

Solicitante/Contratante: Invista Crédito e Investimento S.A

Carlos Rosell Nanin Villanueva, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia, sob o nº 5060940313, vem mui respeitosamente apresentar às conclusões de seu trabalho, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- Os valores apurados neste trabalho, são baseados em uma avaliação feita remotamente, por meio de imagens via satélite e amostras de mercado obtida nos portais imobiliários, portanto, sem a presença física deste subscritor no local.

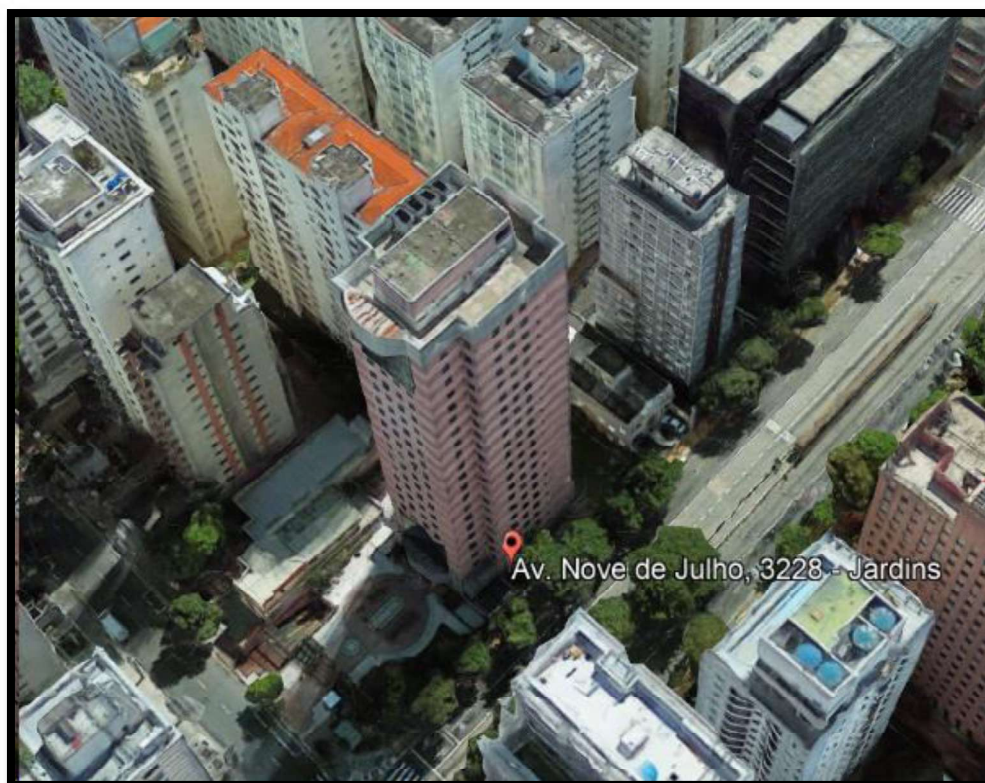
O presente estudo tem por objetivo determinar o “ valor de venda” e o “ valor de liquidação forçada” correspondente ao imóvel da

MATRICULA No.	145.732
TIPOLOGIA	sala – No. 1606- 16º andar
CONDOMÍNIO	EDIFÍCIO FIRST OFFICE CLASS FLAT
ENDEREÇO	AV. 09 DE JULHO, 3228/ALAMEDA LORENA, 880
BAIRRO	JARDIM PAULISTA
MUNICÍPIO	SÃO PAULO
ÁREA PRIVATIVA (m2)	31,22
AREA COMUM (m2)	37,294
AREA TOTAL (m2)	68,514

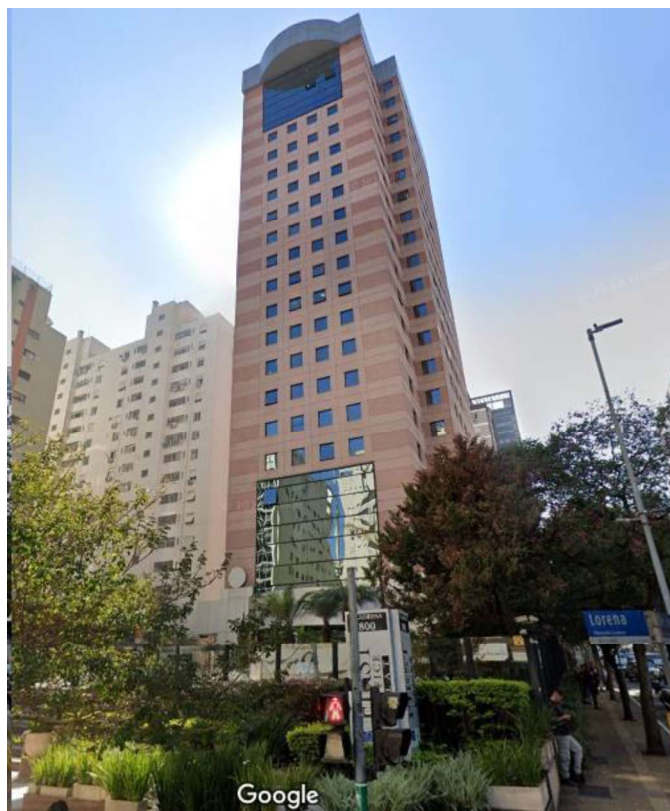
Descrição da matricula 145.732

matrícula		ficha		de São Paulo	
145.732		01		São Paulo, 15 de junho de 2000	
IMÓVEL: SALA PARA ESCRITÓRIO nº 1606, localizada no 16º andar ou 19º pavimento do EDIFÍCIO FIRST OFFICE FLAT, situado na Avenida Nove de Julho nº 3.228, esquina da Alameda Lorena, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área útil privativa de 31,220m², área comum de 37,294m², área total de 68,514m², e fração ideal de terreno de 0,451015%.					

Vista Aérea do Condomínio



Vista Frontal do Condomínio



Segundo a norma NBR 14.653, por definição, o termo “ valor de venda ”, refere-se a quantia mais provável pela qual se negocia um bem, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam por qualquer circunstância, forçados a comercializá-lo ou adquiri-lo.

O “ valor de liquidação forçada ” de acordo com a citada norma é o valor a ser adotado para uma situação de venda compulsória do Bem, fixando-se a taxa de 70% (setenta por cento) do valor de venda, como o valor de liquidação.

QUADRO RESUMO DO VALOR APURADO

Base