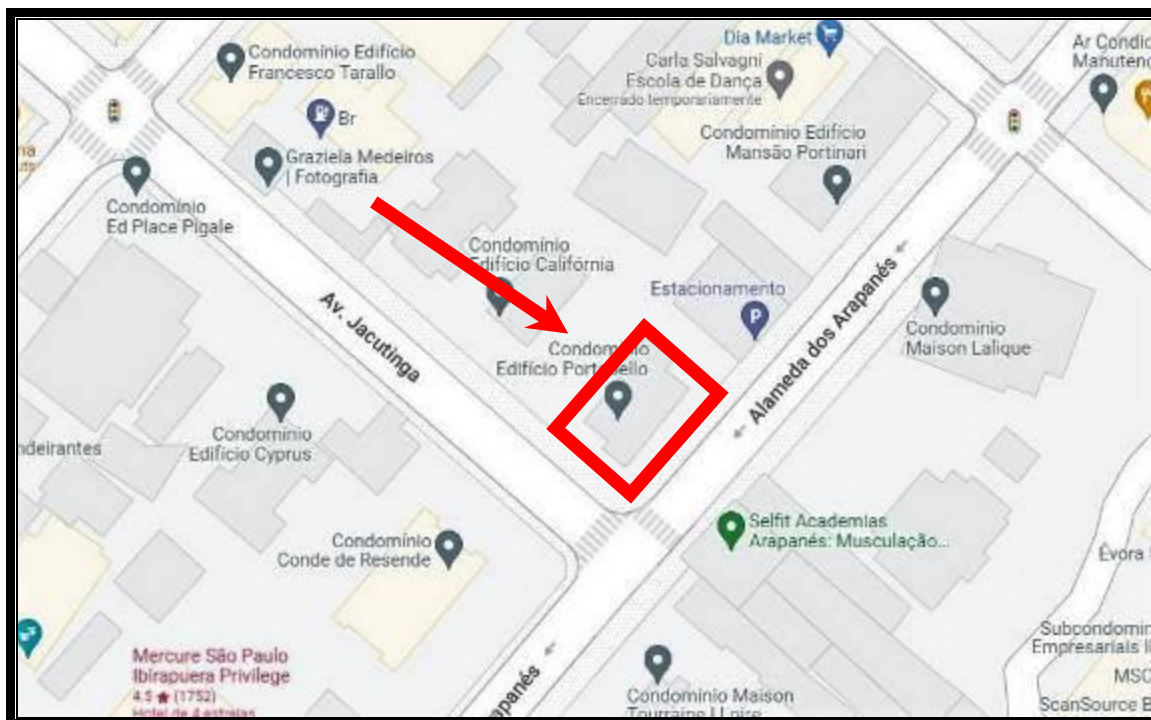
4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Portobello é fácil e direto pela Avenida Jacutinga, e pela Alameda dos Arapanés.

5. Topografia

A topografia do Edifício Portobello apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Avenida Jacutinga e da Alameda dos Arapanés.

6. Planta de localização



7. Características do solo

O solo onde se encontra o Edifício Portobello é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Portobello é dotado dos principais e seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública nas duas ruas que dão acesso; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Portobello.



Vista do Edifício Portobello.



Vista da Avenida Jacutinga que dá acesso ao Edifício Portobello.

10. Características do Edifício Portobello

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Superior com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Nº de pavimentos	25 (vinte e cinco) pavimentos
Apartamentos por andar	1 (um) apartamento por andar
Sistema de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Sistema de lazer	2 (duas) piscinas, academia, playground e salão de festas

11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Portobello



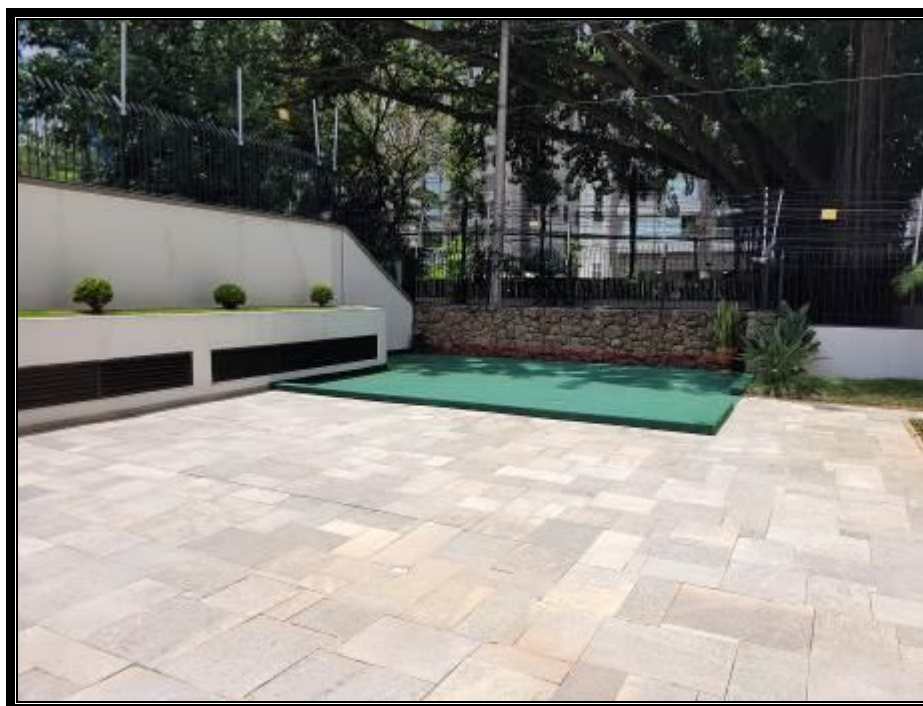
Piscina adulto.



Piscina infantil.



Academia.



Playground.



Salão de festas.



Portaria.

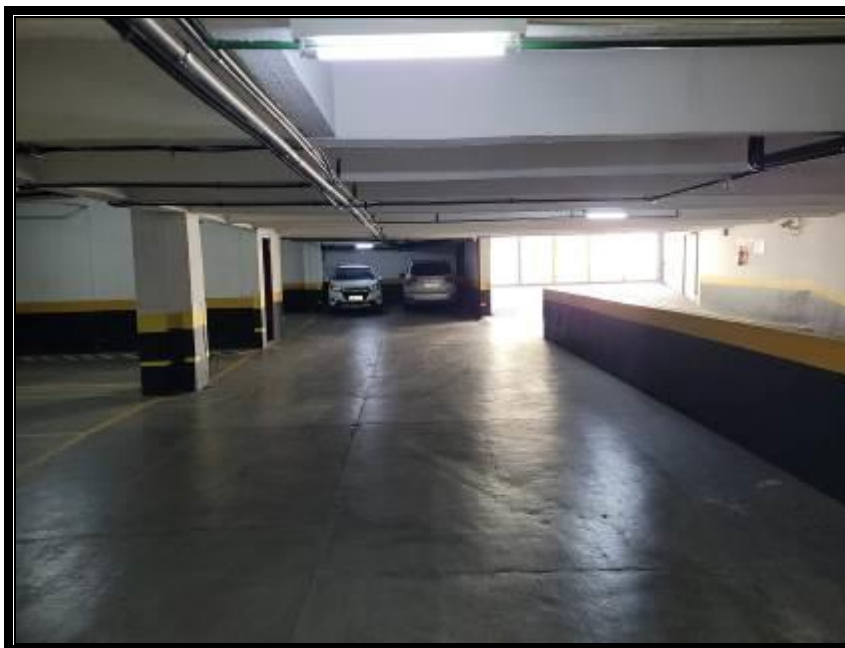
12. Características construtivas da vaga de garagem nº 52

Piso	Cimentado	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Idade real estimada	32 (trinta e dois) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	10,000m²
	Total	22,336m ²
Fração ideal do terreno	0,15035%	

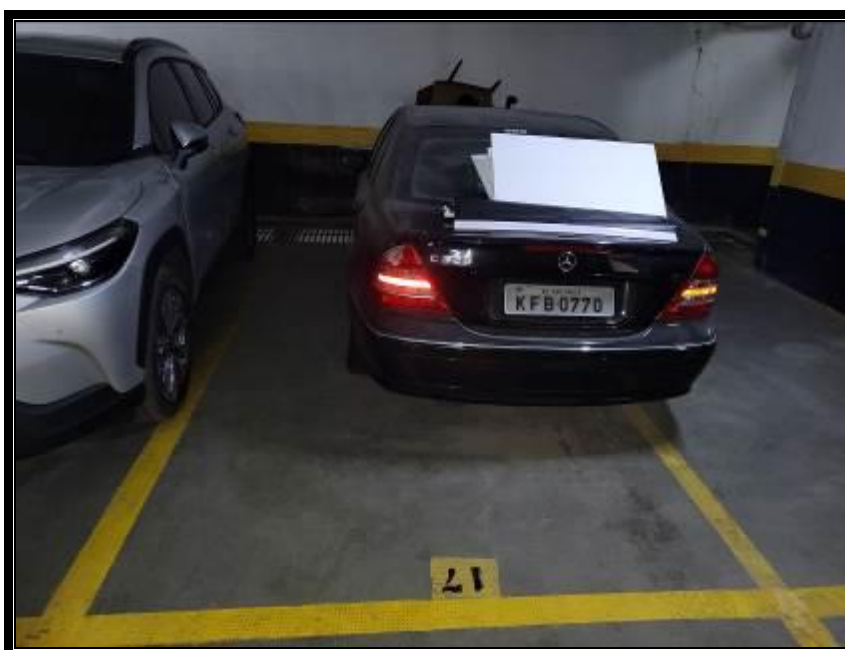
Obs.:

- a)** *A área construída útil da vaga de garagem avalianda foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;*
- b)** *A área construída total e a fração ideal da vaga de garagem avalianda foi resultado da análise da Matrícula nº 110.150 do 14º CRI / SP (Anexo I);*
- c)** *A idade real do Edifício Portobello foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).*

13. Ilustração fotográfica interna da vaga de garagem nº 52



Vista geral do 1º subsolo.



Vista da vaga de garagem avalianda.

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e da vaga de garagem avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo III).

O valor da vaga de garagem para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra a vaga de garagem, referente ao mês de dezembro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 9.711,04 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)

$$V_g = (V_u \times A_u \times F_c)$$

Sendo:

V_g = Valor da vaga de garagem

V_u = Valor unitário da vaga de garagem

A_u = Área útil da vaga de garagem

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$V_g = (9.711,04 \times 10,00 \times 0,50)$$

$$V_g = \text{R\$ } 48.555,00$$

Ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_g = \text{R\$ } 49.000,00}$$

(quarenta e nove mil reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista da vaga de garagem localizada na confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 1º subsolo, vaga de garagem nº 52, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** A área construída útil da vaga de garagem avalianda foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria.
- e)** A área construída total a fração ideal da vaga de garagem avalianda foi resultado de análise da Matrícula nº 110.150 do 14º CRI / SP (Anexo I).
- f)** A idade real do Edifício Portobello foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) páginas digitadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 5 (cinco) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 110.150 DO 14º CRI / SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
	São Paulo
matricula 110.150	Folha 01
São Paulo, 09 de outubro de 1.991.	
<p>IMÓVEL: VAGA Nº 52, (para efeito de disponibilidade de registro), da garagem localizada no 1º subsolo, do "EDIFÍCIO PORTOBELLO", situado à Avenida Jacutinga nº 657, esquina da Alameda dos Arapanês, em Indianópolis - 24º Subdistrito.</p> <p>UMA VAGA de uso indeterminado, sujeita a manobrista, com área útil e total de 22,336m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,15035%, no terreno do condomínio.</p> <p>PROPRIETARIA: CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A, inscrita no CGC. nº 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, à Rua Estados Unidos nº 521.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Av.8 Matr. 87.781 deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE: 041.142.0182-3.</p> <p>A Escr. Aut. <u>Liliana Asturiano Costa</u> (Liliana Asturiano Costa)</p> <p>Av.1/110.150, em 12 de agosto de 2003.</p>	

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 041.142.0288-9

Local do Imóvel:
AV JACUTINGA, 657 - VG 52
ED PORTOBELLO CEP 04515-030
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV JACUTINGA, 657 - VG 52
ED PORTOBELLO CEP 04515-030

Contribuinte(s):
CNPJ 61.050.621/0001-74 CONSTRUTORA PAULO G BOGHOSIAN LTDA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.140	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0015
Área total (m²):	1.140		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	23	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	871	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1990		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	8.046,00
- da construção:	3.043,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	27.226,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	46.893,00
Base de cálculo do IPTU:	74.119,00

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Superior com elevador (6,827)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	32 (trinta e dois) anos
Área construída útil avalianda	199,19m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,661
Índice fiscal	8.046,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	CDIA – Imóveis Associados – Sra. Fernanda
	Tel.: (11) 3087-9222
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Jacutinga, nº 657, 7º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 142 e IF 8.046,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	32 (trinta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,661
10. Valor de venda	R\$ 1.710.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(1.710.000,00 / 217,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,022 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 7.248,19 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Loft Imóveis – Sra. Isabel
	Tel.: (11) 4020-2208
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Jacutinga, nº 657, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 142 e IF 8.046,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	32 (trinta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,661
10. Valor de venda	R\$ 2.484.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(2.484.000,00 / 215,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,019 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 10.595,70 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Brief Imóveis – Sr. Paulo
	Tel.: (11) 99997-5746
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Jacutinga, nº 657, 3º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 142 e IF 8.046,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	32 (trinta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,661
10. Valor de venda	R\$ 2.500.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(2.500.000,00 / 215,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,019 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 10.663,95 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Gardê Imóveis – Sr. Felício
	Tel.: (11) 99354-2305
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Macuco, nºs 71 / 85, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 098 e IF 8.922,00
05. Área útil ponderada / vagas	225,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	30 (trinta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,687
10. Valor de venda	R\$ 3.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(3.000.000,00 / 225,00) \times 0,90 \times (0,902 + 1,031 + 0,962 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 10.739,64 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	HA Brokers – Sra. Sônia
	Tel.: (11) 97968-6446
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Macuco, nºs 71 / 85, 7º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 098 e IF 8.922,00
05. Área útil ponderada / vagas	225,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	30 (trinta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,687
10. Valor de venda	R\$ 2.600.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(2.600.000,00 / 225,00) \times 0,90 \times (0,902 + 1,031 + 0,962 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 9.307,69 / \text{m}^2$$

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	7.248,19
V_{u2}	10.595,70
V_{u3}	10.663,95
V_{u4}	10.739,64
V_{u5}	9.307,69

$$MA = \frac{R\$ 48.555,18}{5} / m^2 = R\$ 9.711,04 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 6.797,73 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 12.624,35 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 9.711,04 / m^2$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 1º subsolo, vaga de garagem nº 53, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 49.000,00
(quarenta e nove mil reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Planta Genérica de Valores	04
3. Zoneamento	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Características do solo	05
8. Melhoramentos públicos	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Características do Edifício Portobello	07
11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Portobello	08
12. Características construtivas da vaga de garagem nº 53	11
13. Ilustração fotográfica da vaga de garagem nº 53	12
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Critério adotado	13
2. Valor unitário básico (V_u)	13
3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)	14
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	16
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 110.151 DO 14º CRI / SP	
ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP	
ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	
	02

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (uma) vaga de garagem localizada na confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 1º subsolo, vaga de garagem nº 53, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

A vaga de garagem avaliada encontra-se localizada na confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 1º subsolo, vaga de garagem nº 53, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

O imóvel avaliando encontra-se, conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo no Setor 041, Quadra 142 e lote 0289-7.

3. Zoneamento

O local onde se encontra o Edifício Portobello, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona de centralidade polar (ZCPa).

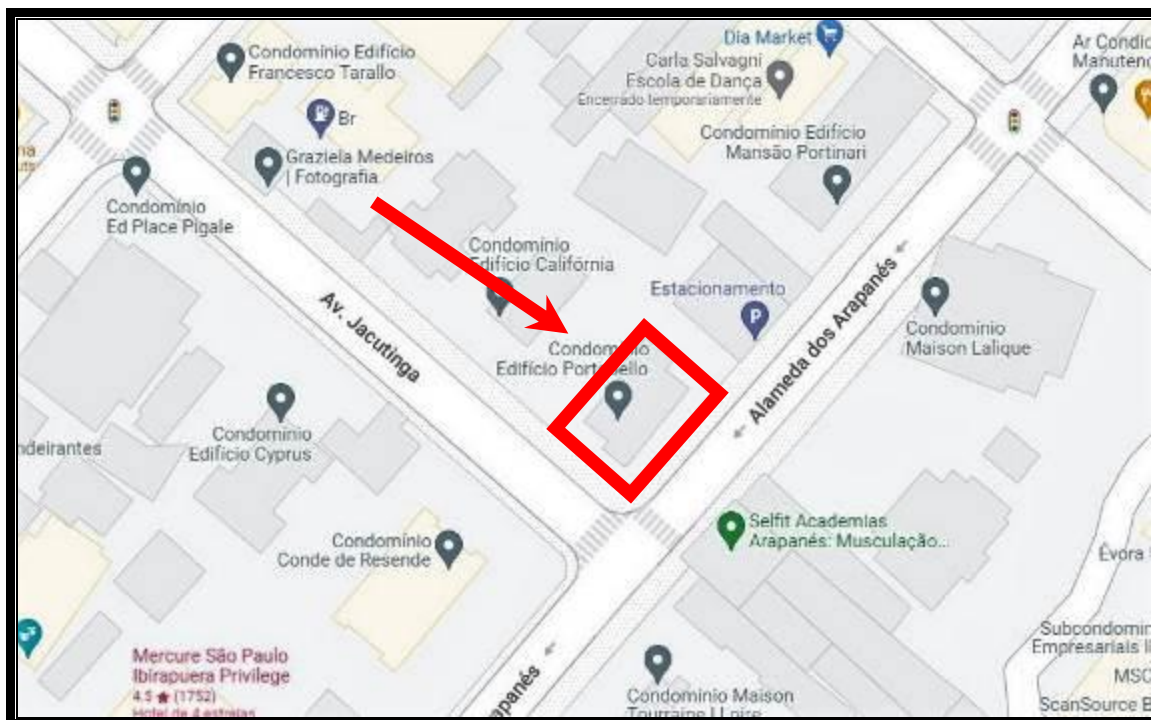
4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Portobello é fácil e direto pela Avenida Jacutinga, e pela Alameda dos Arapanés.

5. Topografia

A topografia do Edifício Portobello apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Avenida Jacutinga e da Alameda dos Arapanés.

6. Planta de localização



7. Características do solo

O solo onde se encontra o Edifício Portobello é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Portobello é dotado dos principais seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública nas duas ruas que dão acesso; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Portobello.



Vista do Edifício Portobello.



Vista da Avenida Jacutinga que dá acesso ao Edifício Portobello.

10. Características do Edifício Portobello

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Superior com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Nº de pavimentos	25 (vinte e cinco) pavimentos
Apartamentos por andar	1 (um) apartamento por andar
Sistema de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Sistema de lazer	2 (duas) piscinas, academia, playground e salão de festas

11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Portobello



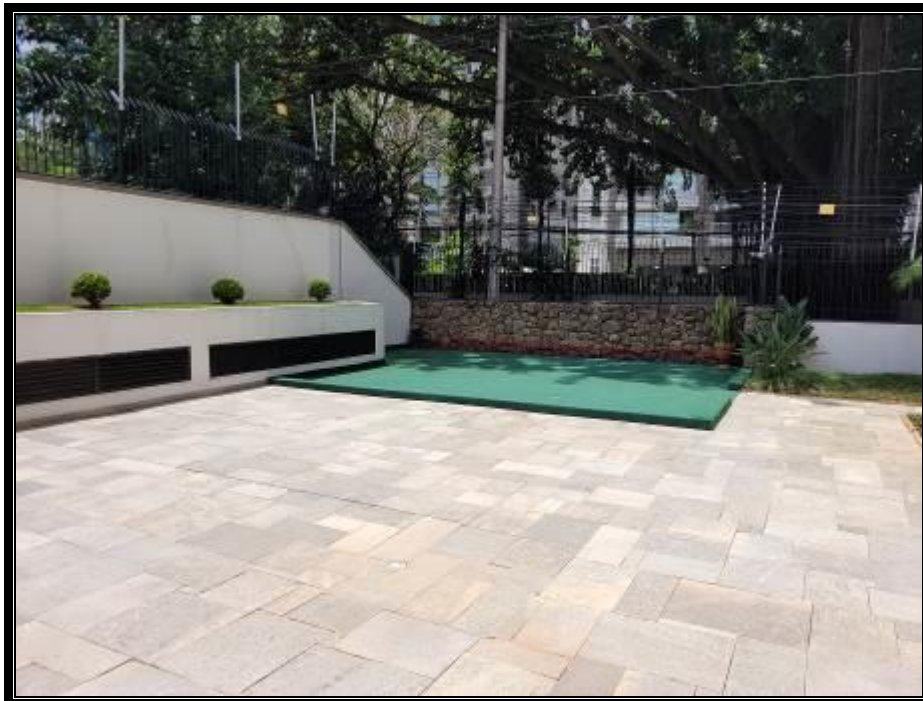
Piscina adulto.



Piscina infantil.



Academia.



Playground.



Salão de festas.



Portaria.

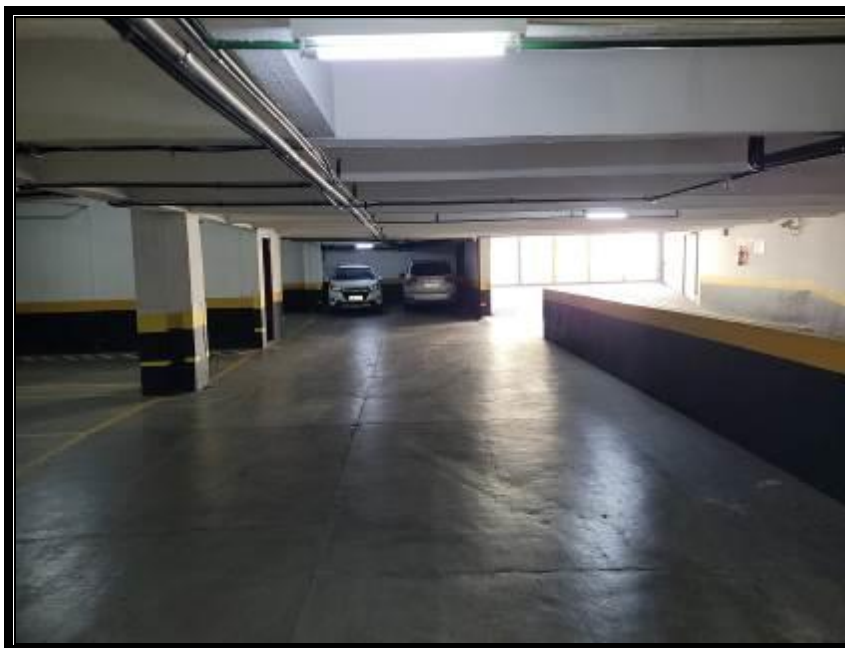
12. Características construtivas da vaga de garagem nº 53

Piso	Cimentado	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Idade real estimada	32 (trinta e dois) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	10,000m²
	Total	22,336m ²
Fração ideal do terreno	0,15035%	

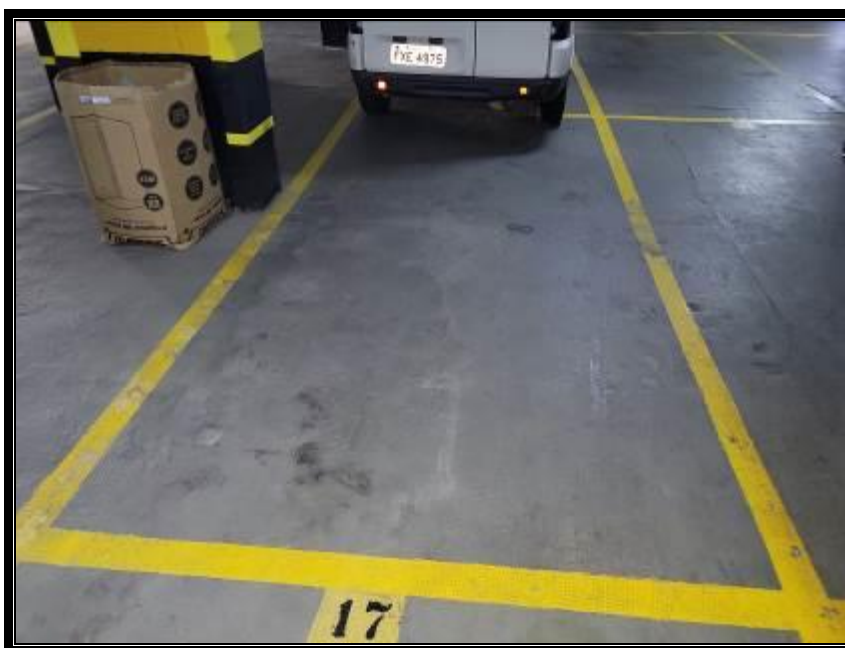
Obs.:

- a)** *A área construída útil da vaga de garagem avalianda foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;*
- b)** *A área construída total e a fração ideal da vaga de garagem avalianda foi resultado da análise da Matrícula nº 110.151 do 14º CRI / SP (Anexo I);*
- c)** *A idade real do Edifício Portobello foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).*

13. Ilustração fotográfica interna da vaga de garagem nº 53



Vista geral do 1º subsolo.



Vista da vaga de garagem avalianda.

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e da vaga de garagem avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo III).

O valor da vaga de garagem para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra a vaga de garagem, referente ao mês de dezembro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 9.711,04 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)

$$V_g = (V_u \times A_u \times F_c)$$

Sendo:

V_g = Valor da vaga de garagem

V_u = Valor unitário da vaga de garagem

A_u = Área útil da vaga de garagem

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$V_g = (9.711,04 \times 10,00 \times 0,50)$$

$$V_g = \text{R\$ } 48.555,00$$

Ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_g = \text{R\$ } 49.000,00}$$

(quarenta e nove mil reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista da vaga de garagem localizada na confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 1º subsolo, vaga de garagem nº 53, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** A área construída útil da vaga de garagem avalianda foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria.
- e)** A área construída total a fração ideal da vaga de garagem avalianda foi resultado de análise da Matrícula nº 110.151 do 14º CRI / SP (Anexo I).
- f)** A idade real do Edifício Portobello foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) páginas digitadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 5 (cinco) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 110.151 DO 14º CRI / SP



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula		São Paulo	
110.151	ficha	<i>[Assinatura]</i>	
	01	São Paulo, 09 de outubro de 1.991.	
IMÓVEL: VAGA N.º 53, (para efeito de disponibilidade de registro), da garagem localizada no 1.º subsolo, do "EDIFÍCIO PORTOBELLO", situado à Avenida Jacutinga n.º 657, esquina da Alameda dos Arapanés, em Indianópolis - 24.º Subdistrito.			
UMA VAGA de uso indeterminado, sujeita a manobrista, com Área Útil e total de 22,336m ² , correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,15035%, no terreno do condomínio.			
PROPRIETARIA: CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A, inscrita no CGC. n.º 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, à Rua Estados Unidos n.º 521.			
REGISTRO ANTERIOR: Av.8 Matr. 87.781 deste Registro.			
CONTRIBUINTE: 041.142.0182-3.			
A Escr. Aut. <i>[Assinatura]</i> (Liliana Asturiano Costa)			
Av.1/110.151, em 12 de agosto de 2003.			

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 041.142.0289-7

Local do Imóvel:

AV JACUTINGA, 657 - VG 53
ED PORTOBELLO CEP 04515-030
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV JACUTINGA, 657 - VG 53
ED PORTOBELLO CEP 04515-030

Contribuinte(s):

CNPJ 61.050.621/0001-74 CONSTRUTORA PAULO G BOGHOSIAN LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.140	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0015
Área total (m²):	1.140		

Dados cadastrais da construção:

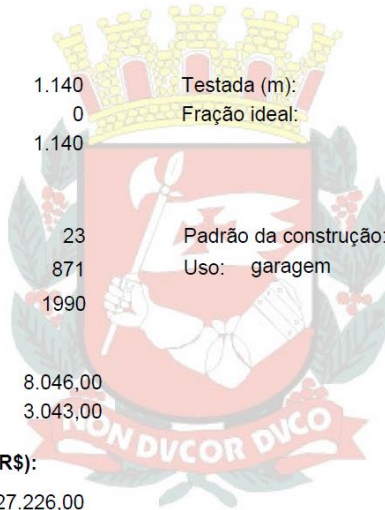
Área construída (m²):	23	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	871	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1990		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	8.046,00
- da construção:	3.043,00

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

- da área incorporada:	27.226,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	46.893,00
Base de cálculo do IPTU:	74.119,00



ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Superior com elevador (6,827)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	32 (trinta e dois) anos
Área construída útil avalianda	199,19m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,661
Índice fiscal	8.046,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	CDIA – Imóveis Associados – Sra. Fernanda
	Tel.: (11) 3087-9222
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Jacutinga, nº 657, 7º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 142 e IF 8.046,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	32 (trinta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,661
10. Valor de venda	R\$ 1.710.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(1.710.000,00 / 217,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,022 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 7.248,19 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Loft Imóveis – Sra. Isabel
	Tel.: (11) 4020-2208
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Jacutinga, nº 657, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 142 e IF 8.046,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	32 (trinta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,661
10. Valor de venda	R\$ 2.484.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(2.484.000,00 / 215,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,019 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 10.595,70 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Brief Imóveis – Sr. Paulo
	Tel.: (11) 99997-5746
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Jacutinga, nº 657, 3º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 142 e IF 8.046,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	32 (trinta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,661
10. Valor de venda	R\$ 2.500.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(2.500.000,00 / 215,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,019 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 10.663,95 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Gardê Imóveis – Sr. Felício
	Tel.: (11) 99354-2305
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Macuco, nºs 71 / 85, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 098 e IF 8.922,00
05. Área útil ponderada / vagas	225,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	30 (trinta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,687
10. Valor de venda	R\$ 3.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(3.000.000,00 / 225,00) \times 0,90 \times (0,902 + 1,031 + 0,962 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 10.739,64 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	HA Brokers – Sra. Sônia
	Tel.: (11) 97968-6446
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Macuco, nºs 71 / 85, 7º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 098 e IF 8.922,00
05. Área útil ponderada / vagas	225,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	30 (trinta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,687
10. Valor de venda	R\$ 2.600.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(2.600.000,00 / 225,00) \times 0,90 \times (0,902 + 1,031 + 0,962 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 9.307,69 / \text{m}^2$$

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	7.248,19
V_{u2}	10.595,70
V_{u3}	10.663,95
V_{u4}	10.739,64
V_{u5}	9.307,69

$$MA = \frac{R\$ 48.555,18}{5} / m^2 = R\$ 9.711,04 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 6.797,73 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 12.624,35 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 9.711,04 / m^2$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 1º subsolo, vaga de garagem nº 54, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 49.000,00
(quarenta e nove mil reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Planta Genérica de Valores	04
3. Zoneamento	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Características do solo	05
8. Melhoramentos públicos	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Características do Edifício Portobello	07
11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Portobello	08
12. Características construtivas da vaga de garagem nº 54	11
13. Ilustração fotográfica da vaga de garagem nº 54	12
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Critério adotado	13
2. Valor unitário básico (V_u)	13
3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)	14
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	16
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 110.152 DO 14º CRI / SP	
ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP	
ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (uma) vaga de garagem localizada na confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 1º subsolo, vaga de garagem nº 54, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

A vaga de garagem avaliada encontra-se localizada na confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 1º subsolo, vaga de garagem nº 54, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

O imóvel avaliando encontra-se, conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo no Setor 041, Quadra 142 e lote 0290-0.

3. Zoneamento

O local onde se encontra o Edifício Portobello, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona de centralidade polar (ZCPa).

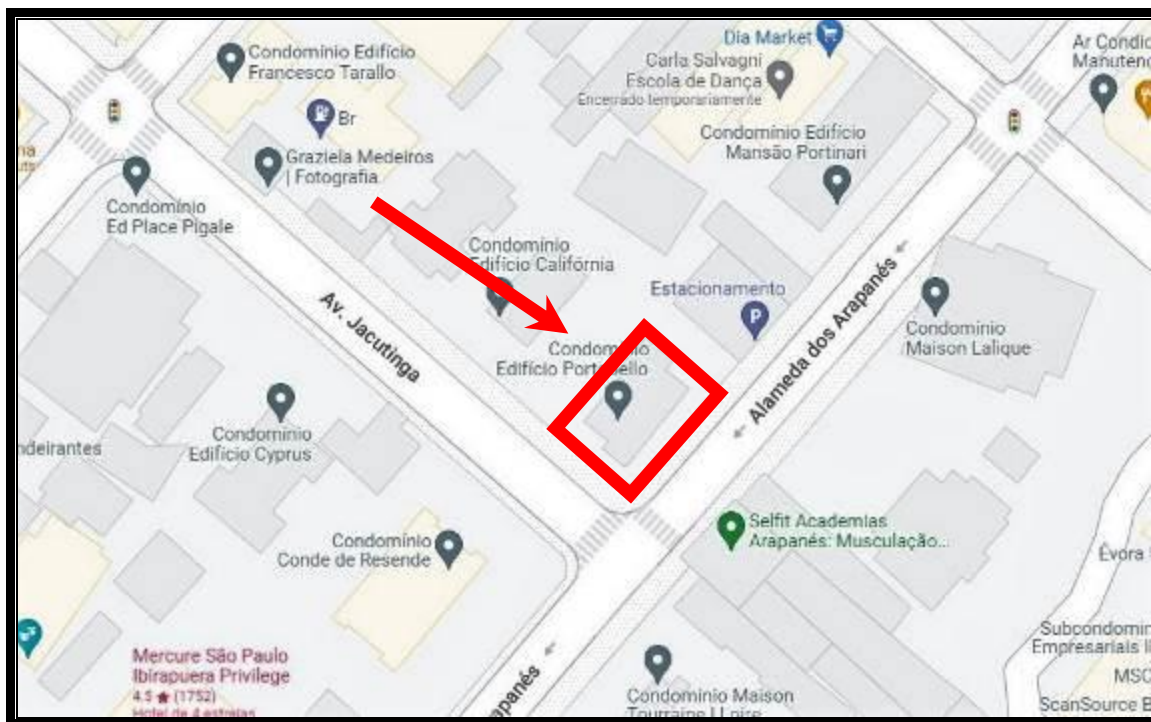
4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Portobello é fácil e direto pela Avenida Jacutinga, e pela Alameda dos Arapanés.

5. Topografia

A topografia do Edifício Portobello apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Avenida Jacutinga e da Alameda dos Arapanés.

6. Planta de localização



7. Características do solo

O solo onde se encontra o Edifício Portobello é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Portobello é dotado dos principais seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública nas duas ruas que dão acesso; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Portobello.



Vista do Edifício Portobello.



Vista da Avenida Jacutinga que dá acesso ao Edifício Portobello.

10. Características do Edifício Portobello

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Superior com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Nº de pavimentos	25 (vinte e cinco) pavimentos
Apartamentos por andar	1 (um) apartamento por andar
Sistema de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Sistema de lazer	2 (duas) piscinas, academia, playground e salão de festas

11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Portobello



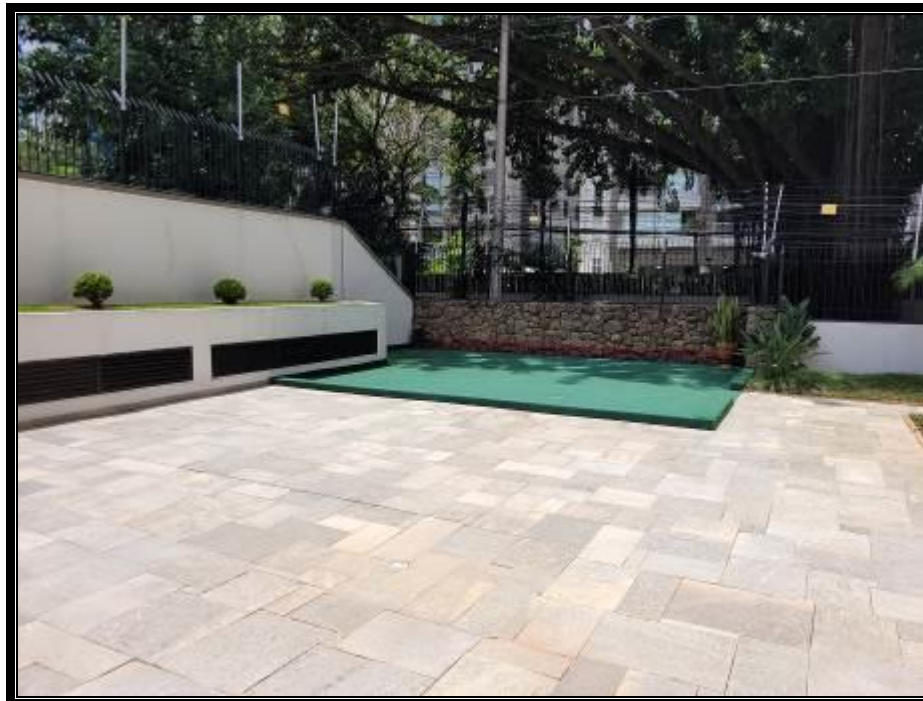
Piscina adulto.



Piscina infantil.



Academia.



Playground.



Salão de festas.



Portaria.

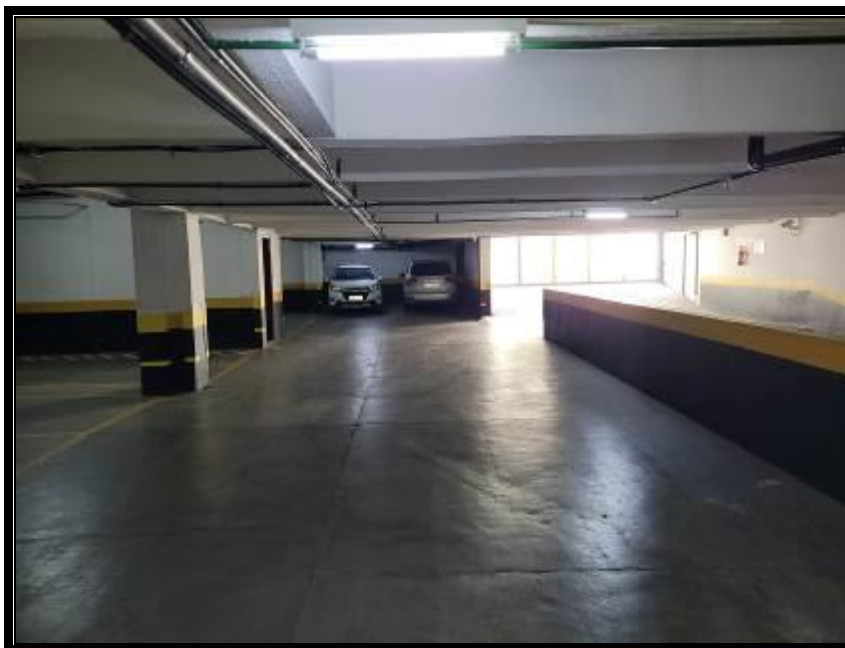
12. Características construtivas da vaga de garagem nº 54

Piso	Cimentado	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Idade real estimada	32 (trinta e dois) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	10,000m²
	Total	22,336m ²
Fração ideal do terreno	0,15035%	

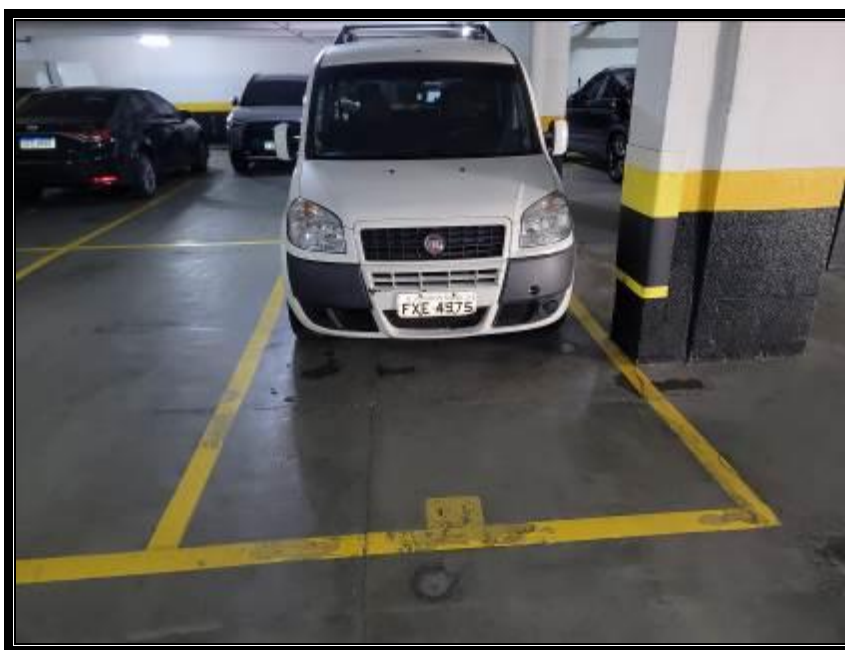
Obs.:

- a)** *A área construída útil da vaga de garagem avalianda foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;*
- b)** *A área construída total e a fração ideal da vaga de garagem avalianda foi resultado da análise da Matrícula nº 110.152 do 14º CRI / SP (Anexo I);*
- c)** *A idade real do Edifício Portobello foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).*

13. Ilustração fotográfica interna da vaga de garagem nº 54



Vista geral do 1º subsolo.



Vista da vaga de garagem avalianda.

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e da vaga de garagem avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo III).

O valor da vaga de garagem para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra a vaga de garagem, referente ao mês de dezembro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 9.711,04 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)

$$V_g = (V_u \times A_u \times F_c)$$

Sendo:

V_g = Valor da vaga de garagem

V_u = Valor unitário da vaga de garagem

A_u = Área útil da vaga de garagem

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$V_g = (9.711,04 \times 10,00 \times 0,50)$$

$$V_g = \text{R\$ } 48.555,00$$

Ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_g = \text{R\$ } 49.000,00}$$

(quarenta e nove mil reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista da vaga de garagem localizada na confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 1º subsolo, vaga de garagem nº 54, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** A área construída útil da vaga de garagem avalianda foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria.
- e)** A área construída total a fração ideal da vaga de garagem avalianda foi resultado de análise da Matrícula nº 110.152 do 14º CRI / SP (Anexo I).
- f)** A idade real do Edifício Portobello foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) páginas digitadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 5 (cinco) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 110.152 DO 14º CRI / SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
matrícula 110.152	ficha 01
São Paulo <i>[Assinatura]</i>	
São Paulo, 09 de outubro de 1.991.	
<p>IMÓVEL: VAGA Nº 54, (para efeito de disponibilidade de registro), da garagem localizada no 1º subsolo, do "EDIFÍCIO PORTOBELLO", situado à Avenida Jacutinga nº 657, esquina da Alameda dos Arapanés, em Indianópolis - 24º Subdistrito.</p> <p>UMA VAGA de uso indeterminado, sujeita a manobrista, com área útil e total de 22,336m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,15035%, no terreno do condomínio.</p> <p>PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A, inscrita no CGC. nº 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, à Rua Estados Unidos nº 521.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Av.B Matr. 87.781 deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE: 041.142.0182-3.</p> <p>A Escr. Autª. <i>[Assinatura]</i> (Liliana Asturiano Costa)</p> <p>Av.1/110.152, em 12 de agosto de 2003.</p>	

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 041.142.0290-0

Local do Imóvel:
AV JACUTINGA, 657 - VG 54
ED PORTOBELLO CEP 04515-030
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV JACUTINGA, 657 - VG 54
ED PORTOBELLO CEP 04515-030

Contribuinte(s):
CNPJ 61.050.621/0001-74 CONSTRUTORA PAULO G BOGHOSIAN LTDA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.140	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0015
Área total (m²):	1.140		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	23	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	871	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1990		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	8.046,00
- da construção:	3.043,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	27.226,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	46.893,00
Base de cálculo do IPTU:	74.119,00

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Superior com elevador (6,827)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	32 (trinta e dois) anos
Área construída útil avalianda	199,19m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,661
Índice fiscal	8.046,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	CDIA – Imóveis Associados – Sra. Fernanda
	Tel.: (11) 3087-9222
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Jacutinga, nº 657, 7º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 142 e IF 8.046,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	32 (trinta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,661
10. Valor de venda	R\$ 1.710.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(1.710.000,00 / 217,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,022 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 7.248,19 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Loft Imóveis – Sra. Isabel
	Tel.: (11) 4020-2208
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Jacutinga, nº 657, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 142 e IF 8.046,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	32 (trinta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,661
10. Valor de venda	R\$ 2.484.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(2.484.000,00 / 215,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,019 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 10.595,70 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Brief Imóveis – Sr. Paulo
	Tel.: (11) 99997-5746
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Jacutinga, nº 657, 3º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 142 e IF 8.046,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	32 (trinta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,661
10. Valor de venda	R\$ 2.500.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(2.500.000,00 / 215,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,019 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 10.663,95 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Gardê Imóveis – Sr. Felício
	Tel.: (11) 99354-2305
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Macuco, nºs 71 / 85, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 098 e IF 8.922,00
05. Área útil ponderada / vagas	225,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	30 (trinta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,687
10. Valor de venda	R\$ 3.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(3.000.000,00 / 225,00) \times 0,90 \times (0,902 + 1,031 + 0,962 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 10.739,64 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	HA Brokers – Sra. Sônia
	Tel.: (11) 97968-6446
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Macuco, nºs 71 / 85, 7º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 098 e IF 8.922,00
05. Área útil ponderada / vagas	225,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	30 (trinta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,687
10. Valor de venda	R\$ 2.600.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(2.600.000,00 / 225,00) \times 0,90 \times (0,902 + 1,031 + 0,962 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 9.307,69 / \text{m}^2$$

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	7.248,19
V_{u2}	10.595,70
V_{u3}	10.663,95
V_{u4}	10.739,64
V_{u5}	9.307,69

$$MA = \frac{R\$ 48.555,18}{5} / m^2 = R\$ 9.711,04 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 6.797,73 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 12.624,35 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 9.711,04 / m^2}$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 1º subsolo, vaga de garagem nº 68, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 49.000,00
(quarenta e nove mil reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Planta Genérica de Valores	04
3. Zoneamento	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Características do solo	05
8. Melhoramentos públicos	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Características do Edifício Portobello	07
11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Portobello	08
12. Características construtivas da vaga de garagem nº 68	11
13. Ilustração fotográfica da vaga de garagem nº 68	12
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Critério adotado	13
2. Valor unitário básico (V_u)	13
3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)	14
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	16
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 110.166 DO 14º CRI / SP	
ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP	
ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	
	02

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (uma) vaga de garagem localizada na confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 1º subsolo, vaga de garagem nº 68, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

A vaga de garagem avaliada encontra-se localizada na confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 1º subsolo, vaga de garagem nº 68, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

O imóvel avaliando encontra-se, conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo no Setor 041, Quadra 142 e lote 0304-4.

3. Zoneamento

O local onde se encontra o Edifício Portobello, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona de centralidade polar (ZCPa).

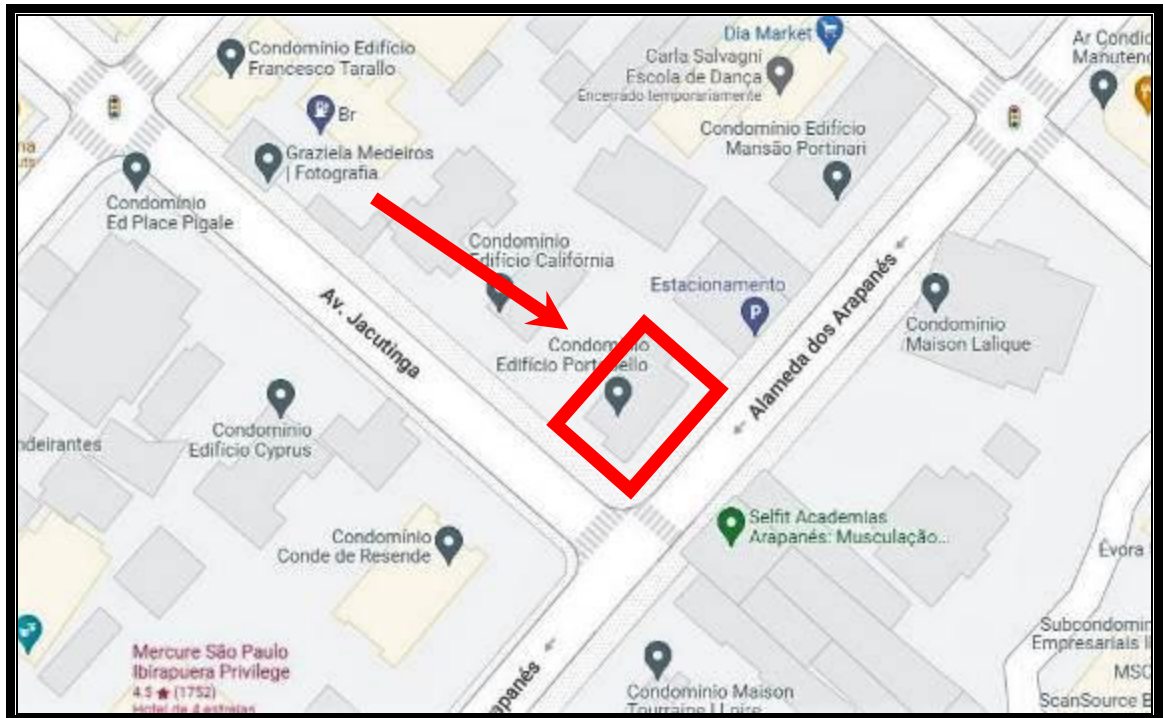
4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Portobello é fácil e direto pela Avenida Jacutinga, e pela Alameda dos Arapanés.

5. Topografia

A topografia do Edifício Portobello apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Avenida Jacutinga e da Alameda dos Arapanés.

6. Planta de localização



7. Características do solo

O solo onde se encontra o Edifício Portobello é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Portobello é dotado dos principais seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública nas duas ruas que dão acesso; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Portobello.



Vista do Edifício Portobello.



Vista da Avenida Jacutinga que dá acesso ao Edifício Portobello.

10. Características do Edifício Portobello

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Superior com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Nº de pavimentos	25 (vinte e cinco) pavimentos
Apartamentos por andar	1 (um) apartamento por andar
Sistema de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Sistema de lazer	2 (duas) piscinas, academia, playground e salão de festas

11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Portobello



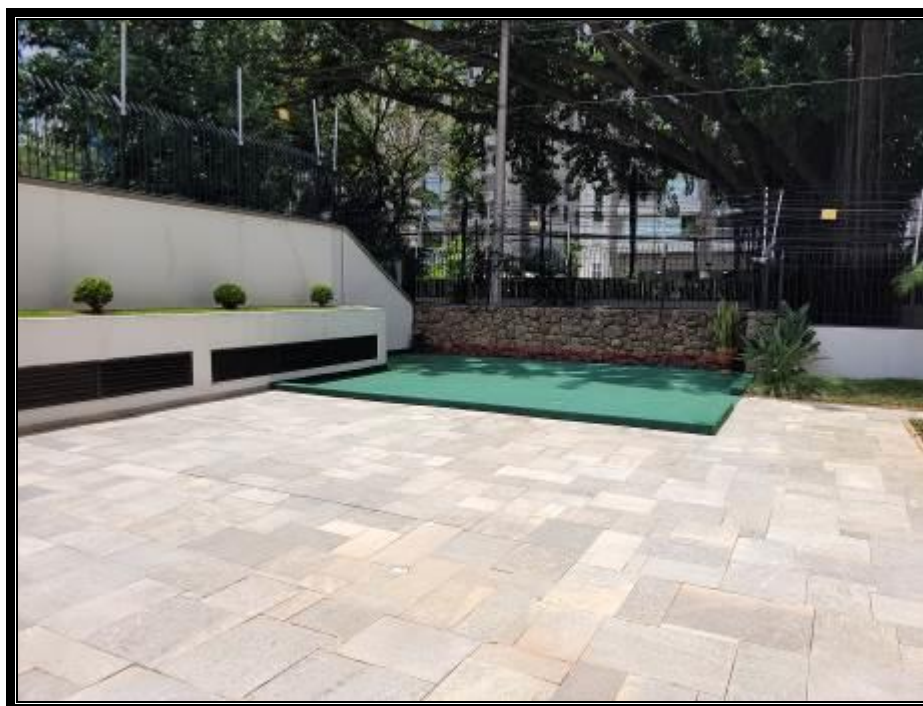
Piscina adulto.



Piscina infantil.



Academia.



Playground.



Salão de festas.



Portaria.

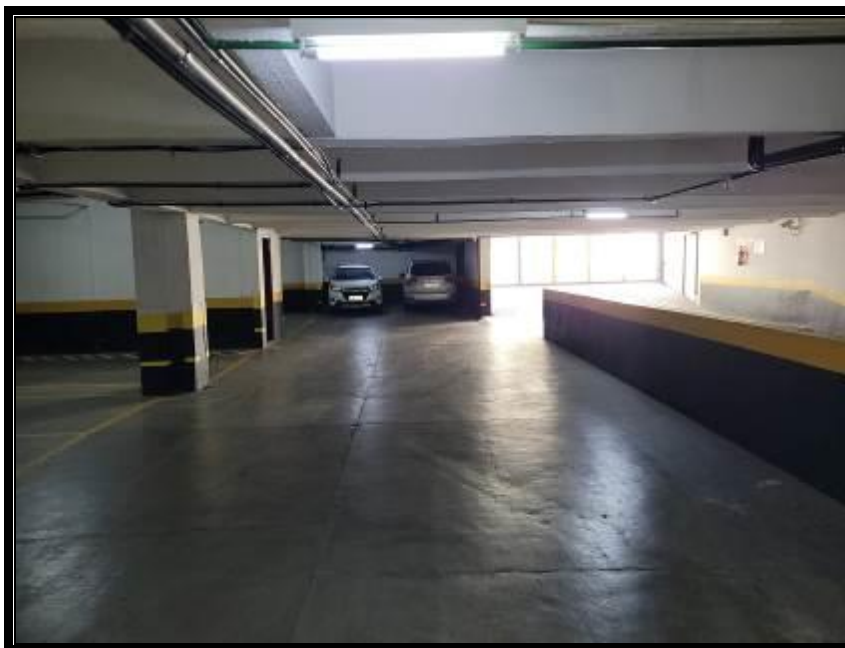
12. Características construtivas da vaga de garagem nº 54

Piso	Cimentado	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Idade real estimada	32 (trinta e dois) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	10,000m²
	Total	22,336m ²
Fração ideal do terreno	0,15035%	

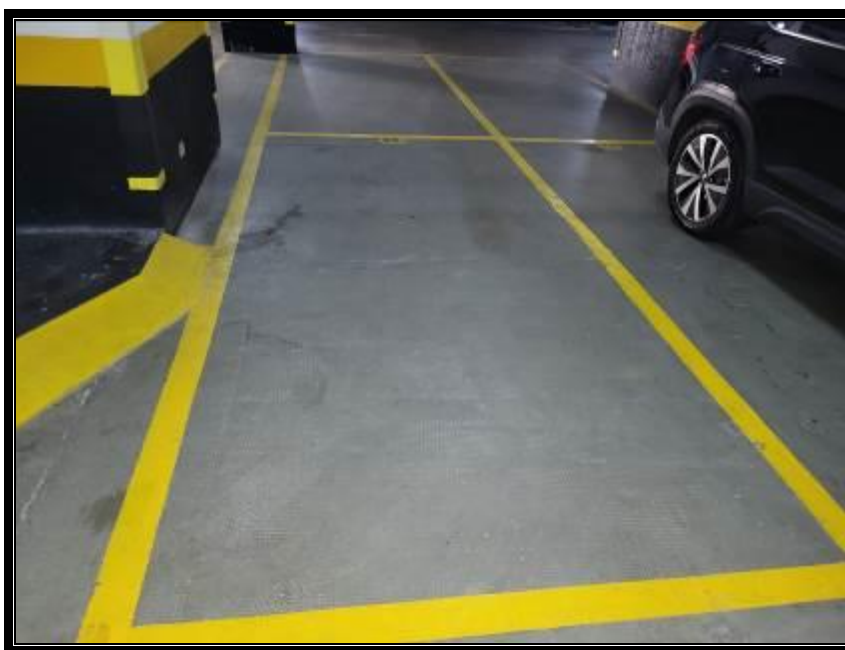
Obs.:

- a)** *A área construída útil da vaga de garagem avalianda foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;*
- b)** *A área construída total e a fração ideal da vaga de garagem avalianda foi resultado da análise da Matrícula nº 110.166 do 14º CRI / SP (Anexo I);*
- c)** *A idade real do Edifício Portobello foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).*

13. Ilustração fotográfica interna da vaga de garagem nº 68



Vista geral do 1º subsolo.



Vista da vaga de garagem avalianda.

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e da vaga de garagem avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo III).

O valor da vaga de garagem para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra a vaga de garagem, referente ao mês de dezembro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 9.711,04 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)

$$V_g = (V_u \times A_u \times F_c)$$

Sendo:

V_g = Valor da vaga de garagem

V_u = Valor unitário da vaga de garagem

A_u = Área útil da vaga de garagem

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$V_g = (9.711,04 \times 10,00 \times 0,50)$$

$$V_g = \text{R\$ } 48.555,00$$

Ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_g = \text{R\$ } 49.000,00}$$

(quarenta e nove mil reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista da vaga de garagem localizada na confluência da Avenida Jacutinga, nº 657 com a Alameda dos Arapanés, Edifício Portobello, 1º subsolo, vaga de garagem nº 68, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** A área construída útil da vaga de garagem avalianda foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria.
- e)** A área construída total a fração ideal da vaga de garagem avalianda foi resultado de análise da Matrícula nº 110.166 do 14º CRI / SP (Anexo I).
- f)** A idade real do Edifício Portobello foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) páginas digitadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 5 (cinco) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 110.166 DO 14º CRI / SP



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
		São Paulo
matrícula	ficha	<i>M. M. M. M.</i>
110.166	01	São Paulo, 09 de outubro de 1.991.
<p>IMÓVEL: VAGA Nº 68, (para efeito de disponibilidade de registro), da garagem localizada no 1º subsolo, do "EDIFÍCIO PORTOBELLO", situado à Avenida Jacutinga nº 657, esquina da Alameda dos Arapanés, em Indianópolis - 24º Subdistrito.</p> <p>UMA VAGA de uso indeterminado, sujeita a manobrista, com área útil e total de 22,336m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,15035%, no terreno do condomínio.</p> <p>PROPRIETARIA: CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A, inscrita no CGC. nº 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, à Rua Estados Unidos nº 521.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Av.8 Matr. 87.781 deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE: 041.142.0182-3.</p> <p>A Escr. Autª. <i>Liliana Asturiano Costa</i> (Liliana Asturiano Costa)</p> <p>Av.1/110.166, em 12 de agosto de 2003.</p>		

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 041.142.0304-4

Local do Imóvel:

AV JACUTINGA, 657 - VG 68
MOEMA ED PORTOBELLO CEP 04515-030
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV JACUTINGA, 657 - VG 68
MOEMA ED PORTOBELLO CEP 04515-030

Contribuinte(s):

CNPJ 61.050.621/0001-74 CONSTRUTORA PAULO G BOGHOSIAN LTDA
CNPJ 67.137.398/0001-83 CONDOMINIO EDIFICIO PORTOBELLO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.140	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0015
Área total (m²):	1.140		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	23	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	871	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1990		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	8.046,00
- da construção:	3.043,00

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

- da área incorporada:	27.226,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	46.893,00
Base de cálculo do IPTU:	74.119,00



ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Superior com elevador (6,827)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	32 (trinta e dois) anos
Área construída útil avalianda	199,19m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,661
Índice fiscal	8.046,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	CDIA – Imóveis Associados – Sra. Fernanda
	Tel.: (11) 3087-9222
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Jacutinga, nº 657, 7º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 142 e IF 8.046,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	32 (trinta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,661
10. Valor de venda	R\$ 1.710.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(1.710.000,00 / 217,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,022 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 7.248,19 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Loft Imóveis – Sra. Isabel
	Tel.: (11) 4020-2208
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Jacutinga, nº 657, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 142 e IF 8.046,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	32 (trinta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,661
10. Valor de venda	R\$ 2.484.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(2.484.000,00 / 215,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,019 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 10.595,70 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Brief Imóveis – Sr. Paulo
	Tel.: (11) 99997-5746
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Jacutinga, nº 657, 3º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 142 e IF 8.046,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	32 (trinta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,661
10. Valor de venda	R\$ 2.500.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(2.500.000,00 / 215,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,019 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 10.663,95 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Gardê Imóveis – Sr. Felício
	Tel.: (11) 99354-2305
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Macuco, nºs 71 / 85, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 098 e IF 8.922,00
05. Área útil ponderada / vagas	225,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	30 (trinta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,687
10. Valor de venda	R\$ 3.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(3.000.000,00 / 225,00) \times 0,90 \times (0,902 + 1,031 + 0,962 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 10.739,64 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	HA Brokers – Sra. Sônia
	Tel.: (11) 97968-6446
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Macuco, nºs 71 / 85, 7º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 041, Quadra 098 e IF 8.922,00
05. Área útil ponderada / vagas	225,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	30 (trinta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,687
10. Valor de venda	R\$ 2.600.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(2.600.000,00 / 225,00) \times 0,90 \times (0,902 + 1,031 + 0,962 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 9.307,69 / \text{m}^2$$

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	7.248,19
V_{u2}	10.595,70
V_{u3}	10.663,95
V_{u4}	10.739,64
V_{u5}	9.307,69

$$MA = \frac{R\$ 48.555,18}{5} / m^2 = R\$ 9.711,04 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 6.797,73 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 12.624,35 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 9.711,04 / m^2$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Alameda dos Tupiniquins, nº 786, Edifício Saint James, subsolo, vaga de garagem nº 41, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 43.000,00
(quarenta e três mil reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Planta Genérica de Valores	04
3. Zoneamento	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Características do solo	05
8. Melhoramentos públicos	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Características do Edifício Saint James	07
11. Características construtivas da vaga de garagem nº 41	08
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Critério adotado	09
2. Valor unitário básico (V_u)	09
3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)	10
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	11
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	12
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.263 DO 14º CRI / SP	
ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP	
ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (uma) vaga de garagem localizada na Alameda dos Tupiniquins, nº 786, Edifício Saint James, subsolo, vaga de garagem nº 41, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

A vaga de garagem avalianda encontra-se localizada na Alameda dos Tupiniquins, nº 786, Edifício Saint James, subsolo, vaga de garagem nº 41, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

O imóvel avaliando encontra-se, conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo no Setor 045, Quadra 168 e lote 0080-2.

3. Zoneamento

O local onde se encontra o Edifício Saint James, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona mista de densidades demográfica e construtiva médias (ZM2).

4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Saint James é fácil e direto pela Alameda dos Tupiniquins.

5. Topografia

A topografia do Edifício Saint James, subsolo apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Alameda dos Tupiniquins.

6. Planta de localização



7. Características do solo

O solo onde se encontra o Edifício Saint James é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Saint James é dotado dos principais e seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública nas duas ruas que dão acesso; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Saint James.



Vista do Edifício Saint James.



Vista da Alameda dos Tupiniquins que dá acesso ao Edifício Saint James.

10. Características do Edifício Saint James

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Superior com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Nº de pavimentos	25 (vinte e cinco) pavimentos
Apartamentos por andar	1 (um) apartamento por andar
Sistema de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Sistema de lazer	Piscina, espaço gourmet, quadra, playground, salão de festas e área verde

11. Características construtivas da vaga de garagem nº 41

Piso	Cimentado	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Idade real estimada	34 (trinta e quatro) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	10,000m²
	Total	22,850m ²
Fração ideal do terreno	0,2465%	

Obs.:

- a)** *A área construída útil da vaga de garagem avalianda foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;*
- b)** *A área construída total e a fração ideal da vaga de garagem avalianda foi resultado da análise da Matrícula nº 165.263 do 14º CRI / SP (Anexo I);*
- c)** *A idade real do Edifício Saint James foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).*

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e da vaga de garagem avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo III).

O valor da vaga de garagem para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra a vaga de garagem, referente ao mês de dezembro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 8.531,67 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)

$$V_g = (V_u \times A_u \times F_c)$$

Sendo:

V_g = Valor da vaga de garagem

V_u = Valor unitário da vaga de garagem

A_u = Área útil da vaga de garagem

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$V_g = (8.531,67 \times 10,00 \times 0,50)$$

$$V_g = \text{R\$ } 42.658,00$$

Ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_g = \text{R\$ } 43.000,00}$$

(quarenta e três mil reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista da vaga de garagem localizada na Alameda dos Tupiniquins, nº 786, Edifício Saint James, subsolo, vaga de garagem nº 41, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** A área construída útil da vaga de garagem avaliada foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria.
- e)** A área construída total a fração ideal da vaga de garagem avaliada foi resultado de análise da Matrícula nº 165.263 do 14º CRI / SP (Anexo I).
- f)** A idade real do Edifício Saint James foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 12 (doze) páginas digitadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 5 (cinco) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.263 DO 14º CRI / SP



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		14^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo <i>André Nebet</i>	
matrícula 165.263	ficha 01	São Paulo, 23 de julho de 2003.	
<p>IMÓVEL: VAGA INDETERMINADA nº 41, numerada para efeito de disponibilidade da garagem localizada no subsolo EDIFÍCIO SAINT JAMES, situado na Alameda dos Tupiniquins nº 786, em Indianópolis – 24º Subdistrito.</p> <p>UMA VAGA sujeita ao uso de manobrista, com a área útil e total de 22,850m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno do condomínio de 0,2465%.</p> <p>PROPRIETÁRIA: COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 2.494, 9º andar.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Av.10/Matr. 70.435 deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE:</p> <p>Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 02 de março de 1989, registrado sob nº 12 na matrícula 70.435.</p> <p>A Escr. Autª. <i>Liliana Costa</i> (Liliana Asturiano Costa)</p> <p>Av.1/165.263, em 23 de julho de 2003.</p>			

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 045.168.0080-2

Local do Imóvel:
AL DOS TUPINIQUINS, 786 - BX INDET
EDIF SAINT JAMES CEP 04077-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL DOS TUPINIQUINS, 786 - BX INDET
EDIF SAINT JAMES CEP 04077-001

Contribuinte(s):
CNPJ 61.050.621/0001-74 CONSTRUTORA PAULO G BOGHOSIAN LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.200	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0024
Área total (m²):	1.200		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	23	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	305	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.636,00
- da construção:	3.171,00

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

- da área incorporada:	21.363,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	46.678,00
Base de cálculo do IPTU:	68.041,00



ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Superior com elevador (6,827)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	34 (trinta e quatro) anos
Área construída útil avalianda	190,00m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,634
Índice fiscal	4.636,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Leardi Brooklin – Sr. Figueiredo
	Tel.: (11) 2659-6450
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Tupiniquins, nº 786, Cobertura
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 168 e IF 4.636,00
05. Área útil ponderada / vagas	400,00m ² / 4 (quatro) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	34 (trinta e quatro) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,634
10. Valor de venda	R\$ 3.800.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(3.800.000,00 / 400,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,098 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 9.387,90 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Olímpia House – Sr. Benício
	Tel.: (11) 3937-3800
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Tupiniquins, nº 387, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 107 e IF 4.660,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	31 (trinta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,674
10. Valor de venda	R\$ 1.889.970,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(1.889.970,00 / 217,00) \times 0,90 \times (0,995 + 1,034 + 0,941 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 7.599,53 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Olímpia House – Sr. Benício
	Tel.: (11) 3937-3800
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Miruna, nº 327, 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 229 e IF 6.648,00
05. Área útil ponderada / vagas	106,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,144)
07. Idade do prédio	33 (trinta e três) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,647
10. Valor de venda	R\$ 1.299.970,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(1.299.970,00 / 106,00) \times 0,90 \times (0,697 + 0,930 + 0,980 + 1,111 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 7.929,60 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	V & V Negócios Imobiliários – Sr. Mauro
	Tel.: (11) 94830-2000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Aicás, nº 590, 11º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 125 e IF 7.397,00
05. Área útil ponderada / vagas	87,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 1.300.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(1.300.000,00 / 87,00) \times 0,90 \times (0,627 + 0,907 + 0,786 + 1,345 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 8.937,56 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Corretora autônoma – Sra. Zenaide
	Tel.: (11) 99793-8943
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Aicás, nº 590, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 125 e IF 7.397,00
05. Área útil ponderada / vagas	87,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 1.390.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(1.390.000,00 / 96,00) \times 0,90 \times (0,627 + 0,918 + 0,786 + 1,345 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 8.803,76 / \text{m}^2$$

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	9.387,90
V_{u2}	7.599,53
V_{u3}	7.929,60
V_{u4}	8.937,56
V_{u5}	8.803,76

$$MA = \frac{R\$ 42.658,35}{5} / m^2 = R\$ 8.531,67 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 5.972,17 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 11.091,17 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 8.531,67 / m^2}$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Alameda dos Tupiniquins, nº 786, Edifício Saint James, subsolo, vaga de garagem nº 42, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 43.000,00
(quarenta e três mil reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Planta Genérica de Valores	04
3. Zoneamento	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Características do solo	05
8. Melhoramentos públicos	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Características do Edifício Saint James	07
11. Características construtivas da vaga de garagem nº 42	08
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Critério adotado	09
2. Valor unitário básico (V_u)	09
3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)	10
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	11
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	12
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.264 DO 14º CRI / SP	
ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP	
ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (uma) vaga de garagem localizada na Alameda dos Tupiniquins, nº 786, Edifício Saint James, subsolo, vaga de garagem nº 42, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

A vaga de garagem avalianda encontra-se localizada na Alameda dos Tupiniquins, nº 786, Edifício Saint James, subsolo, vaga de garagem nº 42, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

O imóvel avaliando encontra-se, conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo no Setor 045, Quadra 168 e lote 0081-0.

3. Zoneamento

O local onde se encontra o Edifício Saint James, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona mista de densidades demográfica e construtiva médias (ZM2).

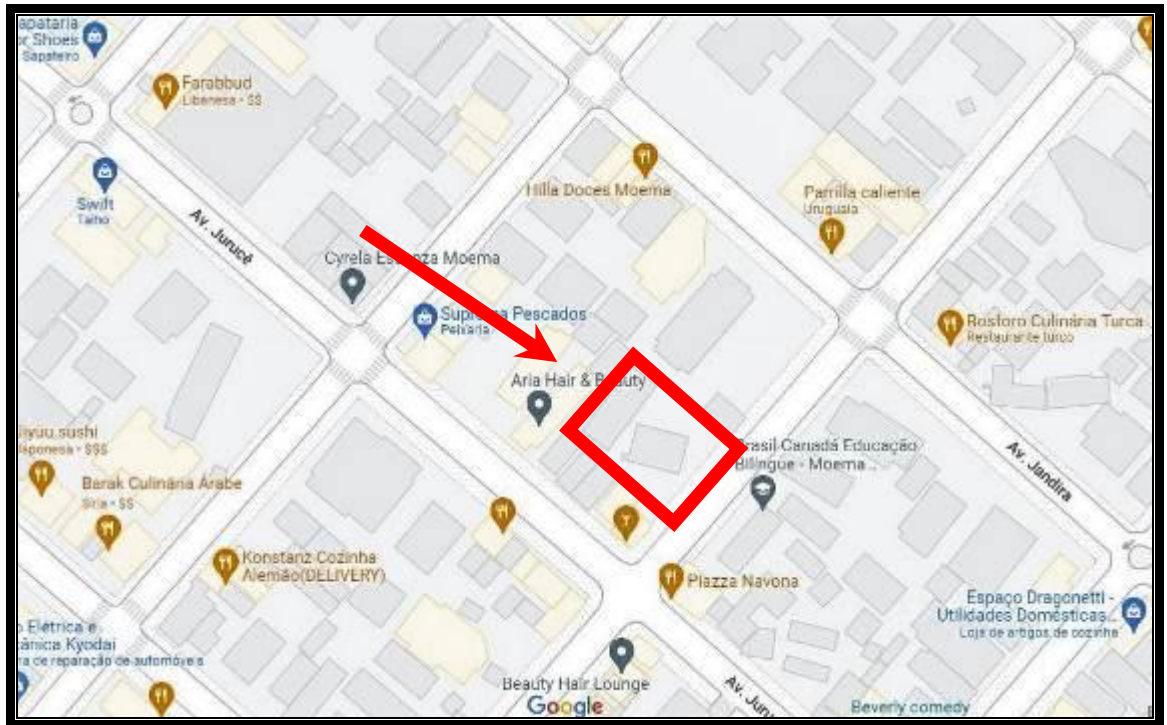
4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Saint James é fácil e direto pela Alameda dos Tupiniquins.

5. Topografia

A topografia do Edifício Saint James, subsolo apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Alameda dos Tupiniquins.

6. Planta de localização



7. Características do solo

O solo onde se encontra o Edifício Saint James é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Saint James é dotado dos principais e seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública nas duas ruas que dão acesso; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Saint James.



Vista do Edifício Saint James.



Vista da Alameda dos Tupiniquins que dá acesso ao Edifício Saint James.

10. Características do Edifício Saint James

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Superior com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Nº de pavimentos	25 (vinte e cinco) pavimentos
Apartamentos por andar	1 (um) apartamento por andar
Sistema de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Sistema de lazer	Piscina, espaço gourmet, quadra, playground, salão de festas e área verde

11. Características construtivas da vaga de garagem nº 42

Piso	Cimentado	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Idade real estimada	34 (trinta e quatro) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	10,000m²
	Total	22,850m ²
Fração ideal do terreno	0,2465%	

Obs.:

- a) A área construída útil da vaga de garagem avalianda foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;*
- b) A área construída total e a fração ideal da vaga de garagem avalianda foi resultado da análise da Matrícula nº 165.264 do 14º CRI / SP (Anexo I);*
- c) A idade real do Edifício Saint James foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).*

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e da vaga de garagem avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo III).

O valor da vaga de garagem para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra a vaga de garagem, referente ao mês de dezembro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 8.531,67 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)

$$V_g = (V_u \times A_u \times F_c)$$

Sendo:

V_g = Valor da vaga de garagem

V_u = Valor unitário da vaga de garagem

A_u = Área útil da vaga de garagem

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$V_g = (8.531,67 \times 10,00 \times 0,50)$$

$$V_g = \text{R\$ } 42.658,00$$

Ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_g = \text{R\$ } 43.000,00}$$

(quarenta e três mil reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista da vaga de garagem localizada na Alameda dos Tupiniquins, nº 786, Edifício Saint James, subsolo, vaga de garagem nº 42, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** A área construída útil da vaga de garagem avaliada foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria.
- e)** A área construída total a fração ideal da vaga de garagem avaliada foi resultado de análise da Matrícula nº 165.264 do 14º CRI / SP (Anexo I).
- f)** A idade real do Edifício Saint James foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 12 (doze) páginas digitadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 5 (cinco) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.264 DO 14º CRI / SP



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		14^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo <i>Ronaldo Rahat</i>	
matrícula 165.264	ficha 01	São Paulo, 23 de julho de 2.003.	
<p>IMÓVEL: VAGA INDETERMINADA nº 42, numerada para efeito de disponibilidade da garagem localizada no subsolo EDIFÍCIO SAINT JAMES, situado na Alameda dos Tupiniquins nº 786, em Indianópolis – 24º Subdistrito.</p> <p>UMA VAGA sujeita ao uso de manobrista, com a área útil e total de 22,850m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno do condomínio de 0,2465%.</p> <p>PROPRIETÁRIA: COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 2.494, 9º andar.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Av.10/Matr. 70.435 deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE:</p> <p>Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 02 de março de 1989, registrado sob nº 12 na matrícula 70.435.</p> <p>A Escr. Autª. <i>Liliana Asturiano Costa</i> (Liliana Asturiano Costa)</p> <p>Av.1/165.264, em 23 de julho de 2003.</p>			

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 045.168.0081-0

Local do Imóvel:

AL DOS TUPINIQUINS, 786 - BX INDET
EDIF SAINT JAMES CEP 04077-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AL DOS TUPINIQUINS, 786 - BX INDET
EDIF SAINT JAMES CEP 04077-001

Contribuinte(s):

CNPJ 61.050.621/0001-74 CONSTRUTORA PAULO G BOGHOSIAN LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.200	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0024
Área total (m²):	1.200		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	23	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	305	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.636,00
- da construção:	3.171,00

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

- da área incorporada:	21.363,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	46.678,00
Base de cálculo do IPTU:	68.041,00



ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Superior com elevador (6,827)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	34 (trinta e quatro) anos
Área construída útil avalianda	190,00m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,634
Índice fiscal	4.636,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Leardi Brooklin – Sr. Figueiredo
	Tel.: (11) 2659-6450
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Tupiniquins, nº 786, Cobertura
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 168 e IF 4.636,00
05. Área útil ponderada / vagas	400,00m ² / 4 (quatro) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	34 (trinta e quatro) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,634
10. Valor de venda	R\$ 3.800.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(3.800.000,00 / 400,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,098 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 9.387,90 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Olímpia House – Sr. Benício
	Tel.: (11) 3937-3800
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Tupiniquins, nº 387, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 107 e IF 4.660,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	31 (trinta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,674
10. Valor de venda	R\$ 1.889.970,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(1.889.970,00 / 217,00) \times 0,90 \times (0,995 + 1,034 + 0,941 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 7.599,53 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Olímpia House – Sr. Benício
	Tel.: (11) 3937-3800
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Miruna, nº 327, 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 229 e IF 6.648,00
05. Área útil ponderada / vagas	106,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,144)
07. Idade do prédio	33 (trinta e três) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,647
10. Valor de venda	R\$ 1.299.970,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(1.299.970,00 / 106,00) \times 0,90 \times (0,697 + 0,930 + 0,980 + 1,111 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 7.929,60 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	V & V Negócios Imobiliários – Sr. Mauro
	Tel.: (11) 94830-2000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Aicás, nº 590, 11º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 125 e IF 7.397,00
05. Área útil ponderada / vagas	87,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 1.300.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(1.300.000,00 / 87,00) \times 0,90 \times (0,627 + 0,907 + 0,786 + 1,345 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 8.937,56 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Corretora autônoma – Sra. Zenaide
	Tel.: (11) 99793-8943
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Aicás, nº 590, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 125 e IF 7.397,00
05. Área útil ponderada / vagas	87,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 1.390.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(1.390.000,00 / 96,00) \times 0,90 \times (0,627 + 0,918 + 0,786 + 1,345 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 8.803,76 / \text{m}^2$$

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	9.387,90
V_{u2}	7.599,53
V_{u3}	7.929,60
V_{u4}	8.937,56
V_{u5}	8.803,76

$$MA = \frac{R\$ 42.658,35}{5} / m^2 = R\$ 8.531,67 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 5.972,17 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 11.091,17 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 8.531,67 / m^2}$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Alameda dos Tupiniquins, nº 786, Edifício Saint James, subsolo, vaga de garagem nº 43, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 43.000,00
(quarenta e três mil reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Planta Genérica de Valores	04
3. Zoneamento	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Características do solo	05
8. Melhoramentos públicos	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Características do Edifício Saint James	07
11. Características construtivas da vaga de garagem nº 43	08
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Critério adotado	09
2. Valor unitário básico (V_u)	09
3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)	10
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	11
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	12
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.265 DO 14º CRI / SP	
ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP	
ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (uma) vaga de garagem localizada na Alameda dos Tupiniquins, nº 786, Edifício Saint James, subsolo, vaga de garagem nº 43, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

A vaga de garagem avaliada encontra-se localizada na Alameda dos Tupiniquins, nº 786, Edifício Saint James, subsolo, vaga de garagem nº 43, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

O imóvel avaliando encontra-se, conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo no Setor 045, Quadra 168 e lote 0082-9.

3. Zoneamento

O local onde se encontra o Edifício Saint James, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona mista de densidades demográfica e construtiva médias (ZM2).

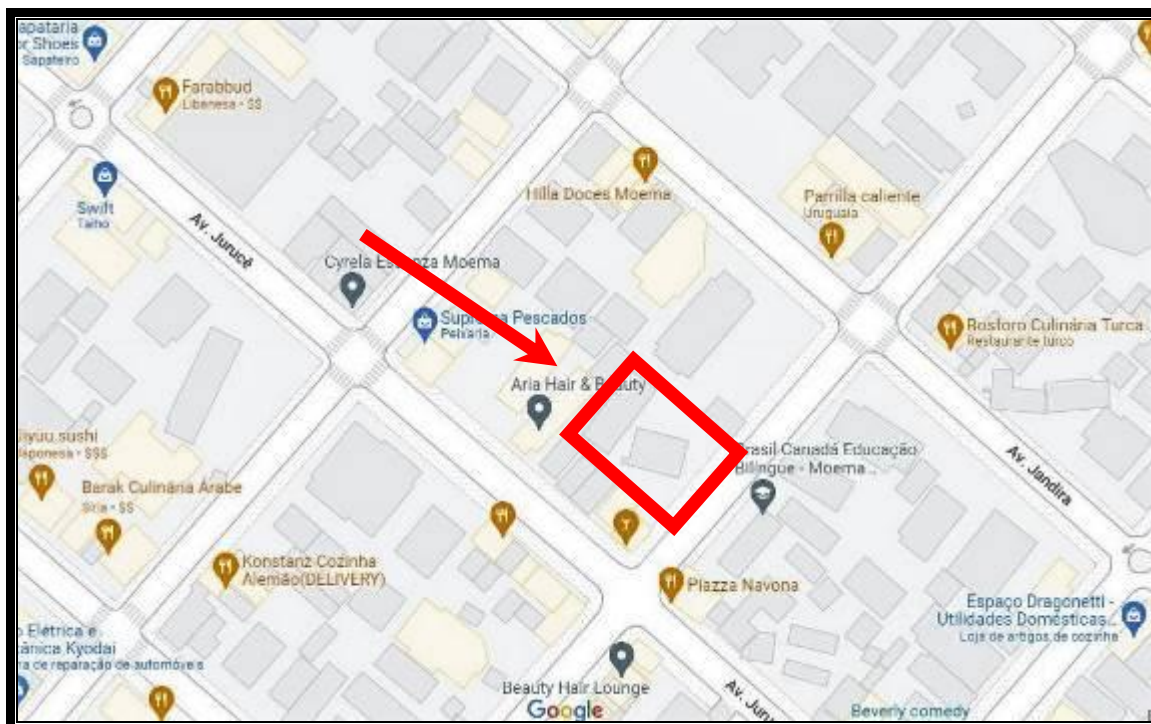
4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Saint James é fácil e direto pela Alameda dos Tupiniquins.

5. Topografia

A topografia do Edifício Saint James, subsolo apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Alameda dos Tupiniquins.

6. Planta de localização



7. Características do solo

O solo onde se encontra o Edifício Saint James é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Saint James é dotado dos principais e seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública nas duas ruas que dão acesso; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Saint James.



Vista do Edifício Saint James.



Vista da Alameda dos Tupiniquins que dá acesso ao Edifício Saint James.

10. Características do Edifício Saint James

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Superior com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Nº de pavimentos	25 (vinte e cinco) pavimentos
Apartamentos por andar	1 (um) apartamento por andar
Sistema de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Sistema de lazer	Piscina, espaço gourmet, quadra, playground, salão de festas e área verde

11. Características construtivas da vaga de garagem nº 42

Piso	Cimentado	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Idade real estimada	34 (trinta e quatro) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	10,000m²
	Total	22,850m ²
Fração ideal do terreno	0,2465%	

Obs.:

- a)** *A área construída útil da vaga de garagem avalianda foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;*
- b)** *A área construída total e a fração ideal da vaga de garagem avalianda foi resultado da análise da Matrícula nº 165.265 do 14º CRI / SP (Anexo I);*
- c)** *A idade real do Edifício Saint James foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).*

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e da vaga de garagem avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo III).

O valor da vaga de garagem para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra a vaga de garagem, referente ao mês de dezembro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 8.531,67 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)

$$V_g = (V_u \times A_u \times F_c)$$

Sendo:

V_g = Valor da vaga de garagem

V_u = Valor unitário da vaga de garagem

A_u = Área útil da vaga de garagem

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$V_g = (8.531,67 \times 10,00 \times 0,50)$$

$$V_g = \text{R\$ } 42.658,00$$

Ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_g = \text{R\$ } 43.000,00}$$

(quarenta e três mil reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista da vaga de garagem localizada na Alameda dos Tupiniquins, nº 786, Edifício Saint James, subsolo, vaga de garagem nº 43, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** A área construída útil da vaga de garagem avalianda foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria.
- e)** A área construída total a fração ideal da vaga de garagem avalianda foi resultado de análise da Matrícula nº 165.265 do 14º CRI / SP (Anexo I).
- f)** A idade real do Edifício Saint James foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 12 (doze) páginas digitadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 5 (cinco) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807
MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.265 DO 14º CRI / SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		14^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo <i>Jenildo Nabat</i>	
matrícula 165.265	ficha 01	São Paulo, 23 de julho de 2.003.	
<p>IMÓVEL: VAGA INDETERMINADA nº 43, numerada para efeito de disponibilidade da garagem localizada no subsolo EDIFÍCIO SAINT JAMES, situado na Alameda dos Tupiniquins nº 786, em Indianópolis – 24º Subdistrito.</p> <p>UMA VAGA sujeita ao uso de manobrista, com a área útil e total de 22,850m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno do condomínio de 0,2465%.</p> <p>PROPRIETÁRIA: COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 2.494, 9º andar.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Av.10/Matr. 70.435 deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE:</p> <p>Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 02 de março de 1989, registrado sob nº 12 na matrícula 70.435.</p> <p>A Escr. Autª. <i>Liliana Asturiano Costa</i> (Liliana Asturiano Costa)</p> <p>Av.1/165.265, em 23 de julho de 2003.</p>			

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 045.168.0082-9

Local do Imóvel:

AL DOS TUPINIQUINS, 786 - BX INDET
EDIF SAINT JAMES CEP 04077-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AL DOS TUPINIQUINS, 786 - BX INDET
EDIF SAINT JAMES CEP 04077-001

Contribuinte(s):

CNPJ 61.050.621/0001-74 CONSTRUTORA PAULO G BOGHOSIAN LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.200	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0024
Área total (m²):	1.200		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	23	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	305	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.636,00
- da construção:	3.171,00

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

- da área incorporada:	21.363,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	46.678,00
Base de cálculo do IPTU:	68.041,00



ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Superior com elevador (6,827)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	34 (trinta e quatro) anos
Área construída útil avalianda	190,00m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,634
Índice fiscal	4.636,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Leardi Brooklin – Sr. Figueiredo
	Tel.: (11) 2659-6450
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Tupiniquins, nº 786, Cobertura
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 168 e IF 4.636,00
05. Área útil ponderada / vagas	400,00m ² / 4 (quatro) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	34 (trinta e quatro) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,634
10. Valor de venda	R\$ 3.800.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(3.800.000,00 / 400,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,098 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 9.387,90 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Olímpia House – Sr. Benício
	Tel.: (11) 3937-3800
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Tupiniquins, nº 387, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 107 e IF 4.660,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	31 (trinta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,674
10. Valor de venda	R\$ 1.889.970,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(1.889.970,00 / 217,00) \times 0,90 \times (0,995 + 1,034 + 0,941 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 7.599,53 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Olímpia House – Sr. Benício
	Tel.: (11) 3937-3800
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Miruna, nº 327, 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 229 e IF 6.648,00
05. Área útil ponderada / vagas	106,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,144)
07. Idade do prédio	33 (trinta e três) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,647
10. Valor de venda	R\$ 1.299.970,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(1.299.970,00 / 106,00) \times 0,90 \times (0,697 + 0,930 + 0,980 + 1,111 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 7.929,60 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	V & V Negócios Imobiliários – Sr. Mauro
	Tel.: (11) 94830-2000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Aicás, nº 590, 11º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 125 e IF 7.397,00
05. Área útil ponderada / vagas	87,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 1.300.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(1.300.000,00 / 87,00) \times 0,90 \times (0,627 + 0,907 + 0,786 + 1,345 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 8.937,56 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Corretora autônoma – Sra. Zenaide
	Tel.: (11) 99793-8943
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Aicás, nº 590, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 125 e IF 7.397,00
05. Área útil ponderada / vagas	87,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 1.390.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(1.390.000,00 / 96,00) \times 0,90 \times (0,627 + 0,918 + 0,786 + 1,345 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 8.803,76 / \text{m}^2$$

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	9.387,90
V_{u2}	7.599,53
V_{u3}	7.929,60
V_{u4}	8.937,56
V_{u5}	8.803,76

$$MA = \frac{R\$ 42.658,35}{5} / m^2 = R\$ 8.531,67 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 5.972,17 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 11.091,17 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 8.531,67 / m^2}$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Avenida Miruna, nº 399, Edifício Moema Studium, 2º andar, apartamento nº 203, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 340.000,00
(trezentos e quarenta mil reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Planta Genérica de Valores	04
3. Zoneamento	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Características do solo	05
8. Melhoramentos públicos	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Características do Edifício Moema Studium	07
11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Moema Studium	08
12. Características construtivas do apartamento nº 203	11
13. Ilustração fotográfica do apartamento nº 203	12
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Critério adotado	15
2. Valor unitário básico (V_u)	15
3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)	16
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	17
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	18
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.271 DO 14º CRI / SP	
ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP	
ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Avenida Miruna, nº 399, Edifício Moema Studium, 2º andar, apartamento nº 203, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Avenida Miruna, nº 399, Edifício Moema Studium, 2º andar, apartamento nº 203, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

O imóvel avaliando encontra-se, conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo no Setor 045, Quadra 305 e lote 0041-1.

3. Zoneamento

O local onde se encontra o Edifício Moema Studium, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona mista de densidades demográfica e construtiva altas (ZM3b).

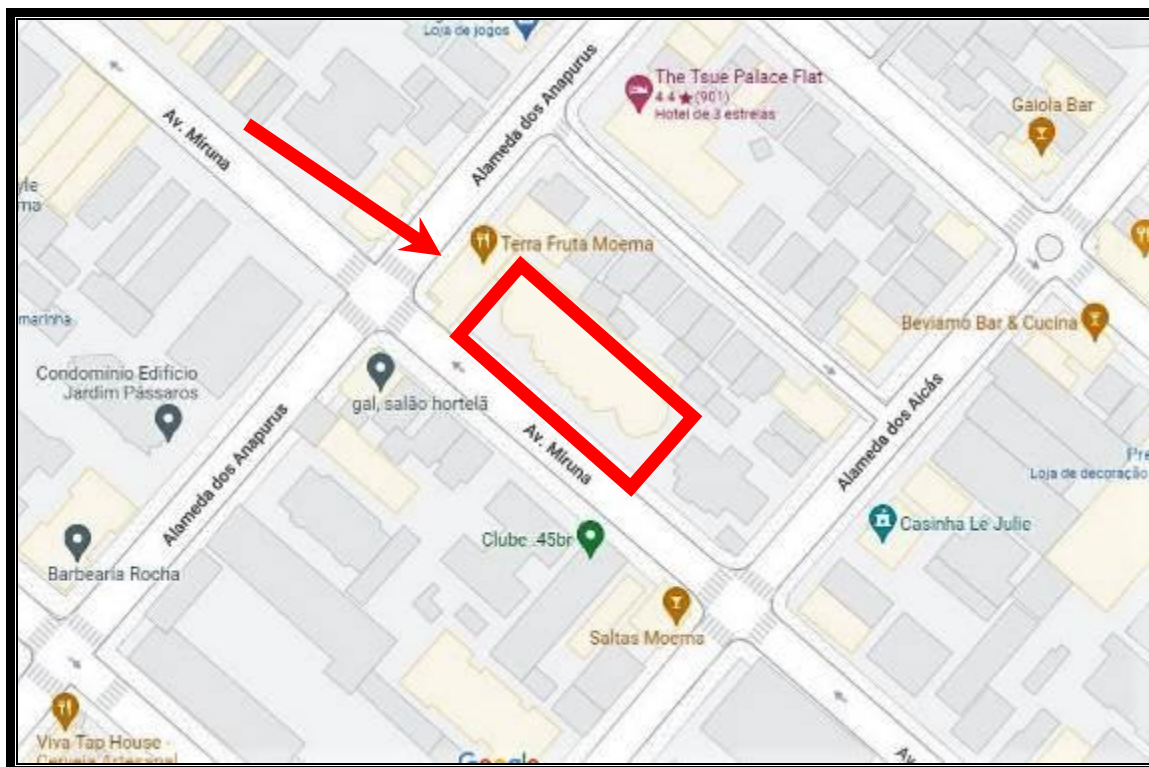
4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Moema Studium é fácil e direto pela Avenida Miruna.

5. Topografia

A topografia do Edifício Moema Studium apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Avenida Miruna.

6. Planta de localização



7. Características do solo

O solo onde se encontra o Edifício Moema Studium é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Moema Studium é dotado dos principais e seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Moema Studium.



Vista do Edifício Moema Studium.



Vista da Avenida Miruna que dá acesso ao Edifício Moema Studium.

10. Características do Edifício Moema Studium

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	6 (seis) elevadores
Nº de pavimentos	14 (quatorze) pavimentos
Apartamentos por andar	13 (treze) apartamentos por andar
Sistema de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Sistema de lazer	Sauna, academia, piscina e salão de festas

11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Moema Studium



Sauna.



Academia.



Piscina.



Salão de festas.



Hall de entrada do edifício.



Portaria.

12. Características construtivas do apartamento nº 203

Piso	Laminado e ladrilhos cerâmicos	
Forro	Laje e gesso	
Portas	Madeira	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Tipo porta-balcão, de correr e basculante	
Compartimentos	Sala, varanda, cozinha, banheiro, dormitório e área de serviço	
Nº de vagas de garagem	Sem vagas de garagem	
Idade real estimada	34 (trinta e quatro) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	31,250m²
	Comum	10,024m ²
	Total	41,274m ²
Fração ideal do terreno	0,494%	

Obs.:

- a)** *As áreas construídas e a fração ideal do apartamento foi resultado da análise da Matrícula nº 165.271 do 14º CRI / SP (Anexo I);*
- b)** *A idade real do Edifício Moema Studium foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).*

13. Ilustração fotográfica interna do apartamento nº 203



Sala.



Varanda.



Cozinha.



Banheiro.



Dormitório.

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II).

O valor do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de dezembro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 10.812,17 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)

$$V_a = (V_u \times A_c)$$

Sendo:

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 10.812,17 / m²)

A_c = Área construída útil do apartamento (31,25m²)

$$V_a = (10.812,17 \times 31,25)$$

$$V_a = \text{R\$ } 337.880,00$$

Ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_a = \text{R\$ } 340.000,00}$$

(trezentos e quarenta mil reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Avenida Miruna, nº 399, Edifício Moema Studium, 2º andar, apartamento nº 203, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** As áreas construídas e a fração ideal do apartamento avaliando foi resultado de análise da Matrícula nº 165.271 do 14º CRI / SP (Anexo I).
- e)** A idade real do Edifício Moema Studium foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 18 (dezoito) páginas digitadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 5 (cinco) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.271 DO 14º CRI / SP



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		14^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo <i>Funkohat</i>	
matricula	ficha	São Paulo, 23 de julho de 2.003.	
165.271	01		
<p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº 203, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO MOEMA STUDIUM, situado na Avenida Miruna nº 399, em Indianópolis – 24º Subdistrito.</p> <p>UM APARTAMENTO com a área útil de 31,250m², área comum de 10,024m², área total de 41,274m², fração ideal no terreno de 0,4948%.</p> <p>PROPRIETÁRIA: COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 2.494, 9º andar.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Av.4/Matr. 88.914 deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE: 045.305.0041-1.</p> <p>Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 20 de abril de 1988, registrado sob nº 8 na matrícula 88.914.</p> <p>A Escr. Autª. <i>Liliana Asturiano Costa</i> (Liliana Asturiano Costa)</p>			

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 045.305.0041-1

Local do Imóvel:
AV MIRUNA, 399 - AP 203
MOEMA EDIF MOEMA STUDIUM CEP 04084-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV MIRUNA, 399 - AP 203
MOEMA EDIF MOEMA STUDIUM CEP 04084-001

Contribuinte(s):
CNPJ 61.050.621/0001-74 CONSTRUTORA PAULO G BOGHOSIAN LTDA
CPF 373.950.418-87 HUMBERTO BRAGA DE SOUZA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.430	Testada (m):	60,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0049
Área total (m²):	1.430		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	42	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.300	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	7.524,00
- da construção:	2.981,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	84.354,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	80.130,00
Base de cálculo do IPTU:	164.484,00

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador (4,568)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	34 (trinta e quatro) anos
Área construída útil avalianda	31,25m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,634
Índice fiscal	7.524,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	SC da Silva Imóveis – Sr. Soares
	Tel.: (11) 95791-3568
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Miruna, nº 399, 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 305 e IF 7.524,00
05. Área útil ponderada / vagas	41,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	34 (trinta e quatro) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,634
10. Valor de venda	R\$ 380.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(380.000,00 / 41,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,035 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 8.633,41 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Olímpia House – Sr. Benício
	Tel.: (11) 3937-3800
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Tupiniquins, nº 387, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 107 e IF 4.660,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	31 (trinta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,674
10. Valor de venda	R\$ 1.889.970,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(1.889.970,00 / 217,00) \times 0,90 \times (1,615 + 1,274 + 0,941 + 0,669 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \mathbf{R\$ 11.744,97 / m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Olímpia House – Sr. Benício
	Tel.: (11) 3937-3800
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Miruna, nº 327, 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 229 e IF 6.648,00
05. Área útil ponderada / vagas	106,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,144)
07. Idade do prédio	33 (trinta e três) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,647
10. Valor de venda	R\$ 1.299.970,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(1.299.970,00 / 106,00) \times 0,90 \times (1,132 + 1,165 + 0,980 + 0,743 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 11.260,06 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	V & V Negócios Imobiliários – Sr. Mauro
	Tel.: (11) 94830-2000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Aicás, nº 590, 11º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 125 e IF 7.397,00
05. Área útil ponderada / vagas	87,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 1.300.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(1.300.000,00 / 87,00) \times 0,90 \times (1,017 + 1,137 + 0,786 + 0,900 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 11.295,12 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Corretora autônoma – Sra. Zenaide
	Tel.: (11) 99793-8943
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Aicás, nº 590, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 125 e IF 7.397,00
05. Área útil ponderada / vagas	87,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 1.390.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(1.390.000,00 / 96,00) \times 0,90 \times (1,017 + 1,151 + 0,786 + 0,900 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 11.127,30 / \text{m}^2$$

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	8.633,41
V_{u2}	11.744,97
V_{u3}	11.260,06
V_{u4}	11.295,12
V_{u5}	11.127,30

$$MA = \frac{R\$ 54.060,86}{5} / m^2 = R\$ 10.812,17 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 7.568,52 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 14.055,82 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 10.812,17 / m^2$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Avenida Miruna, nº 399, Edifício Moema Studium, 5º andar, apartamento nº 503, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 340.000,00
(trezentos e quarenta mil reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Planta Genérica de Valores	04
3. Zoneamento	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Características do solo	05
8. Melhoramentos públicos	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Características do Edifício Moema Studium	07
11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Moema Studium	08
12. Características construtivas do apartamento nº 503	11
13. Ilustração fotográfica do apartamento nº 503	12
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Critério adotado	14
2. Valor unitário básico (V_u)	14
3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)	15
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	16
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	17
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.275 DO 14º CRI / SP	
ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP	
ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Avenida Miruna, nº 399, Edifício Moema Studium, 5º andar, apartamento nº 503, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Avenida Miruna, nº 399, Edifício Moema Studium, 5º andar, apartamento nº 503, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

O imóvel avaliando encontra-se, conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo no Setor 045, Quadra 305 e lote 0080-2.

3. Zoneamento

O local onde se encontra o Edifício Moema Studium, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona mista de densidades demográfica e construtiva altas (ZM3b).

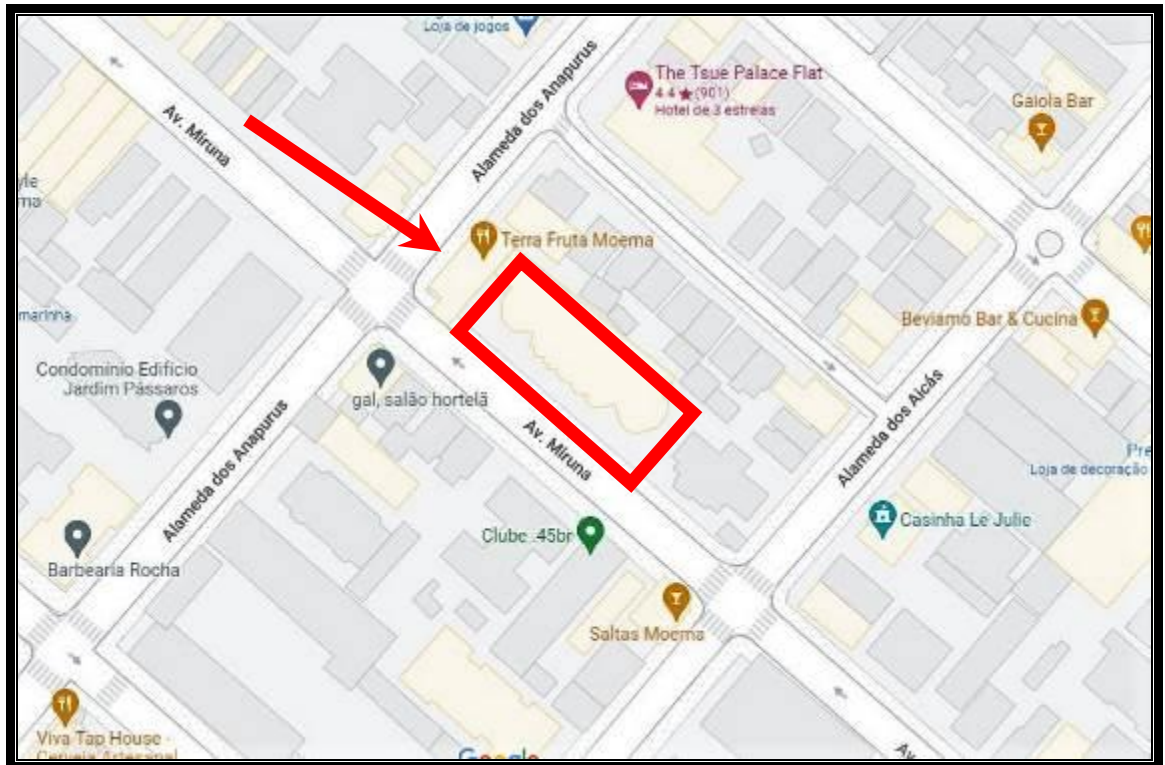
4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Moema Studium é fácil e direto pela Avenida Miruna.

5. Topografia

A topografia do Edifício Moema Studium apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Avenida Miruna.

6. Planta de localização



7. Características do solo

O solo onde se encontra o Edifício Moema Studium é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Moema Studium é dotado dos principais e seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Moema Studium.



Vista do Edifício Moema Studium.



Vista da Avenida Miruna que dá acesso ao Edifício Moema Studium.

10. Características do Edifício Moema Studium

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	6 (seis) elevadores
Nº de pavimentos	14 (quatorze) pavimentos
Apartamentos por andar	13 (treze) apartamentos por andar
Sistema de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Sistema de lazer	Sauna, academia, piscina e salão de festas

11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Moema Studium



Sauna.



Academia.



Piscina.



Salão de festas.



Hall de entrada do edifício.



Portaria.

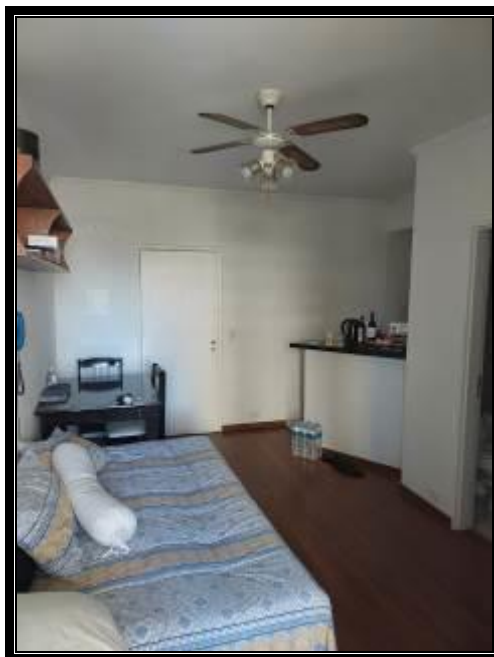
12. Características construtivas do apartamento nº 503

Piso	Laminado e ladrilhos cerâmicos	
Forro	Laje e gesso	
Portas	Madeira	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Tipo porta-balcão, de correr e basculante	
Compartimentos	Sala, varanda, cozinha, banheiro, dormitório e área de serviço	
Nº de vagas de garagem	Sem vagas de garagem	
Idade real estimada	34 (trinta e quatro) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	31,250m²
	Comum	10,024m ²
	Total	41,274m ²
Fração ideal do terreno	0,494%	

Obs.:

- a)** *As áreas construídas e a fração ideal do apartamento foi resultado da análise da Matrícula nº 165.275 do 14º CRI / SP (Anexo I);*
- b)** *A idade real do Edifício Moema Studium foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).*

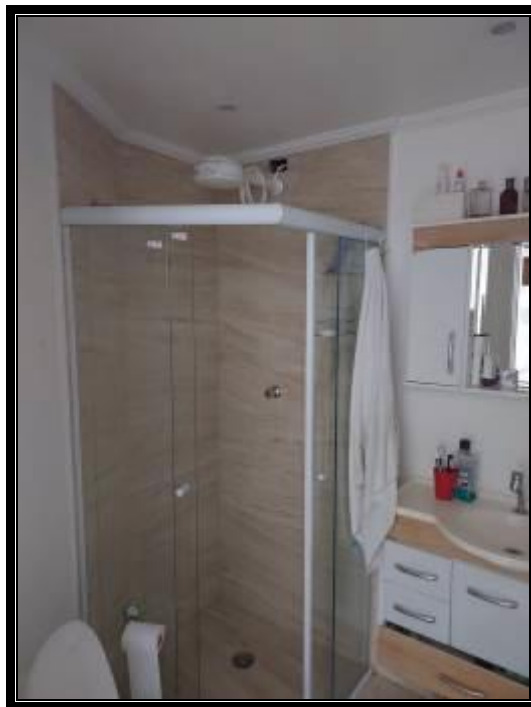
13. Ilustração fotográfica interna do apartamento nº 503



Sala e cozinha.



Sala e varanda.



Banheiro.



Dormitório.

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II).

O valor do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de dezembro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 10.812,17 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)

$$V_a = (V_u \times A_c)$$

Sendo:

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 10.812,17 / m²)

A_c = Área construída útil do apartamento (31,25m²)

$$V_a = (10.812,17 \times 31,25)$$

$$V_a = \text{R\$ } 337.880,00$$

Ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_a = \text{R\$ } 340.000,00}$$

(trezentos e quarenta mil reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Avenida Miruna, nº 399, Edifício Moema Studium, 5º andar, apartamento nº 503, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** As áreas construídas e a fração ideal do apartamento avaliando foi resultado de análise da Matrícula nº 165.275 do 14º CRI / SP (Anexo I).
- e)** A idade real do Edifício Moema Studium foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 18 (dezoito) páginas digitadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 5 (cinco) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.275 DO 14º CRI / SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		14^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo 	
matrícula	ficha	São Paulo, 23 de julho de 2.003.	
165.275	01		
<p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº 503, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO MOEMA STUDIUM, situado na Avenida Miruna nº 399, em Indianópolis – 24º Subdistrito.</p> <p>UM APARTAMENTO com a área útil de 31,250m², área comum de 10,024m², área total de 41,274m², e a fração ideal no terreno de 0,4948%.</p> <p>PROPRIETÁRIA: COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 2.494, 9º andar.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Av.4/Matr. 88.914 deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE: 045.305.0080-2.</p> <p>Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 20 de abril de 1988, registrado sob nº 8 na matrícula 88.914.</p> <p>A Escr. Autª.  (Liliana Asturiano Costa)</p> <p>Av.1/165.275, em 23 de julho de 2003.</p>			

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 045.305.0080-2

Local do Imóvel:
AV MIRUNA, 399 - AP 503
MOEMA EDIF MOEMA STUDIUM CEP 04084-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV MIRUNA, 399 - AP 503
MOEMA EDIF MOEMA STUDIUM CEP 04084-001

Contribuinte(s):
CNPJ 61.050.621/0001-74 CONSTRUTORA PAULO G BOGHOSIAN LTDA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.430	Testada (m):	60,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0049
Área total (m²):	1.430		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	42	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.300	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	7.524,00
- da construção:	2.981,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	84.354,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	80.130,00
Base de cálculo do IPTU:	164.484,00

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador (4,568)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	34 (trinta e quatro) anos
Área construída útil avalianda	31,25m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,634
Índice fiscal	7.524,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	SC da Silva Imóveis – Sr. Soares
	Tel.: (11) 95791-3568
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Miruna, nº 399, 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 305 e IF 7.524,00
05. Área útil ponderada / vagas	41,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	34 (trinta e quatro) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,634
10. Valor de venda	R\$ 380.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(380.000,00 / 41,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,035 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 8.633,41 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Olímpia House – Sr. Benício
	Tel.: (11) 3937-3800
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Tupiniquins, nº 387, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 107 e IF 4.660,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	31 (trinta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,674
10. Valor de venda	R\$ 1.889.970,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(1.889.970,00 / 217,00) \times 0,90 \times (1,615 + 1,274 + 0,941 + 0,669 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 11.744,97 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Olímpia House – Sr. Benício
	Tel.: (11) 3937-3800
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Miruna, nº 327, 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 229 e IF 6.648,00
05. Área útil ponderada / vagas	106,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,144)
07. Idade do prédio	33 (trinta e três) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,647
10. Valor de venda	R\$ 1.299.970,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(1.299.970,00 / 106,00) \times 0,90 \times (1,132 + 1,165 + 0,980 + 0,743 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 11.260,06 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	V & V Negócios Imobiliários – Sr. Mauro
	Tel.: (11) 94830-2000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Aicás, nº 590, 11º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 125 e IF 7.397,00
05. Área útil ponderada / vagas	87,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 1.300.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(1.300.000,00 / 87,00) \times 0,90 \times (1,017 + 1,137 + 0,786 + 0,900 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 11.295,12 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Corretora autônoma – Sra. Zenaide
	Tel.: (11) 99793-8943
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Aicás, nº 590, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 125 e IF 7.397,00
05. Área útil ponderada / vagas	87,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 1.390.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(1.390.000,00 / 96,00) \times 0,90 \times (1,017 + 1,151 + 0,786 + 0,900 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 11.127,30 / \text{m}^2$$

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	8.633,41
V_{u2}	11.744,97
V_{u3}	11.260,06
V_{u4}	11.295,12
V_{u5}	11.127,30

$$MA = \frac{R\$ 54.060,86}{5} / m^2 = R\$ 10.812,17 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 7.568,52 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 14.055,82 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 10.812,17 / m^2$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Avenida Miruna, nº 399, Edifício Moema Studium, subsolo, vaga de garagem nº 149, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 54.000,00
(cinquenta e quatro mil reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Planta Genérica de Valores	04
3. Zoneamento	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Características do solo	05
8. Melhoramentos públicos	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Características do Edifício Moema Studium	07
11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Moema Studium	08
12. Características construtivas da vaga de garagem nº 149	11
13. Ilustração fotográfica da vaga de garagem nº 149	12
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Critério adotado	13
2. Valor unitário básico (V_u)	13
3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)	14
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	16
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.280 DO 14º CRI / SP	
ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP	
ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Avenida Miruna, nº 399, Edifício Moema Studium, subsolo, vaga de garagem nº 149, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Avenida Miruna, nº 399, Edifício Moema Studium, subsolo, vaga de garagem nº 149, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

O imóvel avaliando encontra-se, conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo no Setor 045, Quadra 305 e lote 0360-7.

3. Zoneamento

O local onde se encontra o Edifício Moema Studium, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona mista de densidades demográfica e construtiva altas (ZM3b).

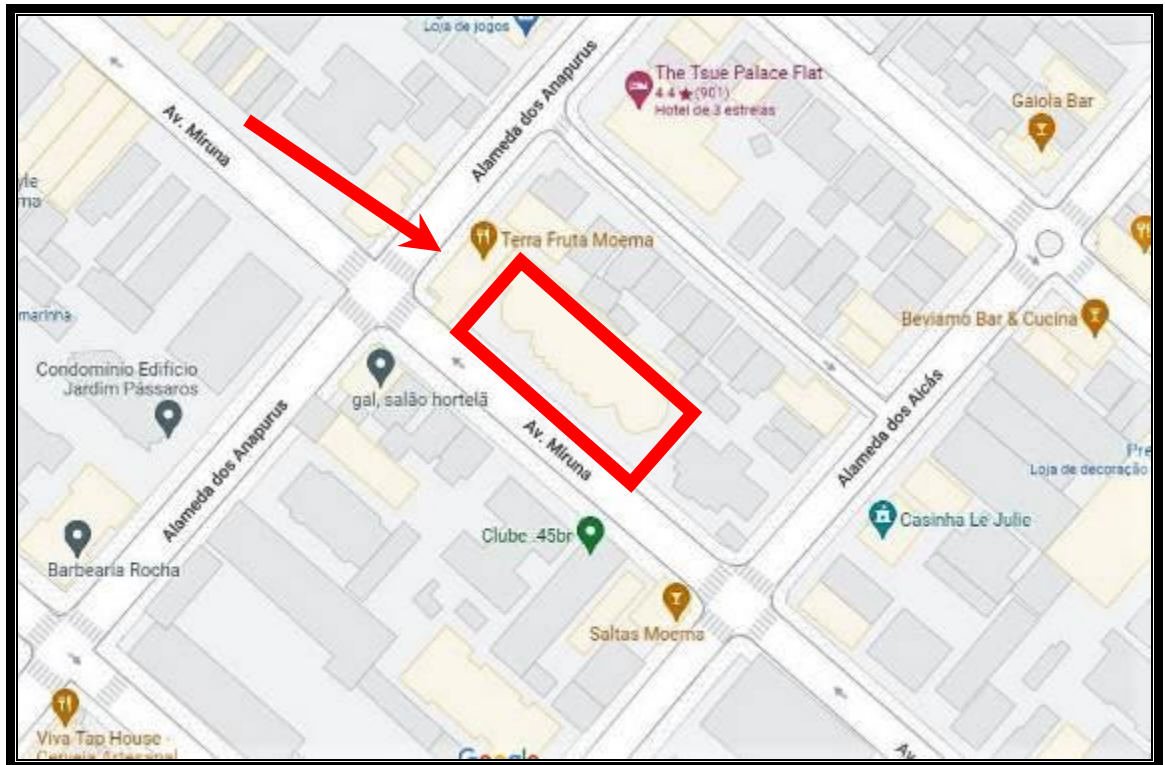
4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Moema Studium é fácil e direto pela Avenida Miruna.

5. Topografia

A topografia do Edifício Moema Studium apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Avenida Miruna.

6. Planta de localização



7. Características do solo

O solo onde se encontra o Edifício Moema Studium é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Moema Studium é dotado dos principais e seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Moema Studium.



Vista do Edifício Moema Studium.



Vista da Avenida Miruna que dá acesso ao Edifício Moema Studium.

10. Características do Edifício Moema Studium

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	6 (seis) elevadores
Nº de pavimentos	14 (quatorze) pavimentos
Apartamentos por andar	13 (treze) apartamentos por andar
Sistema de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Sistema de lazer	Sauna, academia, piscina e salão de festas

11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Moema Studium



Sauna.



Academia.



Piscina.



Salão de festas.



Hall de entrada do edifício.



Portaria.

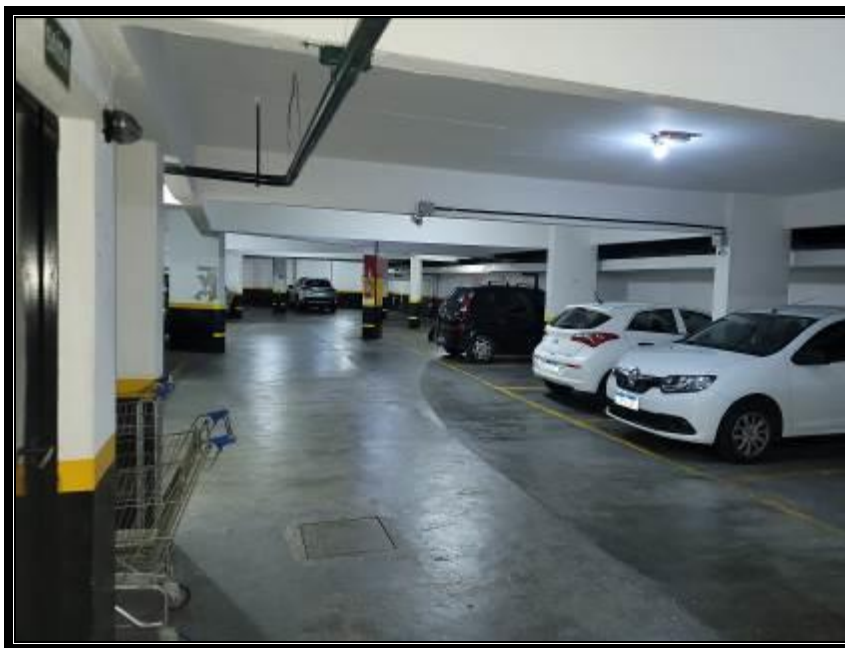
12. Características construtivas da vaga de garagem nº 149

Piso	Cimentado	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Idade real estimada	32 (trinta e dois) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	10,000m²
	Total	20,938m ²
Fração ideal do terreno	1,1255%	

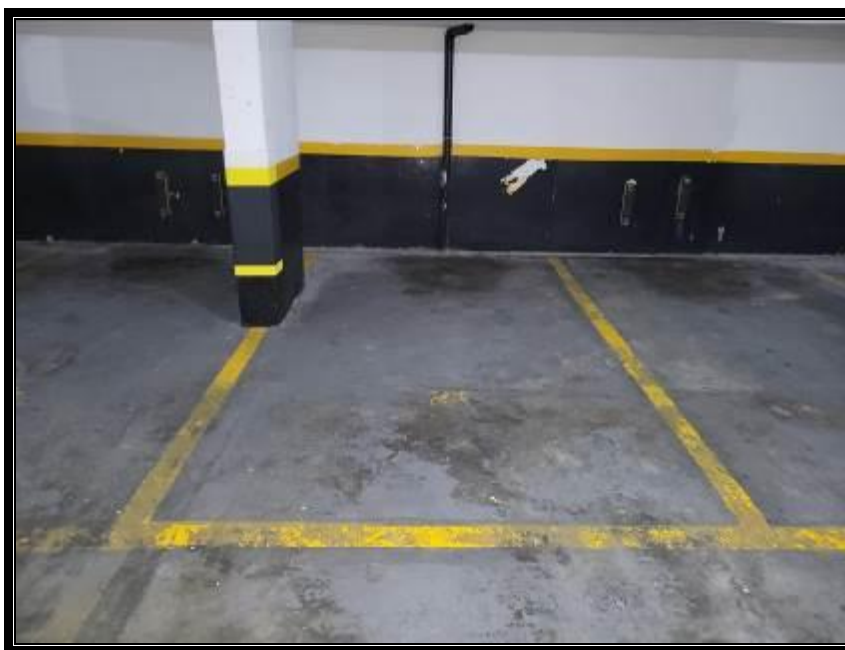
Obs.:

- a)** *A área construída útil da vaga de garagem avalianda foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;*
- b)** *A área construída total e a fração ideal da vaga de garagem avalianda foi resultado da análise da Matrícula nº 165.280 do 14º CRI / SP (Anexo I);*
- c)** *A idade real do Edifício Moema Studium foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).*

13. Ilustração fotográfica interna da vaga de garagem nº 149



Vista geral do subsolo.



Vaga de garagem.

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e da vaga de garagem avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo III).

O valor da vaga de garagem para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra a vaga de garagem, referente ao mês de dezembro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 10.812,17 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)

$$V_g = (V_u \times A_u \times F_c)$$

Sendo:

V_g = Valor da vaga de garagem

V_u = Valor unitário da vaga de garagem

A_u = Área útil da vaga de garagem

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$V_g = (10.812,17 \times 10,00 \times 0,50)$$

$$V_g = \text{R\$ } 54.061,00$$

Ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_g = \text{R\$ } 54.000,00}$$

(cinquenta e quatro mil reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Avenida Miruna, nº 399, Edifício Moema Studium, subsolo, vaga de garagem nº 149, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** A área construída útil da vaga de garagem avalianda foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;
- e)** A área construída total e a fração ideal da vaga de garagem avalianda foi resultado de análise da Matrícula nº 165.280 do 14º CRI / SP (Anexo I).
- f)** A idade real do Edifício Moema Studium foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) páginas digitadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 5 (cinco) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.280 DO 14º CRI / SP



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		14^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo <i>Handwritten signature</i>	
matrícula	ficha	São Paulo, 23 de julho de 2.003.	
165.280	01		
<p>IMÓVEL: VAGA INDETERMINADA nº 149 (apenas para efeito de identificação e disponibilidade), da garagem localizada nos 1º e 2º subsolos e pavimento térreo do EDIFÍCIO MOEMA STUDIUM, situado na Avenida Miruna nº 399, em Indianópolis – 24º Subdistrito.</p> <p>UMA VAGA para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio, sujeita ao uso de manobrista, com a área útil e total de 20,938m², fração ideal no terreno de 1,1255%.</p> <p>PROPRIETÁRIA: COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 2.494, 9º andar.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Av.4/Matr. 88.914 deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE: 045.305.0211-2.</p> <p>Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 20 de abril de 1988, registrado sob nº 8 na matrícula 88.914.</p> <p>A Escr. Autª. <i>Liliana Asturiano Costa</i> (Liliana Asturiano Costa)</p>			

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 041.142.0288-9

Local do Imóvel:
 AV JACUTINGA, 657 - VG 52
 ED PORTOBELLO CEP 04515-030
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 AV JACUTINGA, 657 - VG 52
 ED PORTOBELLO CEP 04515-030

Contribuinte(s):
 CNPJ 61.050.621/0001-74 CONSTRUTORA PAULO G BOGHOSIAN LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.140	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0015
Área total (m²):	1.140		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	23	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	871	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1990		



Valores de m² (R\$):

- de terreno:	8.046,00
- da construção:	3.043,00

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

- da área incorporada:	27.226,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	46.893,00
Base de cálculo do IPTU:	74.119,00

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador (4,568)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	34 (trinta e quatro) anos
Área construída útil avalianda	31,25m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,634
Índice fiscal	7.524,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	SC da Silva Imóveis – Sr. Soares
	Tel.: (11) 95791-3568
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Miruna, nº 399, 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 305 e IF 7.524,00
05. Área útil ponderada / vagas	41,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	34 (trinta e quatro) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,634
10. Valor de venda	R\$ 380.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(380.000,00 / 41,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,035 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 8.633,41 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Olímpia House – Sr. Benício
	Tel.: (11) 3937-3800
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Tupiniquins, nº 387, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 107 e IF 4.660,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	31 (trinta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,674
10. Valor de venda	R\$ 1.889.970,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(1.889.970,00 / 217,00) \times 0,90 \times (1,615 + 1,274 + 0,941 + 0,669 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \mathbf{R\$ 11.744,97 / m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Olímpia House – Sr. Benício
	Tel.: (11) 3937-3800
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Miruna, nº 327, 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 229 e IF 6.648,00
05. Área útil ponderada / vagas	106,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,144)
07. Idade do prédio	33 (trinta e três) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,647
10. Valor de venda	R\$ 1.299.970,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(1.299.970,00 / 106,00) \times 0,90 \times (1,132 + 1,165 + 0,980 + 0,743 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 11.260,06 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	V & V Negócios Imobiliários – Sr. Mauro
	Tel.: (11) 94830-2000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Aicás, nº 590, 11º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 125 e IF 7.397,00
05. Área útil ponderada / vagas	87,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 1.300.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(1.300.000,00 / 87,00) \times 0,90 \times (1,017 + 1,137 + 0,786 + 0,900 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 11.295,12 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Corretora autônoma – Sra. Zenaide
	Tel.: (11) 99793-8943
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Aicás, nº 590, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 125 e IF 7.397,00
05. Área útil ponderada / vagas	87,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 1.390.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(1.390.000,00 / 96,00) \times 0,90 \times (1,017 + 1,151 + 0,786 + 0,900 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 11.127,30 / \text{m}^2$$

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	8.633,41
V_{u2}	11.744,97
V_{u3}	11.260,06
V_{u4}	11.295,12
V_{u5}	11.127,30

$$MA = \frac{R\$ 54.060,86}{5} / m^2 = R\$ 10.812,17 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 7.568,52 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 14.055,82 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 10.812,17 / m^2$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Avenida Miruna, nº 399, Edifício Moema Studium, subsolo, vaga de garagem nº 153, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 54.000,00
(cinquenta e quatro mil reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Planta Genérica de Valores	04
3. Zoneamento	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Características do solo	05
8. Melhoramentos públicos	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Características do Edifício Moema Studium	07
11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Moema Studium	08
12. Características construtivas da vaga de garagem nº 153	11
13. Ilustração fotográfica da vaga de garagem nº 153	12
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Critério adotado	13
2. Valor unitário básico (V_u)	13
3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)	14
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	16
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.284 DO 14º CRI / SP	
ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP	
ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Avenida Miruna, nº 399, Edifício Moema Studium, subsolo, vaga de garagem nº 153, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Avenida Miruna, nº 399, Edifício Moema Studium, subsolo, vaga de garagem nº 153, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

O imóvel avaliando encontra-se, conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo no Setor 045, Quadra 305 e lote 0364-1.

3. Zoneamento

O local onde se encontra o Edifício Moema Studium, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona mista de densidades demográfica e construtiva altas (ZM3b).

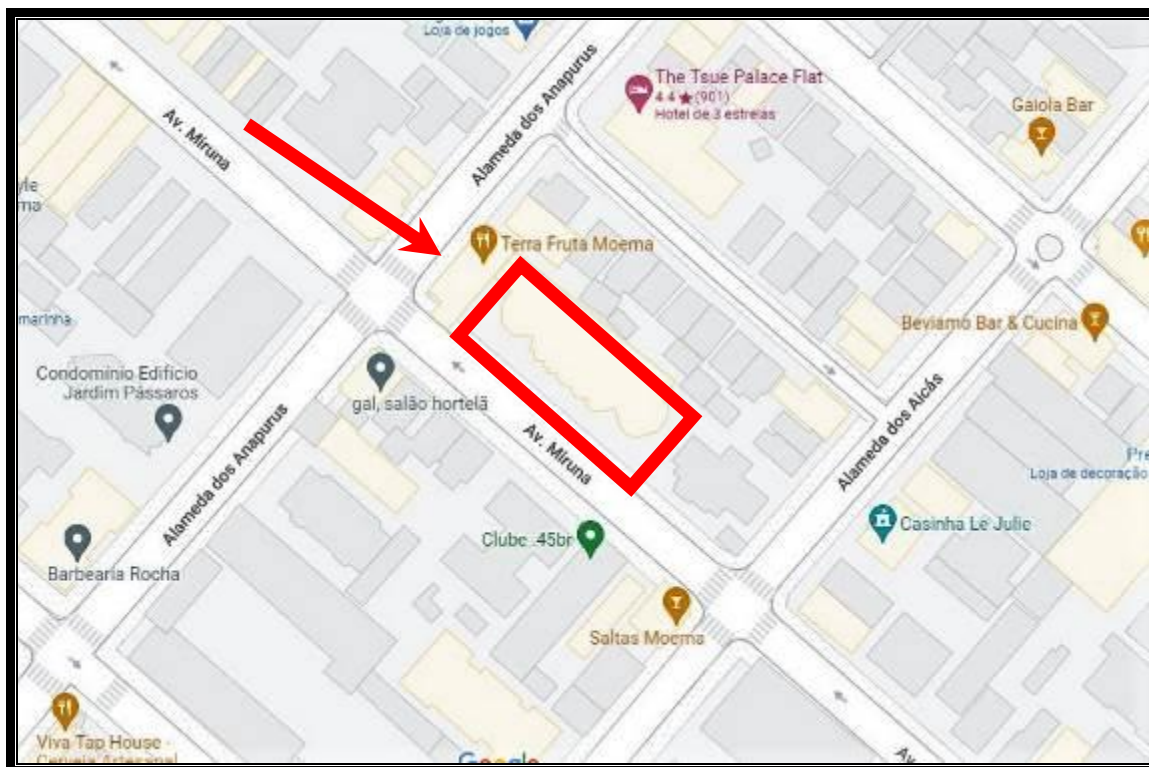
4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Moema Studium é fácil e direto pela Avenida Miruna.

5. Topografia

A topografia do Edifício Moema Studium apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Avenida Miruna.

6. Planta de localização



7. Características do solo

O solo onde se encontra o Edifício Moema Studium é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Moema Studium é dotado dos principais e seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Moema Studium.



Vista do Edifício Moema Studium.



Vista da Avenida Miruna que dá acesso ao Edifício Moema Studium.

10. Características do Edifício Moema Studium

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	6 (seis) elevadores
Nº de pavimentos	14 (quatorze) pavimentos
Apartamentos por andar	13 (treze) apartamentos por andar
Sistema de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Sistema de lazer	Sauna, academia, piscina e salão de festas

11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Moema Studium



Sauna.



Academia.



Piscina.



Salão de festas.



Hall de entrada do edifício.



Portaria.

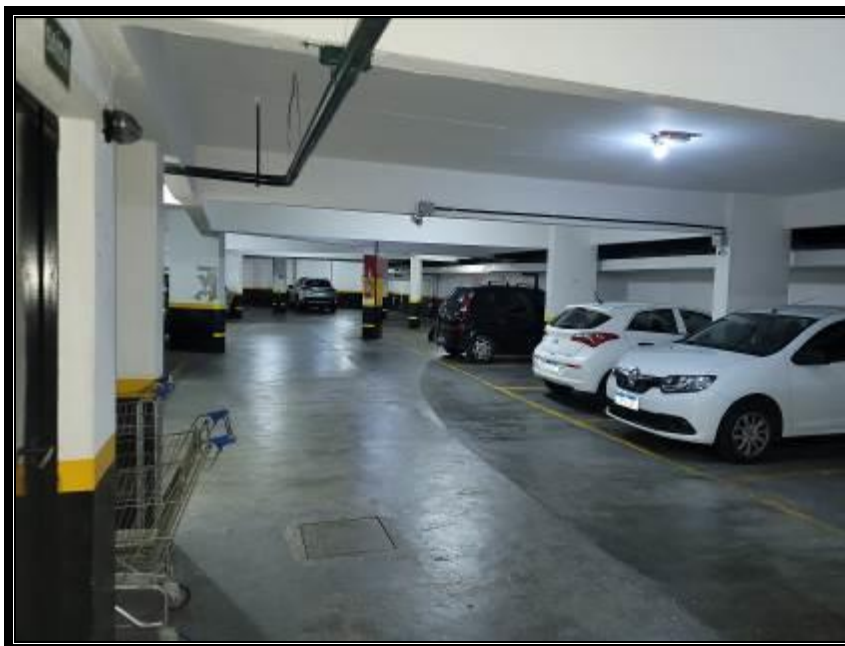
12. Características construtivas da vaga de garagem nº 153

Piso	Cimentado	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Idade real estimada	32 (trinta e dois) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	10,000m²
	Total	20,938m ²
Fração ideal do terreno	1,1255%	

Obs.:

- a)** *A área construída útil da vaga de garagem avalianda foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;*
- b)** *A área construída total e a fração ideal da vaga de garagem avalianda foi resultado da análise da Matrícula nº 165.284 do 14º CRI / SP (Anexo I);*
- c)** *A idade real do Edifício Moema Studium foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).*

13. Ilustração fotográfica interna da vaga de garagem nº 153



Vista geral do subsolo.



Vaga de garagem.

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e da vaga de garagem avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo III).

O valor da vaga de garagem para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra a vaga de garagem, referente ao mês de dezembro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 10.812,17 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)

$$V_g = (V_u \times A_u \times F_c)$$

Sendo:

V_g = Valor da vaga de garagem

V_u = Valor unitário da vaga de garagem

A_u = Área útil da vaga de garagem

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$V_g = (10.812,17 \times 10,00 \times 0,50)$$

$$V_g = \text{R\$ } 54.061,00$$

Ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_g = \text{R\$ } 54.000,00}$$

(cinquenta e quatro mil reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Avenida Miruna, nº 399, Edifício Moema Studium, subsolo, vaga de garagem nº 153, Bairro e Subdistrito Moema, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** A área construída útil da vaga de garagem avalianda foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;
- e)** A área construída total e a fração ideal da vaga de garagem avalianda foi resultado de análise da Matrícula nº 165.284 do 14º CRI / SP (Anexo I).
- f)** A idade real do Edifício Moema Studium foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) páginas digitadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 5 (cinco) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.284 DO 14º CRI / SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		14 ^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo <i>Handwritten signature</i>	
matrícula	ficha	São Paulo, 23 de julho de 2.003.	
165.284	01		
<p>IMÓVEL: VAGA INDETERMINADA nº 153 (apenas para efeito de identificação e disponibilidade), da garagem localizada nos 1º e 2º subsolos e pavimento térreo do EDIFÍCIO MOEMA STUDIUM, situado na Avenida Miruna nº 399, em Indianópolis - 24º Subdistrito.</p> <p>UMA VAGA para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio, sujeita ao uso de manobrista, com a área útil e total de 20,938m², fração ideal no terreno de 1,1255%.</p> <p>PROPRIETÁRIA: COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 2.494, 9º andar.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Av.4/Matr. 88.914 deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE: 045.305.0211-2.</p> <p>Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 20 de abril de 1988, registrado sob nº 8 na matrícula 88.914.</p> <p>A Escr. Autª. <i>Handwritten signature</i> (Liliana Asturiano Costa)</p> <p>Av.1/165.284, em 23 de julho de 2003.</p>			

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 045.305.0364-1

Local do Imóvel:
AV MIRUNA, 399 - VG 153
MATR 165284 ED MOEMA STADIUM CEP 04084-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV MIRUNA, 399 - VG 153
MATR 165284 ED MOEMA STADIUM CEP 04084-001

Contribuinte(s):
CNPJ 56.303.415/0001-99 COLUMBUS EMPR IMOBILIARIOS LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.430	Testada (m):	60,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0012
Área total (m²):	1.430		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	21	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.300	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.524,00
- da construção:	2.981,00

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

- da área incorporada:	20.658,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	40.065,00
Base de cálculo do IPTU:	60.723,00

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador (4,568)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	34 (trinta e quatro) anos
Área construída útil avalianda	31,25m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,634
Índice fiscal	7.524,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	SC da Silva Imóveis – Sr. Soares
	Tel.: (11) 95791-3568
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Miruna, nº 399, 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 305 e IF 7.524,00
05. Área útil ponderada / vagas	41,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	34 (trinta e quatro) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,634
10. Valor de venda	R\$ 380.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(380.000,00 / 41,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,035 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 8.633,41 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Olímpia House – Sr. Benício
	Tel.: (11) 3937-3800
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Tupiniquins, nº 387, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 107 e IF 4.660,00
05. Área útil ponderada / vagas	217,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	31 (trinta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,674
10. Valor de venda	R\$ 1.889.970,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(1.889.970,00 / 217,00) \times 0,90 \times (1,615 + 1,274 + 0,941 + 0,669 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \mathbf{R\$ 11.744,97 / m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Olímpia House – Sr. Benício
	Tel.: (11) 3937-3800
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Miruna, nº 327, 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 229 e IF 6.648,00
05. Área útil ponderada / vagas	106,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,144)
07. Idade do prédio	33 (trinta e três) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,647
10. Valor de venda	R\$ 1.299.970,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(1.299.970,00 / 106,00) \times 0,90 \times (1,132 + 1,165 + 0,980 + 0,743 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 11.260,06 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	V & V Negócios Imobiliários – Sr. Mauro
	Tel.: (11) 94830-2000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Aicás, nº 590, 11º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 125 e IF 7.397,00
05. Área útil ponderada / vagas	87,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 1.300.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(1.300.000,00 / 87,00) \times 0,90 \times (1,017 + 1,137 + 0,786 + 0,900 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 11.295,12 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Corretora autônoma – Sra. Zenaide
	Tel.: (11) 99793-8943
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Alameda dos Aicás, nº 590, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 045, Quadra 125 e IF 7.397,00
05. Área útil ponderada / vagas	87,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 1.390.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(1.390.000,00 / 96,00) \times 0,90 \times (1,017 + 1,151 + 0,786 + 0,900 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 11.127,30 / \text{m}^2$$

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	8.633,41
V_{u2}	11.744,97
V_{u3}	11.260,06
V_{u4}	11.295,12
V_{u5}	11.127,30

$$MA = \frac{R\$ 54.060,86}{5} / m^2 = R\$ 10.812,17 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 7.568,52 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 14.055,82 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 10.812,17 / m^2$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, 9º andar, apartamento nº 92, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 380.000,00
(trezentos e oitenta mil reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Planta Genérica de Valores	04
3. Zoneamento	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Características do solo	05
8. Melhoramentos públicos	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Características do Edifício Cláudia	07
11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Cláudia	08
12. Características construtivas do apartamento nº 92	11
13. Ilustração fotográfica do apartamento nº 92	12
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Critério adotado	15
2. Valor unitário básico (V_u)	15
3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)	16
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	17
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	18
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.899 DO 14º CRI / SP	
ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP	
ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, 9º andar, apartamento nº 92, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, 9º andar, apartamento nº 92, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

O imóvel avaliando encontra-se, conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo no Setor 047, Quadra 039 e lote 0110-2.

3. Zoneamento

O local onde se encontra o Edifício Cláudia, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona de centralidade polar (ZCPa).

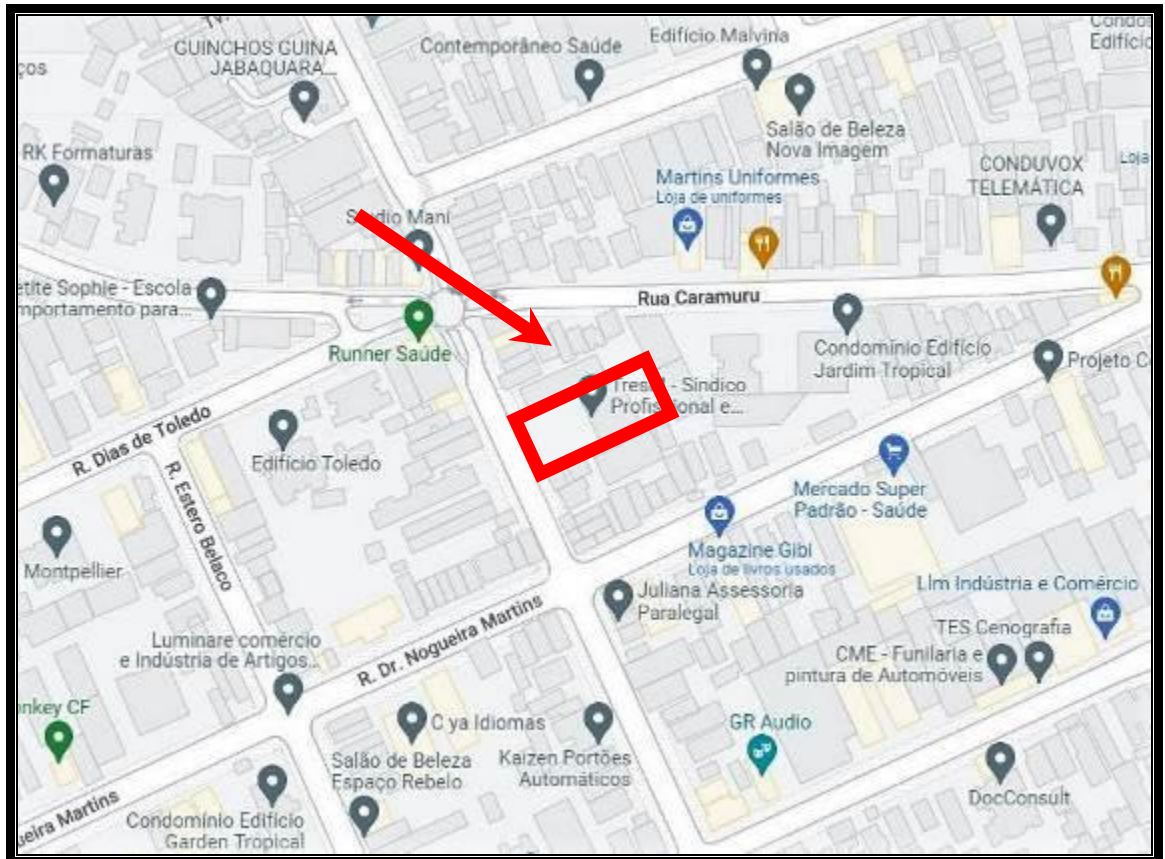
4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Cláudia é fácil e direto pela Rua dos Caciques.

5. Topografia

A topografia do Edifício Cláudia apresenta-se em declive lateral acentuado e ao nível da Rua dos Caciques.

6. Planta de localização



7. Características do solo

O solo onde se encontra o Edifício Cláudia é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Cláudia é dotado dos principais seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

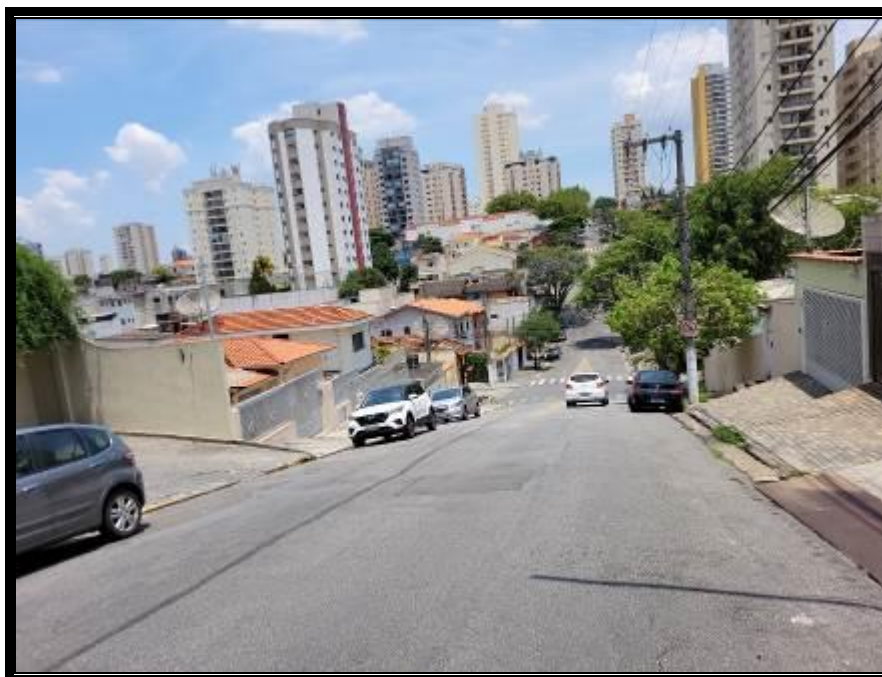
9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Cláudia.



Vista do Edifício Cláudia.



Vista da Rua dos Caciques que dá acesso ao Edifício Cláudia.

10. Características do Edifício Cláudia

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Nº de pavimentos	17 (dezessete) pavimentos
Apartamentos por andar	4 (quatro) apartamentos por andar
Sistema de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Sistema de lazer	Academia, churrasqueira, espaço Pet, piscina, playground e quadra de esportes

11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Cláudia



Academia.



Churrasqueira.



Espaço Pet.



Piscina.



Playground.



Quadra de esportes.

12. Características construtivas do apartamento nº 92

Piso	Tacos de madeira e ladrilhos cerâmicos	
Forro	Laje e gesso	
Portas	Madeira	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Tipo de correr e basculante	
Compartimentos	2 (duas) salas, cozinha, banheiro, 2 (dois) dormitórios e área de serviço	
Nº de vagas de garagem	Sem vagas de garagem	
Idade real estimada	41 (quarenta e um) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	60,741m²
	Comum	42,856m ²
	Total	103,597m ²
Fração ideal do terreno	1,4577%	

Obs.:

- a)** *As áreas construídas e a fração ideal do apartamento foi resultado da análise da Matrícula nº 165.899 do 14º CRI / SP (Anexo I);*
- b)** *A idade real do Edifício Cláudia foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).*

13. Ilustração fotográfica interna do apartamento nº 92



Sala 1.



Sala 2.



Cozinha.



Banheiro.



Dormitório 1.

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II).

O valor do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de dezembro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 6.294,22 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)

$$V_a = (V_u \times A_c)$$

Sendo:

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 6.294,22 / m²)

A_c = Área construída útil do apartamento (60,741m²)

$$V_a = (6.294,22 \times 60,741)$$

$$V_a = \text{R\$ } 380.000,00$$

Ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_a = \text{R\$ } 380.000,00}$$

(trezentos e oitenta mil reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua dos Cacicques, nº 71, Edifício Cláudia, 9º andar, apartamento nº 92, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** As áreas construídas e a fração ideal do apartamento avaliando foi resultado de análise da Matrícula nº 165.899 do 14º CRI / SP (Anexo I).
- e)** A idade real do Edifício Cláudia foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 18 (dezoito) páginas digitadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 5 (cinco) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.899 DO 14º CRI / SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		14^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo <i>Roseli Roberto</i>	
matrícula	ficha	São Paulo, 19 de agosto de 2.003.	
165.899	01		
<p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº 92, localizado no 9º andar do EDIFÍCIO CLAUDIA, situado na Rua dos Caciques nº 71, na Saúde – 21º Subdistrito.</p> <p>UM APARTAMENTO com a área útil de 60,741m², área comum de 42,856m² e a área total de 103,597m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 1,4577%.</p> <p>PROPRIETÁRIA: COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 2.494, 9º andar.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Av.248/Matr. 24.356 deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE: 047.039.0110-2.</p> <p>Matrícula aberta nos termos do instrumento particular de instituição, especificação e convenção de condomínio de 05 de março de 1981.</p>			

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 047.039.0110-2

Local do Imóvel:
R DOS CACIQUES, 71 - AN 9 AP 92
SAUDE ED CLAUDIA CEP 04145-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DOS CACIQUES, 71 - AN 9 AP 92
SAUDE ED CLAUDIA CEP 04145-000

Contribuinte(s):
CNPJ 61.050.621/0001-74 CONSTRUTORA PAULO G BOGHOSIAN LTDA
CPF 671.932.428-49 BEATRIZ MYOKO TAKAHASHI

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.104	Testada (m):	28,00
Área não incorporada (m²):	967	Fração ideal:	0,0146
Área total (m²):	2.071		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	104	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	276	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1981		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	1.888,00
- da construção:	2.981,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	36.041,00
- da área não incorporada:	31.569,00
- da construção:	167.413,00
Base de cálculo do IPTU:	235.023,00

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador (4,568)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	41 (quarenta e um) anos
Área construída útil avalianda	60,741m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0531
Índice fiscal	1.888,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Curcia Imóveis – Sra. Laura
	Tel.: (11) 2613-0713
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(450.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,017 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 6.336,69 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Taissei Consultoria de Imóveis – Sr. Nelson
	Tel.: (11) 95328-4986
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(450.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,017 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 6.336,69 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	RMC Feliz Empreendimentos - Silveira
	Tel.: (11) 99992-0000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 9º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	75,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 470.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(470.000,00 / 75,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,054 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 5.944,56 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Quinto Andar Imóveis - Arlene
	Tel.: (11) 3230-4186
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 11º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	70,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 550.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(550.000,00 / 70,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,036 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 7.326,00 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Corretor autônomo – Sr. Marcelo
	Tel.: (11) 94864-8000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Dias de Toledo, nº 264, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 035 e IF 1.885,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 590.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(590.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,002 + 1,017 + 0,658 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 5.527,17 / \text{m}^2$$

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	6.336,69
V_{u2}	6.336,69
V_{u3}	5.944,56
V_{u4}	7.326,00
V_{u5}	5.527,17

$$MA = \frac{R\$ 31.471,12}{5} = R\$ 6.294,22 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 4.405,96 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 8.182,49 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 6.294,22 / m^2}$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 31.500,00
(trinta e um mil e quinhentos reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Planta Genérica de Valores	04
3. Zoneamento	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Características do solo	05
8. Melhoramentos públicos	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Características do Edifício Cláudia	07
11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Cláudia	08
12. Características construtivas da vaga de garagem s/nº	11
13. Ilustração fotográfica da vaga de garagem s/nº	12
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Critério adotado	13
2. Valor unitário básico (V_u)	13
3. Valor de mercado da vaga de garagem s/nº para venda (V_a)	14
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	16
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.900 DO 14º CRI / SP	
ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP	
ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

O imóvel avaliando encontra-se, conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo no Setor 047, Quadra 039 e lote 0137-4.

3. Zoneamento

O local onde se encontra o Edifício Cláudia, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona de centralidade polar (ZCPa).

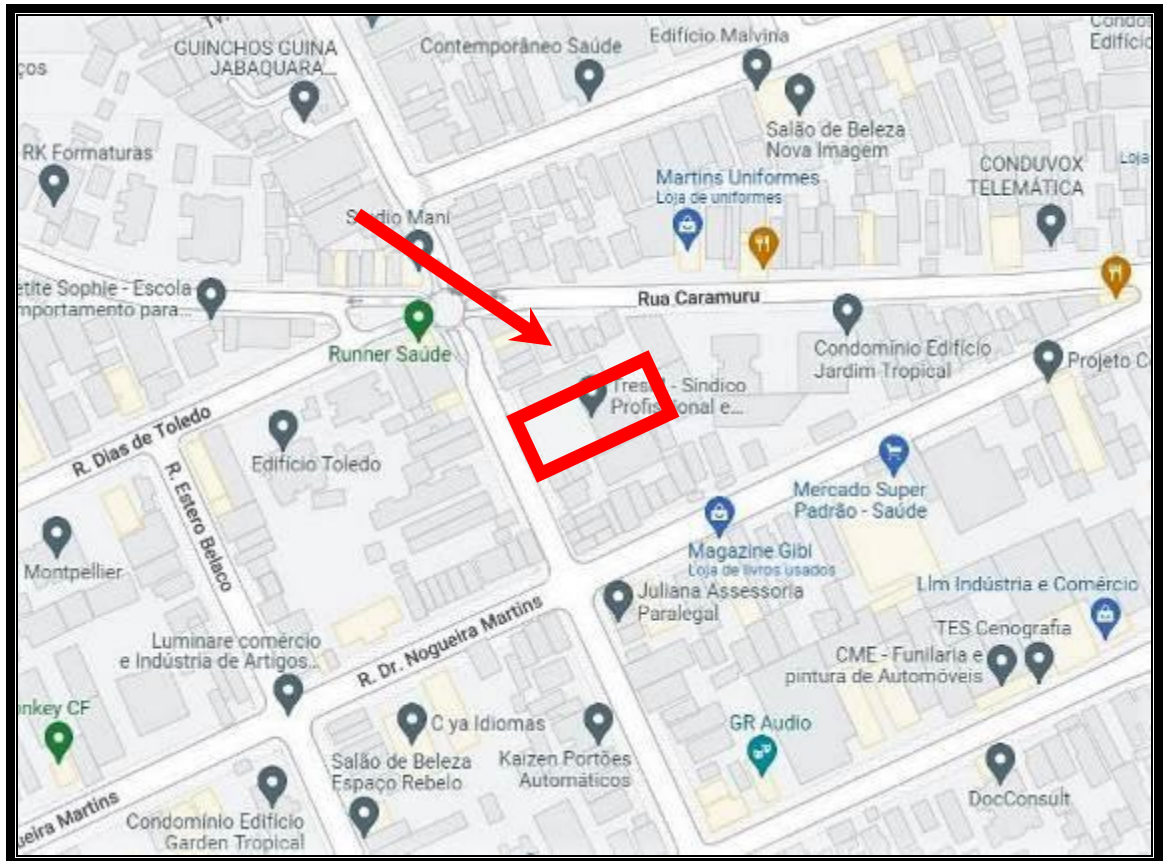
4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Cláudia é fácil e direto pela Rua dos Caciques.

5. Topografia

A topografia do Edifício Cláudia apresenta-se em declive lateral acentuado e ao nível da Rua dos Caciques.

6. Planta de localização



7. Características do solo

O solo onde se encontra o Edifício Cláudia é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Cláudia é dotado dos principais e seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

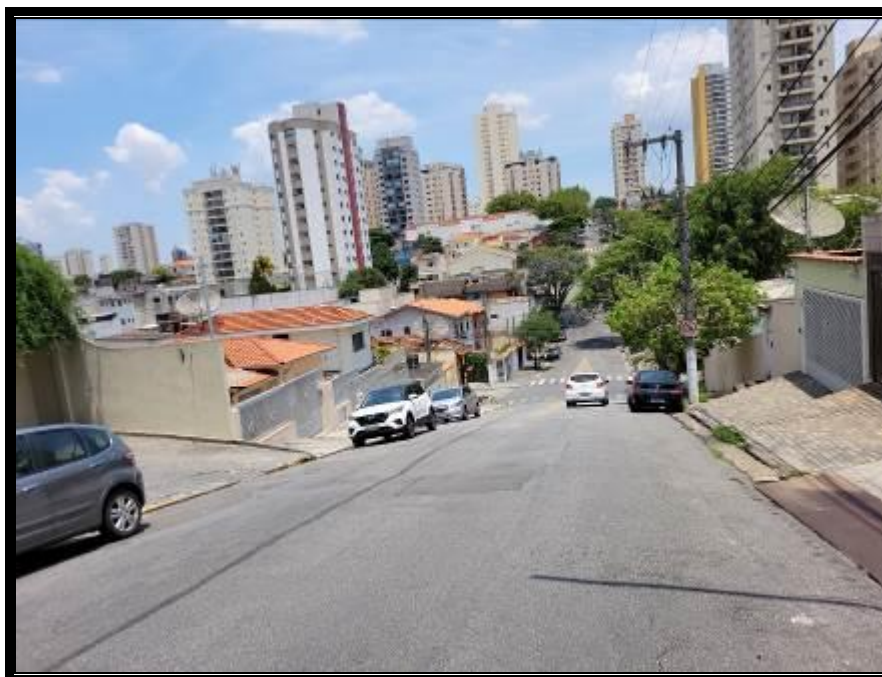
9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Cláudia.



Vista do Edifício Cláudia.



Vista da Rua dos Caciques que dá acesso ao Edifício Cláudia.

10. Características do Edifício Cláudia

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Nº de pavimentos	17 (dezessete) pavimentos
Apartamentos por andar	4 (quatro) apartamentos por andar
Sistema de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Sistema de lazer	Academia, churrasqueira, espaço Pet, piscina, playground e quadra de esportes

11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Cláudia



Academia.



Churrasqueira.



Espaço Pet.



Piscina.



Playground.



Quadra de esportes.

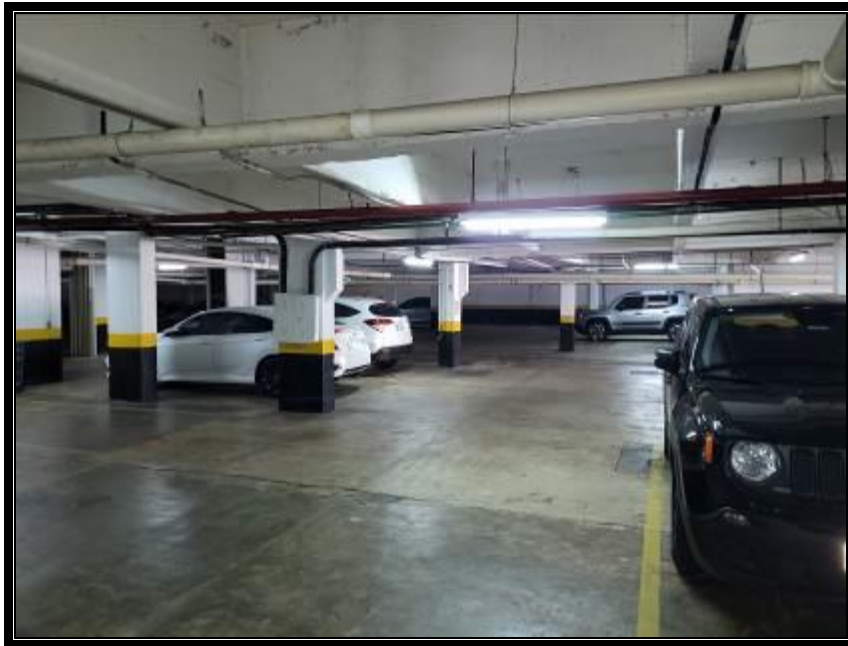
12. Características construtivas da vaga de garagem s/nº

Piso	Cimentado	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Idade real estimada	41 (quarenta e um) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	10,000m²
	Total	25,391m ²
Fração ideal do terreno	0,1786%	

Obs.:

- a)** *A área construída útil da vaga de garagem avaliada foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;*
- b)** *A área construída total e a fração ideal do apartamento foi resultado da análise da Matrícula nº 165.900 do 14º CRI / SP (Anexo I);*
- c)** *A idade real do Edifício Cláudia foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).*

13. Ilustração fotográfica interna da vaga de garagem s/nº



Vista geral da garagem.



Vista da vaga de garagem s/nº.

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e da vaga de garagem avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo III).

O valor da vaga de garagem para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra a vaga de garagem, referente ao mês de dezembro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 6.294,22 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)

$$V_g = (V_u \times A_u \times F_c)$$

Sendo:

V_g = Valor da vaga de garagem

V_u = Valor unitário da vaga de garagem

A_u = Área útil da vaga de garagem

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$V_g = (6.294,22 \times 10,00 \times 0,50)$$

$$V_a = R\$ 31.471,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_g = R\$ 31.500,00$$

(trinta e um mil e quinhentos reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua dos Cacicques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** A área construída útil da vaga de garagem avaliada foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;
- e)** A área construída total e a fração ideal do apartamento avaliando foi resultado de análise da Matrícula nº 165.900 do 14º CRI / SP (Anexo I).
- f)** A idade real do Edifício Cláudia foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) páginas digitadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 5 (cinco) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.900 DO 14º CRI / SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		14 ^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	
matrícula	ficha		
165.900	01	São Paulo, 19 de agosto de 2.003.	
<p>IMÓVEL: VAGA INDETERMINADA, localizada no subsolo EDIFÍCIO CLAUDIA, situado na Rua dos Cacicques nº 71, na Saúde – 21º Subdistrito.</p> <p>UMA VAGA sujeita a manobrista, com a área útil total de 25,391m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,1786%.</p> <p>PROPRIETÁRIA: COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 2.494, 9º andar.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Av.248/Matr. 24.356 deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE: 047.039.0137-4.</p> <p>Matrícula aberta nos termos do instrumento particular de instituição, especificação e convenção de condomínio de 05 de março de 1981.</p>			

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 047.039.0137-4

Local do Imóvel:

R DOS CACIQUES, 71 - GARAGENS
SAUDE ED CLAUDIA CEP 04145-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DOS CACIQUES, 71 - GARAGENS
SAUDE ED CLAUDIA CEP 04145-000

Contribuinte(s):

CPF 164.349.798-78 MARCELO MARCONDES CORREA DE MORAES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.104	Testada (m):	28,00
Área não incorporada (m²):	967	Fração ideal:	0,1250
Área total (m²):	2.071		

Dados cadastrais da construção:

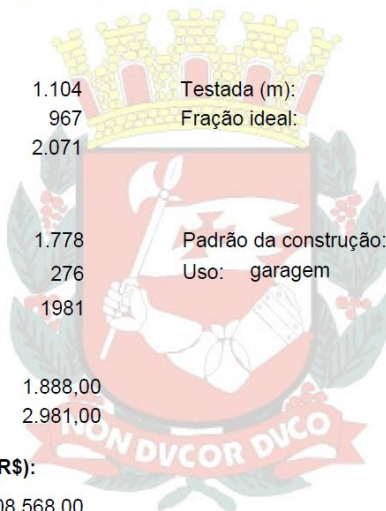
Área construída (m²):	1.778	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	276	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1981		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.888,00
- da construção:	2.981,00

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

- da área incorporada:	308.568,00
- da área não incorporada:	270.277,00
- da construção:	2.862.118,00
Base de cálculo do IPTU:	3.440.963,00



ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador (4,568)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	41 (quarenta e um) anos
Área construída útil avalianda	60,741m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0531
Índice fiscal	1.888,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Curcia Imóveis – Sra. Laura
	Tel.: (11) 2613-0713
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(450.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,017 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 6.336,69 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Taissei Consultoria de Imóveis – Sr. Nelson
	Tel.: (11) 95328-4986
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(450.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,017 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 6.336,69 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	RMC Feliz Empreendimentos - Silveira
	Tel.: (11) 99992-0000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 9º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	75,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 470.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(470.000,00 / 75,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,054 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 5.944,56 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Quinto Andar Imóveis - Arlene
	Tel.: (11) 3230-4186
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 11º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	70,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 550.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(550.000,00 / 70,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,036 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 7.326,00 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Corretor autônomo – Sr. Marcelo
	Tel.: (11) 94864-8000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Dias de Toledo, nº 264, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 035 e IF 1.885,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 590.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(590.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,002 + 1,017 + 0,658 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 5.527,17 / \text{m}^2$$

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	6.336,69
V_{u2}	6.336,69
V_{u3}	5.944,56
V_{u4}	7.326,00
V_{u5}	5.527,17

$$MA = \frac{R\$ 31.471,12 / m^2}{5} = R\$ 6.294,22 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 4.405,96 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 8.182,49 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 6.294,22 / m^2$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 31.500,00
(trinta e um mil e quinhentos reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Planta Genérica de Valores	04
3. Zoneamento	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Características do solo	05
8. Melhoramentos públicos	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Características do Edifício Cláudia	07
11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Cláudia	08
12. Características construtivas da vaga de garagem s/nº	11
13. Ilustração fotográfica da vaga de garagem s/nº	12
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Critério adotado	13
2. Valor unitário básico (V_u)	13
3. Valor de mercado da vaga de garagem s/nº para venda (V_a)	14
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	16
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.901 DO 14º CRI / SP	
ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP	
ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

O imóvel avaliando encontra-se, conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo no Setor 047, Quadra 039 e lote 0137-4.

3. Zoneamento

O local onde se encontra o Edifício Cláudia, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona de centralidade polar (ZCPa).

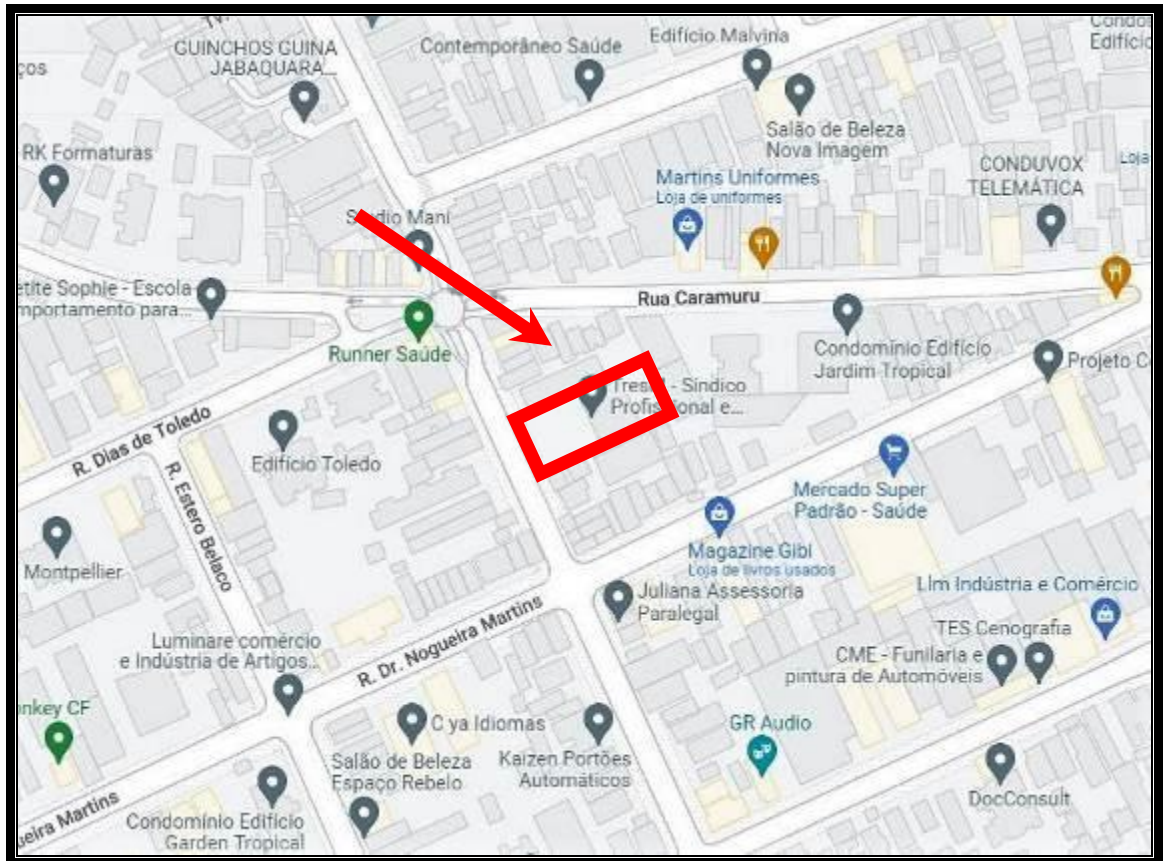
4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Cláudia é fácil e direto pela Rua dos Caciques.

5. Topografia

A topografia do Edifício Cláudia apresenta-se em declive lateral acentuado e ao nível da Rua dos Caciques.

6. Planta de localização



7. Características do solo

O solo onde se encontra o Edifício Cláudia é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Cláudia é dotado dos principais e seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Cláudia.



Vista do Edifício Cláudia.



Vista da Rua dos Caciques que dá acesso ao Edifício Cláudia.

10. Características do Edifício Cláudia

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Nº de pavimentos	17 (dezessete) pavimentos
Apartamentos por andar	4 (quatro) apartamentos por andar
Sistema de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Sistema de lazer	Academia, churrasqueira, espaço Pet, piscina, playground e quadra de esportes

11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Cláudia



Academia.



Churrasqueira.



Espaço Pet.



Piscina.



Playground.



Quadra de esportes.

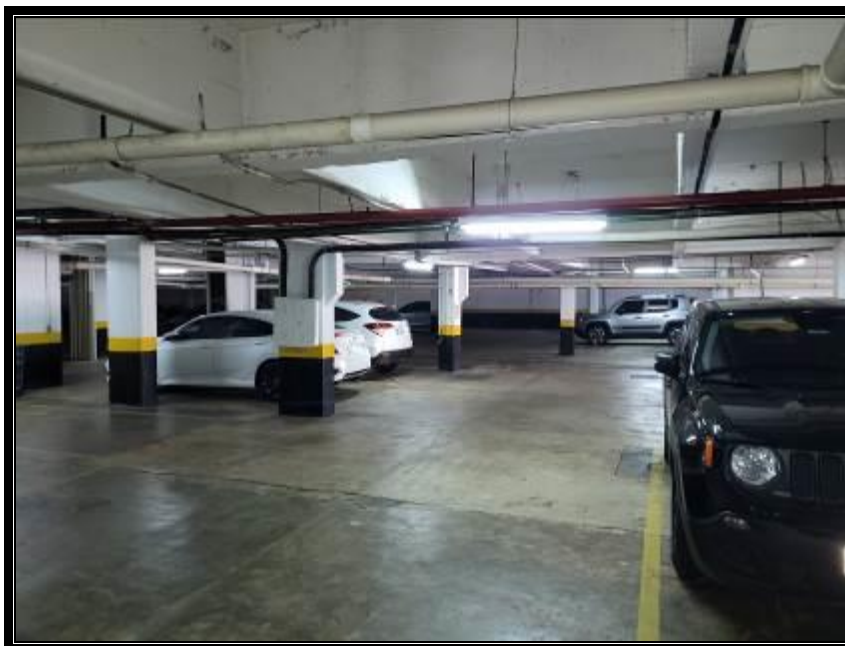
12. Características construtivas da vaga de garagem s/nº

Piso	Cimentado	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Idade real estimada	41 (quarenta e um) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	10,000m²
	Total	25,391m ²
Fração ideal do terreno	0,1786%	

Obs.:

- a)** *A área construída útil da vaga de garagem avaliada foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;*
- b)** *A área construída total e a fração ideal do apartamento foi resultado da análise da Matrícula nº 165.901 do 14º CRI / SP (Anexo I);*
- c)** *A idade real do Edifício Cláudia foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).*

13. Ilustração fotográfica interna da vaga de garagem s/nº



Vista geral da garagem.



Vista da vaga de garagem s/nº.

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e da vaga de garagem avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo III).

O valor da vaga de garagem para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra a vaga de garagem, referente ao mês de dezembro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 6.294,22 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)

$$V_g = (V_u \times A_u \times F_c)$$

Sendo:

V_g = Valor da vaga de garagem

V_u = Valor unitário da vaga de garagem

A_u = Área útil da vaga de garagem

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$V_g = (6.294,22 \times 10,00 \times 0,50)$$

$$V_a = \text{R\$ } 31.471,00$$

Ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_g = \text{R\$ } 31.500,00}$$

(trinta e um mil e quinhentos reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua dos Cacicques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** A área construída útil da vaga de garagem avaliada foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;
- e)** A área construída total e a fração ideal do apartamento avaliando foi resultado de análise da Matrícula nº 165.901 do 14º CRI / SP (Anexo I).
- f)** A idade real do Edifício Cláudia foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) páginas digitadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 5 (cinco) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.901 DO 14º CRI / SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	14^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo <i>[assinatura]</i>
matrícula 165.901	ficha 01
São Paulo, 19 de agosto de 2.003.	
<p>IMÓVEL: VAGA INDETERMINADA, localizada no subsolo EDIFÍCIO CLAUDIA, situado na Rua dos Cacicques nº 71, na Saúde - 21º Subdistrito.</p> <p>UMA VAGA sujeita a manobrista, com a área útil total de 25,391m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,1786%.</p> <p>PROPRIETÁRIA: COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 2.494, 9º andar.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Av.248/Matr. 24.356 deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE: 047.039.0137.4.</p>	

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 047.039.0137-4

Local do Imóvel:

R DOS CACIQUES, 71 - GARAGENS
SAUDE ED CLAUDIA CEP 04145-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DOS CACIQUES, 71 - GARAGENS
SAUDE ED CLAUDIA CEP 04145-000

Contribuinte(s):

CPF 164.349.798-78 MARCELO MARCONDES CORREA DE MORAES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.104	Testada (m):	28,00
Área não incorporada (m²):	967	Fração ideal:	0,1250
Área total (m²):	2.071		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	1.778	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	276	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1981		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.888,00
- da construção:	2.981,00

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

- da área incorporada:	308.568,00
- da área não incorporada:	270.277,00
- da construção:	2.862.118,00
Base de cálculo do IPTU:	3.440.963,00



ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador (4,568)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	41 (quarenta e um) anos
Área construída útil avalianda	60,741m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0531
Índice fiscal	1.888,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Curcia Imóveis – Sra. Laura
	Tel.: (11) 2613-0713
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(450.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,017 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 6.336,69 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Taissei Consultoria de Imóveis – Sr. Nelson
	Tel.: (11) 95328-4986
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(450.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,017 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 6.336,69 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	RMC Feliz Empreendimentos - Silveira
	Tel.: (11) 99992-0000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 9º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	75,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 470.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(470.000,00 / 75,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,054 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 5.944,56 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Quinto Andar Imóveis - Arlene
	Tel.: (11) 3230-4186
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 11º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	70,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 550.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(550.000,00 / 70,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,036 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 7.326,00 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Corretor autônomo – Sr. Marcelo
	Tel.: (11) 94864-8000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Dias de Toledo, nº 264, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 035 e IF 1.885,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 590.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(590.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,002 + 1,017 + 0,658 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 5.527,17 / \text{m}^2$$

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	6.336,69
V_{u2}	6.336,69
V_{u3}	5.944,56
V_{u4}	7.326,00
V_{u5}	5.527,17

$$MA = \frac{R\$ 31.471,12 / m^2}{5} = R\$ 6.294,22 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 4.405,96 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 8.182,49 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 6.294,22 / m^2}$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 31.500,00
(trinta e um mil e quinhentos reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Planta Genérica de Valores	04
3. Zoneamento	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Características do solo	05
8. Melhoramentos públicos	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Características do Edifício Cláudia	07
11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Cláudia	08
12. Características construtivas da vaga de garagem s/nº	11
13. Ilustração fotográfica da vaga de garagem s/nº	12
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Critério adotado	13
2. Valor unitário básico (V_u)	13
3. Valor de mercado da vaga de garagem s/nº para venda (V_a)	14
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	16
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.902 DO 14º CRI / SP	
ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP	
ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

O imóvel avaliando encontra-se, conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo no Setor 047, Quadra 039 e lote 0137-4.

3. Zoneamento

O local onde se encontra o Edifício Cláudia, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona de centralidade polar (ZCPa).

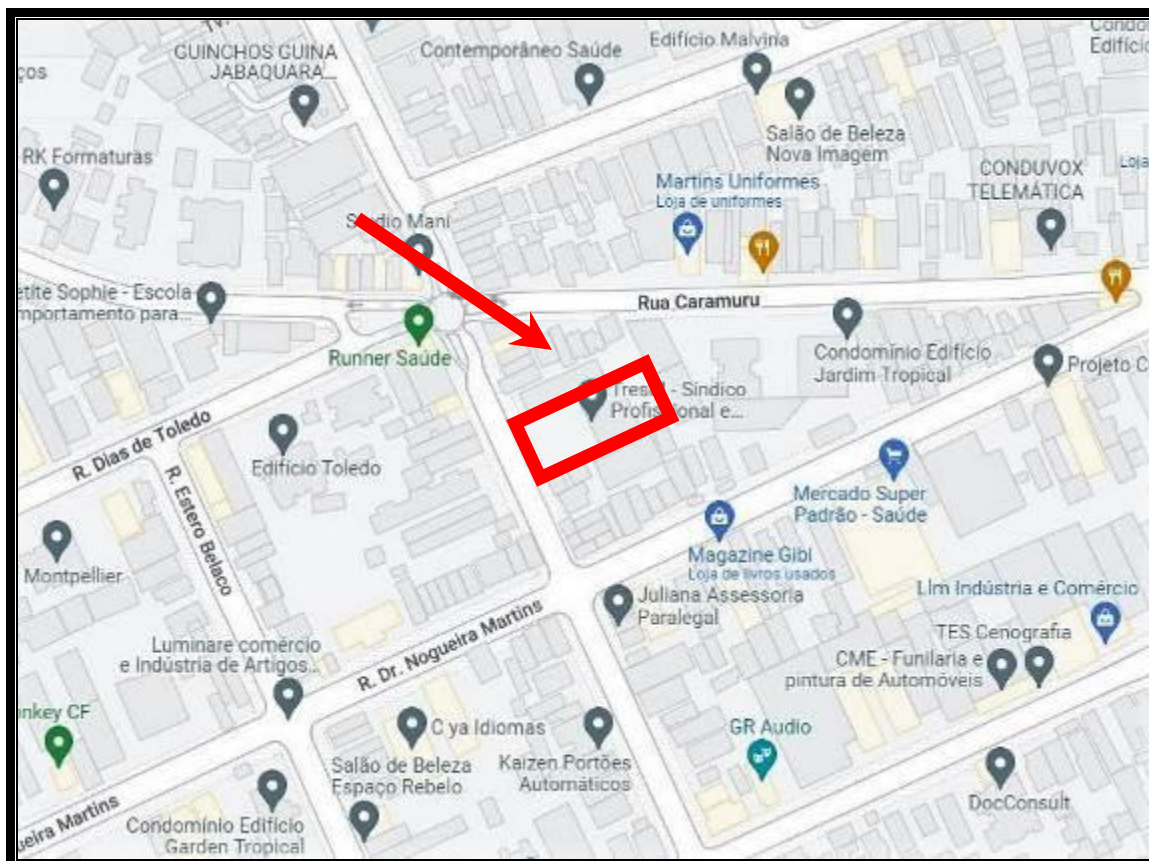
4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Cláudia é fácil e direto pela Rua dos Caciques.

5. Topografia

A topografia do Edifício Cláudia apresenta-se em declive lateral acentuado e ao nível da Rua dos Caciques.

6. Planta de localização



7. Características do solo

O solo onde se encontra o Edifício Cláudia é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Cláudia é dotado dos principais e seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Cláudia.



Vista do Edifício Cláudia.



Vista da Rua dos Caciques que dá acesso ao Edifício Cláudia.

10. Características do Edifício Cláudia

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Nº de pavimentos	17 (dezessete) pavimentos
Apartamentos por andar	4 (quatro) apartamentos por andar
Sistema de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Sistema de lazer	Academia, churrasqueira, espaço Pet, piscina, playground e quadra de esportes

11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Cláudia



Academia.



Churrasqueira.



Espaço Pet.



Piscina.



Playground.



Quadra de esportes.

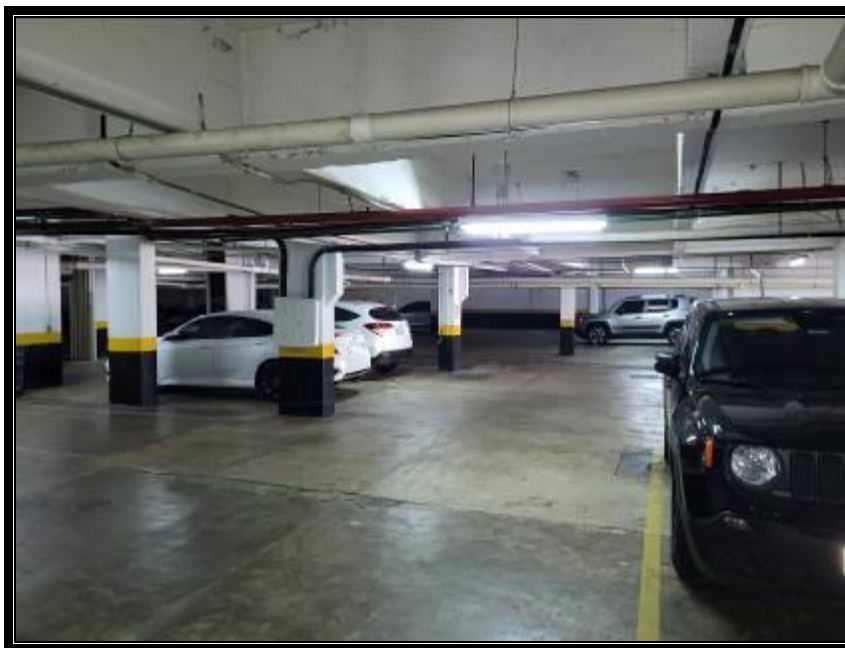
12. Características construtivas da vaga de garagem s/nº

Piso	Cimentado	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Idade real estimada	41 (quarenta e um) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	10,000m²
	Total	25,391m ²
Fração ideal do terreno	0,1786%	

Obs.:

- a) A área construída útil da vaga de garagem avaliada foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;*
- b) A área construída total e a fração ideal do apartamento foi resultado da análise da Matrícula nº 165.902 do 14º CRI / SP (Anexo I);*
- c) A idade real do Edifício Cláudia foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).*

13. Ilustração fotográfica interna da vaga de garagem s/nº



Vista geral da garagem.



Vista da vaga de garagem s/nº.

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e da vaga de garagem avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo III).

O valor da vaga de garagem para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra a vaga de garagem, referente ao mês de dezembro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 6.294,22 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)

$$V_g = (V_u \times A_u \times F_c)$$

Sendo:

V_g = Valor da vaga de garagem

V_u = Valor unitário da vaga de garagem

A_u = Área útil da vaga de garagem

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$V_g = (6.294,22 \times 10,00 \times 0,50)$$

$$V_a = R\$ 31.471,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_g = R\$ 31.500,00$$

(trinta e um mil e quinhentos reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua dos Cacicques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** A área construída útil da vaga de garagem avaliada foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;
- e)** A área construída total e a fração ideal do apartamento avaliando foi resultado de análise da Matrícula nº 165.902 do 14º CRI / SP (Anexo I).
- f)** A idade real do Edifício Cláudia foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) páginas digitadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 5 (cinco) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.902 DO 14º CRI / SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	14^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo <i>Fernanda Tosi</i>
matrícula 165.902	ficha 01
São Paulo, 19 de agosto de 2.003.	
<p>IMÓVEL: VAGA INDETERMINADA, localizada no subsolo EDIFÍCIO CLAUDIA, situado na Rua dos Cacicques nº 71, na Saúde – 21º Subdistrito.</p> <p>UMA VAGA sujeita a manobrista, com a área útil total de 25,391m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,1786%.</p> <p>PROPRIETÁRIA: COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 2.494, 9º andar.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Av.248/Matr. 24.356 deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE: 047.039.0137-4.</p>	

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 047.039.0137-4

Local do Imóvel:

R DOS CACIQUES, 71 - GARAGENS
SAUDE ED CLAUDIA CEP 04145-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DOS CACIQUES, 71 - GARAGENS
SAUDE ED CLAUDIA CEP 04145-000

Contribuinte(s):

CPF 164.349.798-78 MARCELO MARCONDES CORREA DE MORAES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.104	Testada (m):	28,00
Área não incorporada (m²):	967	Fração ideal:	0,1250
Área total (m²):	2.071		

Dados cadastrais da construção:

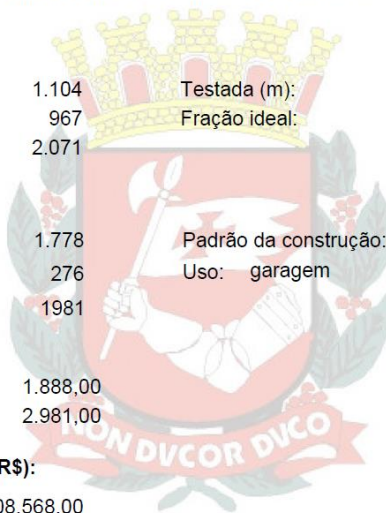
Área construída (m²):	1.778	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	276	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1981		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.888,00
- da construção:	2.981,00

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

- da área incorporada:	308.568,00
- da área não incorporada:	270.277,00
- da construção:	2.862.118,00
Base de cálculo do IPTU:	3.440.963,00



ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador (4,568)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	41 (quarenta e um) anos
Área construída útil avalianda	60,741m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0531
Índice fiscal	1.888,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Curcia Imóveis – Sra. Laura
	Tel.: (11) 2613-0713
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(450.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,017 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 6.336,69 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Taissei Consultoria de Imóveis – Sr. Nelson
	Tel.: (11) 95328-4986
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(450.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,017 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 6.336,69 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	RMC Feliz Empreendimentos - Silveira
	Tel.: (11) 99992-0000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 9º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	75,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 470.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(470.000,00 / 75,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,054 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 5.944,56 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Quinto Andar Imóveis - Arlene
	Tel.: (11) 3230-4186
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 11º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	70,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 550.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(550.000,00 / 70,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,036 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 7.326,00 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Corretor autônomo – Sr. Marcelo
	Tel.: (11) 94864-8000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Dias de Toledo, nº 264, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 035 e IF 1.885,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 590.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(590.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,002 + 1,017 + 0,658 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 5.527,17 / \text{m}^2$$

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	6.336,69
V_{u2}	6.336,69
V_{u3}	5.944,56
V_{u4}	7.326,00
V_{u5}	5.527,17

$$MA = \frac{R\$ 31.471,12}{5} / m^2 = R\$ 6.294,22 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 4.405,96 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 8.182,49 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 6.294,22 / m^2$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 31.500,00

(trinta e um mil e quinhentos reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Planta Genérica de Valores	04
3. Zoneamento	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Características do solo	05
8. Melhoramentos públicos	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Características do Edifício Cláudia	07
11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Cláudia	08
12. Características construtivas da vaga de garagem s/nº	11
13. Ilustração fotográfica da vaga de garagem s/nº	12
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Critério adotado	13
2. Valor unitário básico (V_u)	13
3. Valor de mercado da vaga de garagem s/nº para venda (V_a)	14
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	16
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.906 DO 14º CRI / SP	
ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP	
ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

O imóvel avaliando encontra-se, conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo no Setor 047, Quadra 039 e lote 0137-4.

3. Zoneamento

O local onde se encontra o Edifício Cláudia, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona de centralidade polar (ZCPa).

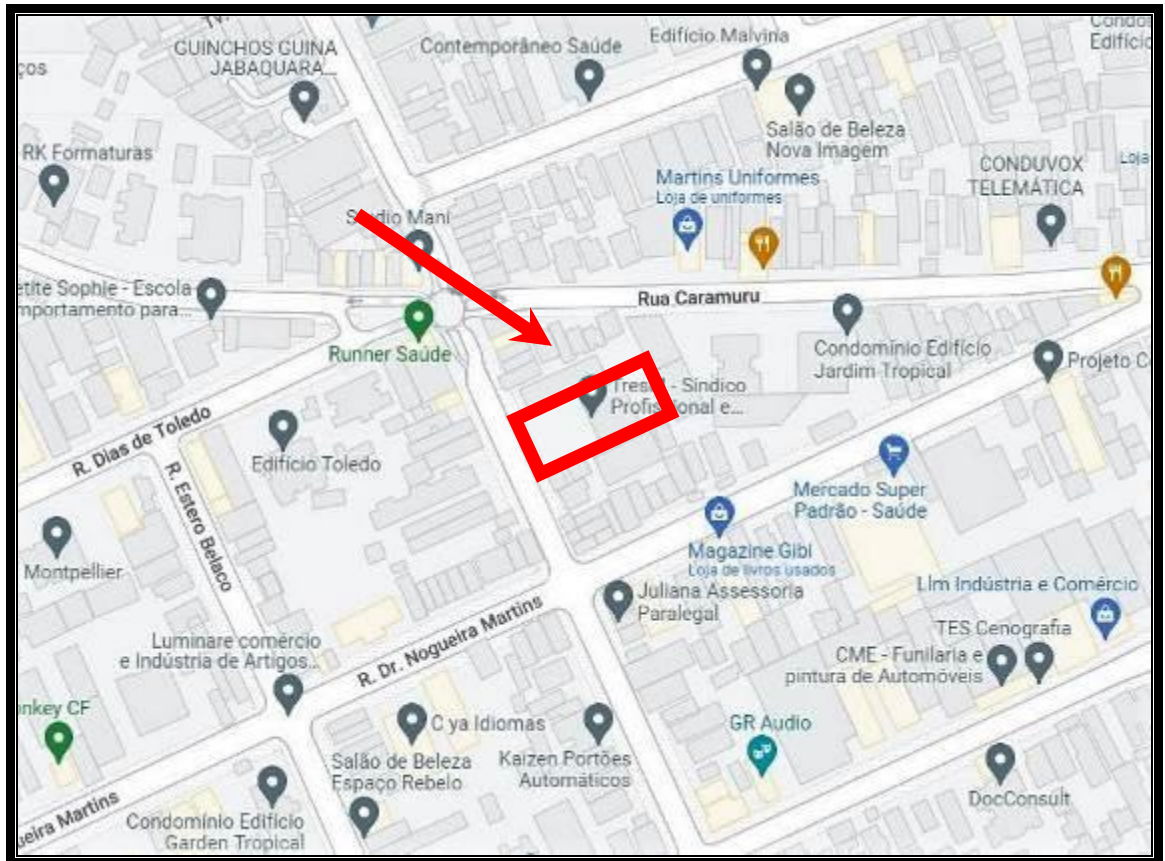
4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Cláudia é fácil e direto pela Rua dos Caciques.

5. Topografia

A topografia do Edifício Cláudia apresenta-se em declive lateral acentuado e ao nível da Rua dos Caciques.

6. Planta de localização



7. Características do solo

O solo onde se encontra o Edifício Cláudia é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Cláudia é dotado dos principais e seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

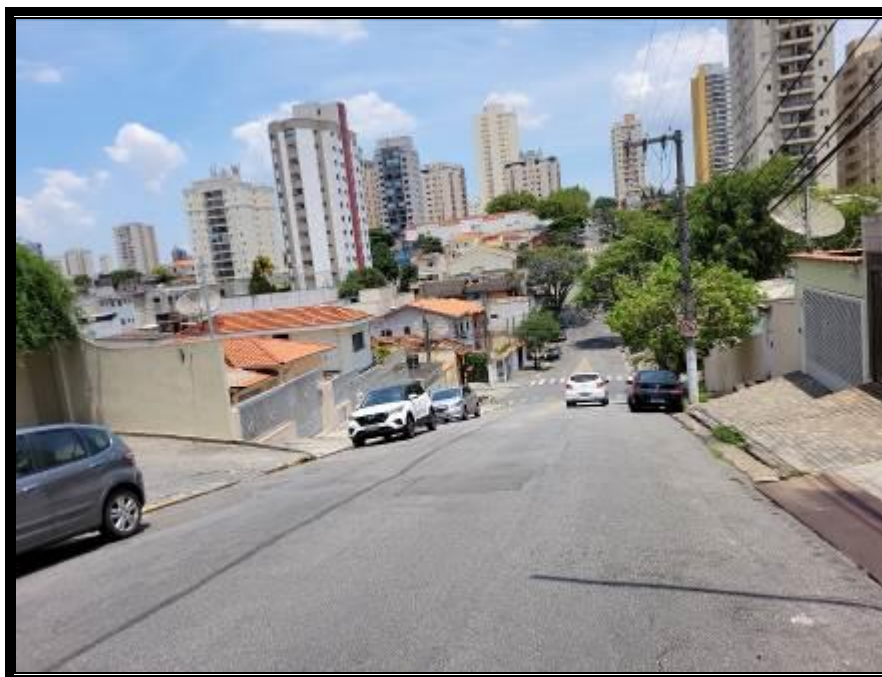
9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Cláudia.



Vista do Edifício Cláudia.



Vista da Rua dos Caciques que dá acesso ao Edifício Cláudia.

10. Características do Edifício Cláudia

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Nº de pavimentos	17 (dezessete) pavimentos
Apartamentos por andar	4 (quatro) apartamentos por andar
Sistema de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Sistema de lazer	Academia, churrasqueira, espaço Pet, piscina, playground e quadra de esportes

11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Cláudia



Academia.



Churrasqueira.



Espaço Pet.



Piscina.



Playground.



Quadra de esportes.

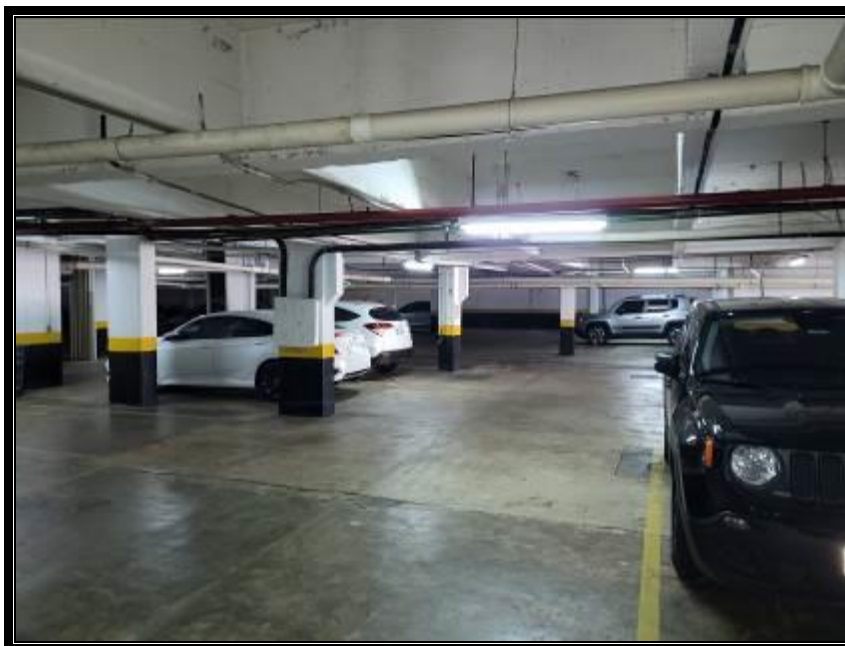
12. Características construtivas da vaga de garagem s/nº

Piso	Cimentado	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Idade real estimada	41 (quarenta e um) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	10,000m²
	Total	25,391m ²
Fração ideal do terreno	0,1786%	

Obs.:

- a)** *A área construída útil da vaga de garagem avaliada foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;*
- b)** *A área construída total e a fração ideal do apartamento foi resultado da análise da Matrícula nº 165.906 do 14º CRI / SP (Anexo I);*
- c)** *A idade real do Edifício Cláudia foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).*

13. Ilustração fotográfica interna da vaga de garagem s/nº



Vista geral da garagem.



Vista da vaga de garagem s/nº.

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e da vaga de garagem avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo III).

O valor da vaga de garagem para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra a vaga de garagem, referente ao mês de dezembro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 6.294,22 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)

$$V_g = (V_u \times A_u \times F_c)$$

Sendo:

V_g = Valor da vaga de garagem

V_u = Valor unitário da vaga de garagem

A_u = Área útil da vaga de garagem

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$V_g = (6.294,22 \times 10,00 \times 0,50)$$

$$V_a = R\$ 31.471,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_g = R\$ 31.500,00$$

(trinta e um mil e quinhentos reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua dos Cacicques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** A área construída útil da vaga de garagem avaliada foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;
- e)** A área construída total e a fração ideal do apartamento avaliando foi resultado de análise da Matrícula nº 165.906 do 14º CRI / SP (Anexo I).
- f)** A idade real do Edifício Cláudia foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) páginas digitadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 5 (cinco) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807
MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.906 DO 14º CRI / SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		14 ^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	
matrícula 165.906	ficha 01	São Paulo, 19 de agosto de 2.003.	
<p>IMÓVEL: VAGA INDETERMINADA, localizada no subsolo EDIFÍCIO CLAUDIA, situado na Rua dos Cacicques nº 71, na Saúde – 21º Subdistrito.</p> <p>UMA VAGA sujeita a manobrista, com a área útil total de 25,391m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,1786%.</p> <p>PROPRIETÁRIA: COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 2.494, 9º andar.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Av.248/Matr. 24.356 deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE: 047.039.0137-4.</p>			

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 047.039.0137-4

Local do Imóvel:

R DOS CACIQUES, 71 - GARAGENS
SAUDE ED CLAUDIA CEP 04145-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DOS CACIQUES, 71 - GARAGENS
SAUDE ED CLAUDIA CEP 04145-000

Contribuinte(s):

CPF 164.349.798-78 MARCELO MARCONDES CORREA DE MORAES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.104	Testada (m):	28,00
Área não incorporada (m²):	967	Fração ideal:	0,1250
Área total (m²):	2.071		

Dados cadastrais da construção:

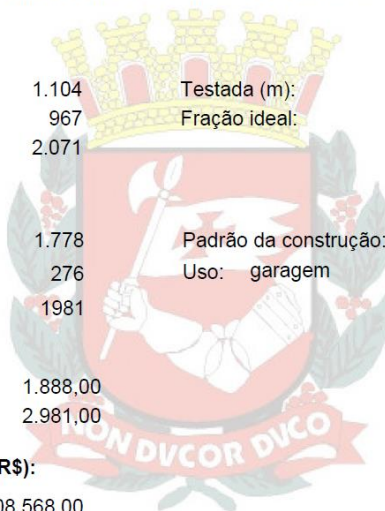
Área construída (m²):	1.778	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	276	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1981		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.888,00
- da construção:	2.981,00

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

- da área incorporada:	308.568,00
- da área não incorporada:	270.277,00
- da construção:	2.862.118,00
Base de cálculo do IPTU:	3.440.963,00



ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador (4,568)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	41 (quarenta e um) anos
Área construída útil avalianda	60,741m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0531
Índice fiscal	1.888,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Curcia Imóveis – Sra. Laura
	Tel.: (11) 2613-0713
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(450.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,017 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 6.336,69 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Taissei Consultoria de Imóveis – Sr. Nelson
	Tel.: (11) 95328-4986
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(450.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,017 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 6.336,69 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	RMC Feliz Empreendimentos - Silveira
	Tel.: (11) 99992-0000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 9º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	75,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 470.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(470.000,00 / 75,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,054 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 5.944,56 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Quinto Andar Imóveis - Arlene
	Tel.: (11) 3230-4186
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 11º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	70,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 550.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(550.000,00 / 70,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,036 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 7.326,00 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Corretor autônomo – Sr. Marcelo
	Tel.: (11) 94864-8000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Dias de Toledo, nº 264, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 035 e IF 1.885,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 590.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(590.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,002 + 1,017 + 0,658 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 5.527,17 / \text{m}^2$$

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	6.336,69
V_{u2}	6.336,69
V_{u3}	5.944,56
V_{u4}	7.326,00
V_{u5}	5.527,17

$$MA = \frac{R\$ 31.471,12 / m^2}{5} = R\$ 6.294,22 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 4.405,96 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 8.182,49 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 6.294,22 / m^2}$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 31.500,00
(trinta e um mil e quinhentos reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Planta Genérica de Valores	04
3. Zoneamento	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Características do solo	05
8. Melhoramentos públicos	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Características do Edifício Cláudia	07
11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Cláudia	08
12. Características construtivas da vaga de garagem s/nº	11
13. Ilustração fotográfica da vaga de garagem s/nº	12
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Critério adotado	13
2. Valor unitário básico (V_u)	13
3. Valor de mercado da vaga de garagem s/nº para venda (V_a)	14
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	16
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.907 DO 14º CRI / SP	
ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP	
ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

O imóvel avaliando encontra-se, conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo no Setor 047, Quadra 039 e lote 0137-4.

3. Zoneamento

O local onde se encontra o Edifício Cláudia, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona de centralidade polar (ZCPa).

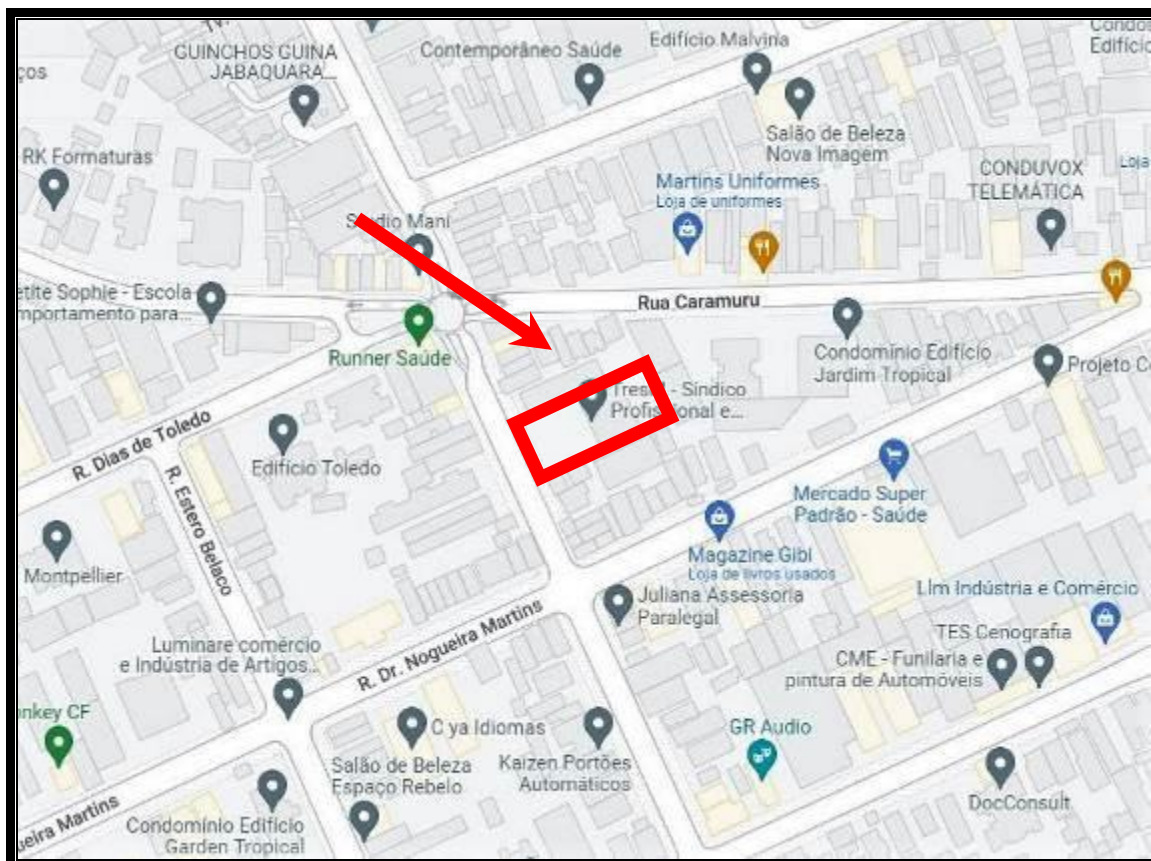
4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Cláudia é fácil e direto pela Rua dos Caciques.

5. Topografia

A topografia do Edifício Cláudia apresenta-se em declive lateral acentuado e ao nível da Rua dos Caciques.

6. Planta de localização



7. Características do solo

O solo onde se encontra o Edifício Cláudia é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Cláudia é dotado dos principais e seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Cláudia.



Vista do Edifício Cláudia.



Vista da Rua dos Caciques que dá acesso ao Edifício Cláudia.

10. Características do Edifício Cláudia

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Nº de pavimentos	17 (dezessete) pavimentos
Apartamentos por andar	4 (quatro) apartamentos por andar
Sistema de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Sistema de lazer	Academia, churrasqueira, espaço Pet, piscina, playground e quadra de esportes

11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Cláudia



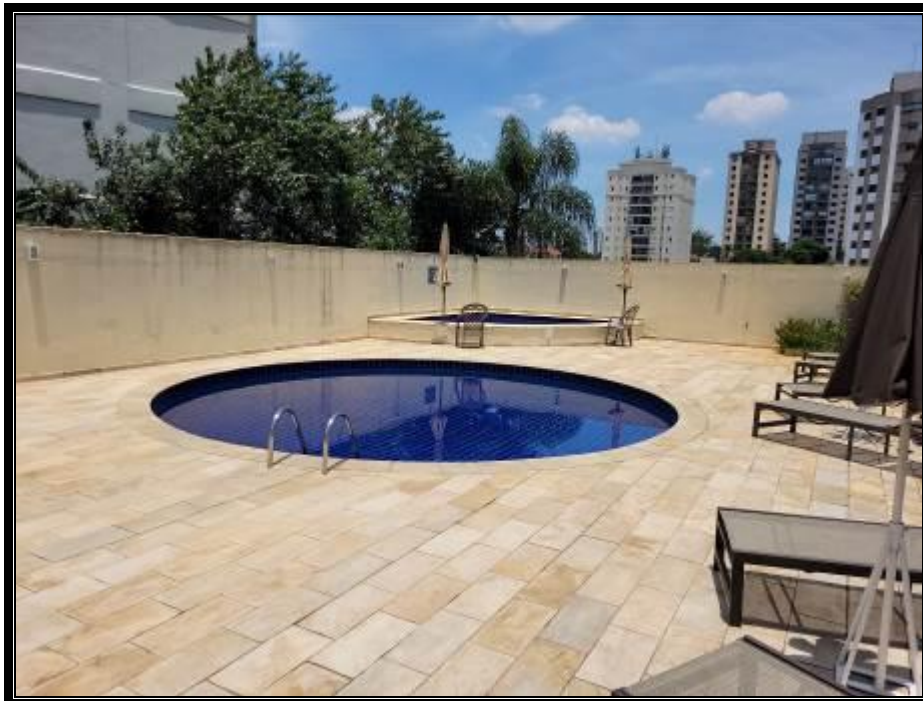
Academia.



Churrasqueira.



Espaço Pet.



Piscina.



Playground.



Quadra de esportes.

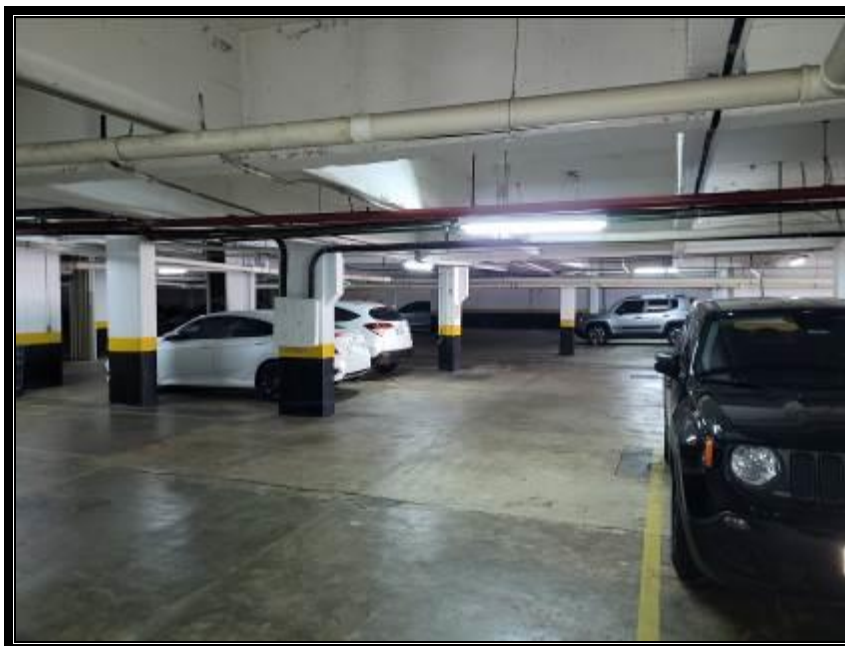
12. Características construtivas da vaga de garagem s/nº

Piso	Cimentado	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Idade real estimada	41 (quarenta e um) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	10,000m²
	Total	25,391m ²
Fração ideal do terreno	0,1786%	

Obs.:

- a) A área construída útil da vaga de garagem avaliada foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;*
- b) A área construída total e a fração ideal do apartamento foi resultado da análise da Matrícula nº 165.907 do 14º CRI / SP (Anexo I);*
- c) A idade real do Edifício Cláudia foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).*

13. Ilustração fotográfica interna da vaga de garagem s/nº



Vista geral da garagem.



Vista da vaga de garagem s/nº.

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e da vaga de garagem avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo III).

O valor da vaga de garagem para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra a vaga de garagem, referente ao mês de dezembro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 6.294,22 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)

$$V_g = (V_u \times A_u \times F_c)$$

Sendo:

V_g = Valor da vaga de garagem

V_u = Valor unitário da vaga de garagem

A_u = Área útil da vaga de garagem

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$V_g = (6.294,22 \times 10,00 \times 0,50)$$

$$V_a = R\$ 31.471,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_g = R\$ 31.500,00$$

(trinta e um mil e quinhentos reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua dos Cacicques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** A área construída útil da vaga de garagem avaliada foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;
- e)** A área construída total e a fração ideal do apartamento avaliando foi resultado de análise da Matrícula nº 165.907 do 14º CRI / SP (Anexo I).
- f)** A idade real do Edifício Cláudia foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) páginas digitadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 5 (cinco) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.907 DO 14º CRI / SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	14^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo <i>Fernando Roberto</i>
matrícula 165.907	ficha 01
São Paulo, 15 de agosto de 2.003.	
<p>IMÓVEL: VAGA INDETERMINADA, localizada no subsolo EDIFÍCIO CLAUDIA, situado na Rua dos Cacicques nº 71, na Saúde – 21º Subdistrito.</p> <p>UMA VAGA sujeita a manobrista, com a área útil total de 25,391m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,1786%.</p> <p>PROPRIETÁRIA: COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 2.494, 9º andar.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Av.248/Matr. 24.356 deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE: 047.039.0137-4.</p>	

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 047.039.0137-4

Local do Imóvel:

R DOS CACIQUES, 71 - GARAGENS
SAUDE ED CLAUDIA CEP 04145-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DOS CACIQUES, 71 - GARAGENS
SAUDE ED CLAUDIA CEP 04145-000

Contribuinte(s):

CPF 164.349.798-78 MARCELO MARCONDES CORREA DE MORAES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.104	Testada (m):	28,00
Área não incorporada (m²):	967	Fração ideal:	0,1250
Área total (m²):	2.071		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	1.778	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	276	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1981		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.888,00
- da construção:	2.981,00

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

- da área incorporada:	308.568,00
- da área não incorporada:	270.277,00
- da construção:	2.862.118,00
Base de cálculo do IPTU:	3.440.963,00



ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador (4,568)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	41 (quarenta e um) anos
Área construída útil avalianda	60,741m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0531
Índice fiscal	1.888,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Curcia Imóveis – Sra. Laura
	Tel.: (11) 2613-0713
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(450.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,017 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 6.336,69 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Taissei Consultoria de Imóveis – Sr. Nelson
	Tel.: (11) 95328-4986
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(450.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,017 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 6.336,69 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	RMC Feliz Empreendimentos - Silveira
	Tel.: (11) 99992-0000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 9º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	75,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 470.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(470.000,00 / 75,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,054 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 5.944,56 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Quinto Andar Imóveis - Arlene
	Tel.: (11) 3230-4186
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 11º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	70,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 550.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(550.000,00 / 70,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,036 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 7.326,00 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Corretor autônomo – Sr. Marcelo
	Tel.: (11) 94864-8000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Dias de Toledo, nº 264, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 035 e IF 1.885,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 590.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(590.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,002 + 1,017 + 0,658 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 5.527,17 / \text{m}^2$$

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	6.336,69
V_{u2}	6.336,69
V_{u3}	5.944,56
V_{u4}	7.326,00
V_{u5}	5.527,17

$$MA = \frac{R\$ 31.471,12}{5} / m^2 = R\$ 6.294,22 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 4.405,96 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 8.182,49 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 6.294,22 / m^2$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 31.500,00
(trinta e um mil e quinhentos reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Planta Genérica de Valores	04
3. Zoneamento	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Características do solo	05
8. Melhoramentos públicos	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Características do Edifício Cláudia	07
11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Cláudia	08
12. Características construtivas da vaga de garagem s/nº	11
13. Ilustração fotográfica da vaga de garagem s/nº	12
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Critério adotado	13
2. Valor unitário básico (V_u)	13
3. Valor de mercado da vaga de garagem s/nº para venda (V_a)	14
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	16
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.908 DO 14º CRI / SP	
ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP	
ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua dos Caciques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

O imóvel avaliando encontra-se, conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo no Setor 047, Quadra 039 e lote 0137-4.

3. Zoneamento

O local onde se encontra o Edifício Cláudia, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona de centralidade polar (ZCPa).

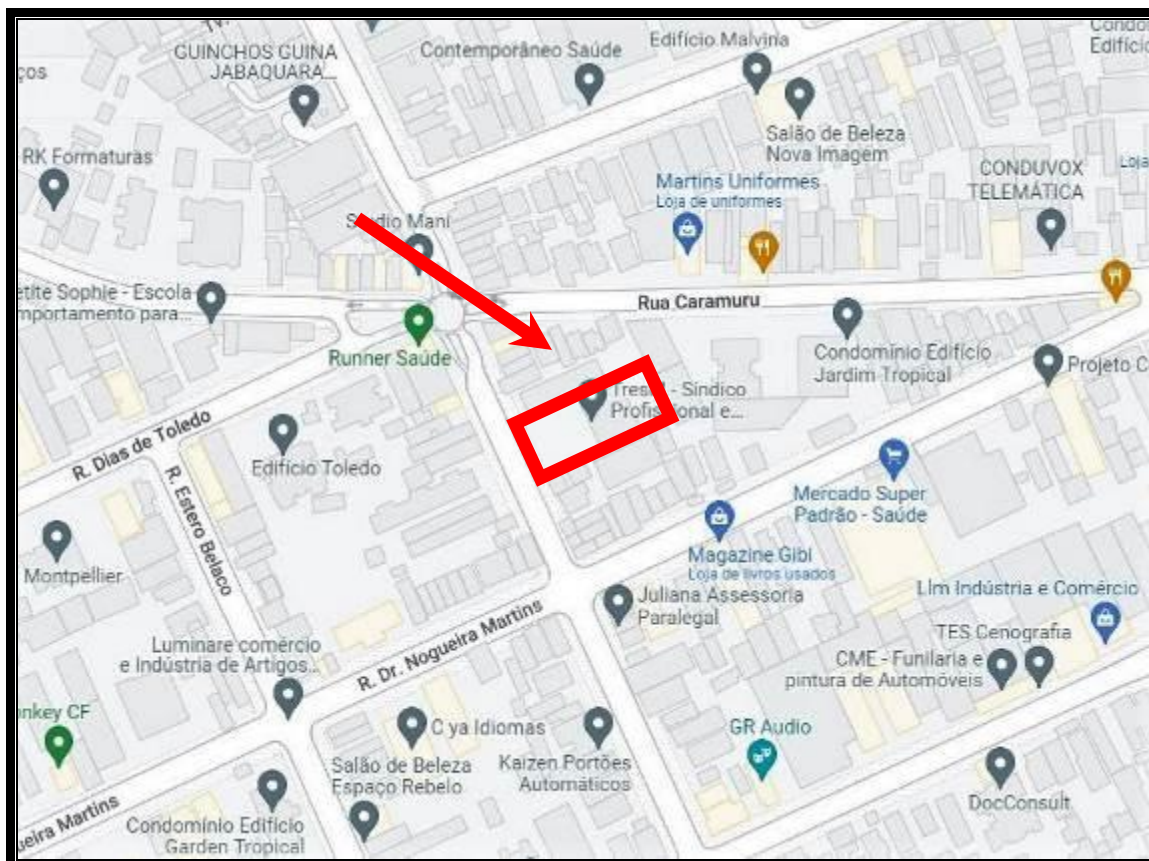
4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Cláudia é fácil e direto pela Rua dos Caciques.

5. Topografia

A topografia do Edifício Cláudia apresenta-se em declive lateral acentuado e ao nível da Rua dos Caciques.

6. Planta de localização



7. Características do solo

O solo onde se encontra o Edifício Cláudia é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Cláudia é dotado dos principais e seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Cláudia.



Vista do Edifício Cláudia.



Vista da Rua dos Caciques que dá acesso ao Edifício Cláudia.

10. Características do Edifício Cláudia

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Nº de pavimentos	17 (dezessete) pavimentos
Apartamentos por andar	4 (quatro) apartamentos por andar
Sistema de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Sistema de lazer	Academia, churrasqueira, espaço Pet, piscina, playground e quadra de esportes

07

11. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e de segurança do Edifício Cláudia



Academia.



Churrasqueira.



Espaço Pet.



Piscina.



Playground.



Quadra de esportes.

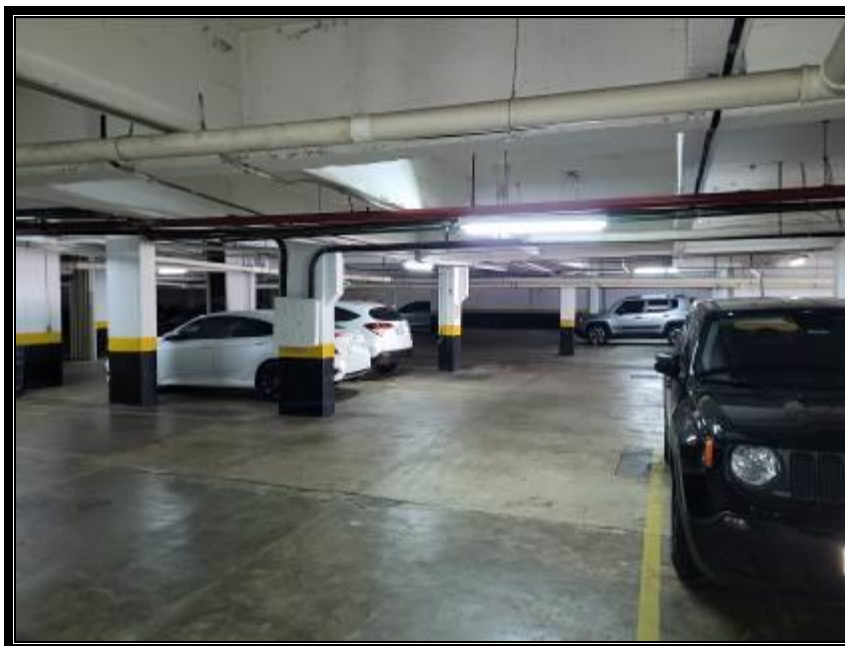
12. Características construtivas da vaga de garagem s/nº

Piso	Cimentado	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Idade real estimada	41 (quarenta e um) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	10,000m²
	Total	25,391m ²
Fração ideal do terreno	0,1786%	

Obs.:

- a) A área construída útil da vaga de garagem avaliada foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;*
- b) A área construída total e a fração ideal do apartamento foi resultado da análise da Matrícula nº 165.908 do 14º CRI / SP (Anexo I);*
- c) A idade real do Edifício Cláudia foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo II).*

13. Ilustração fotográfica interna da vaga de garagem s/nº



Vista geral da garagem.



Vista da vaga de garagem s/nº.

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e da vaga de garagem avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo III).

O valor da vaga de garagem para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra a vaga de garagem, referente ao mês de dezembro de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 6.294,22 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado da vaga de garagem para venda (V_g)

$$V_g = (V_u \times A_u \times F_c)$$

Sendo:

V_g = Valor da vaga de garagem

V_u = Valor unitário da vaga de garagem

A_u = Área útil da vaga de garagem

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$V_g = (6.294,22 \times 10,00 \times 0,50)$$

$$V_a = \text{R\$ } 31.471,00$$

Ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_g = \text{R\$ } 31.500,00}$$

(trinta e um mil e quinhentos reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua dos Cacicques, nº 71, Edifício Cláudia, vaga de garagem s/nº, Bairro Vila da Saúde, Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** A área construída útil da vaga de garagem avaliada foi resultado de estimativa deste avaliador, quando da vistoria;
- e)** A área construída total e a fração ideal do apartamento avaliando foi resultado de análise da Matrícula nº 165.908 do 14º CRI / SP (Anexo I).
- f)** A idade real do Edifício Cláudia foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) páginas digitadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 5 (cinco) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 165.908 DO 14º CRI / SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		14^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo <i>Fernanda Tosi</i>	
matrícula 165.908	ficha 01	São Paulo, 19 de agosto de 2.003.	
<p>IMÓVEL: VAGA INDETERMINADA, localizada no subsolo EDIFÍCIO CLAUDIA, situado na Rua dos Cacicques nº 71, na Saúde – 21º Subdistrito.</p> <p>UMA VAGA sujeita a manobrista, com a área útil total de 25.391m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,1786%.</p> <p>PROPRIETÁRIA: COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 2.494, 9º andar.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Av.248/Matr. 24.356 deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE: 047.039.0137-4.</p>			

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 047.039.0137-4

Local do Imóvel:

R DOS CACIQUES, 71 - GARAGENS
SAUDE ED CLAUDIA CEP 04145-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DOS CACIQUES, 71 - GARAGENS
SAUDE ED CLAUDIA CEP 04145-000

Contribuinte(s):

CPF 164.349.798-78 MARCELO MARCONDES CORREA DE MORAES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.104	Testada (m):	28,00
Área não incorporada (m²):	967	Fração ideal:	0,1250
Área total (m²):	2.071		

Dados cadastrais da construção:

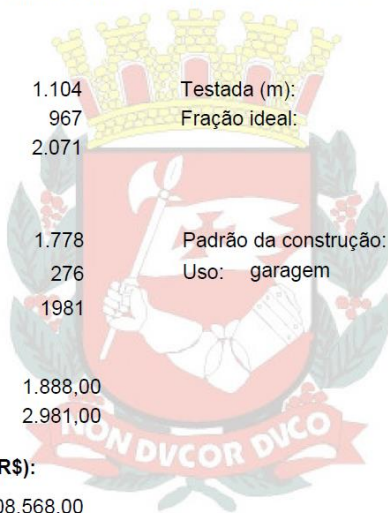
Área construída (m²):	1.778	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	276	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1981		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.888,00
- da construção:	2.981,00

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

- da área incorporada:	308.568,00
- da área não incorporada:	270.277,00
- da construção:	2.862.118,00
Base de cálculo do IPTU:	3.440.963,00



ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador (4,568)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	41 (quarenta e um) anos
Área construída útil avalianda	60,741m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0531
Índice fiscal	1.888,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Curcia Imóveis – Sra. Laura
	Tel.: (11) 2613-0713
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(450.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,017 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 6.336,69 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Taissei Consultoria de Imóveis – Sr. Nelson
	Tel.: (11) 95328-4986
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(450.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,017 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 6.336,69 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	RMC Feliz Empreendimentos - Silveira
	Tel.: (11) 99992-0000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 9º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	75,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 470.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(470.000,00 / 75,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,054 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 5.944,56 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Quinto Andar Imóveis - Arlene
	Tel.: (11) 3230-4186
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua dos Caciques, nº 71, 11º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 039 e IF 1.888,00
05. Área útil ponderada / vagas	70,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	41 (quarenta e um) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,531
10. Valor de venda	R\$ 550.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(550.000,00 / 70,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,036 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 7.326,00 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Corretor autônomo – Sr. Marcelo
	Tel.: (11) 94864-8000
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Dias de Toledo, nº 264, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 047, Quadra 035 e IF 1.885,00
05. Área útil ponderada / vagas	65,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 590.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(590.000,00 / 65,00) \times 0,90 \times (1,002 + 1,017 + 0,658 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 5.527,17 / \text{m}^2$$

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	6.336,69
V_{u2}	6.336,69
V_{u3}	5.944,56
V_{u4}	7.326,00
V_{u5}	5.527,17

$$MA = \frac{R\$ 31.471,12}{5} / m^2 = R\$ 6.294,22 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 4.405,96 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 8.182,49 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 6.294,22 / m^2}$$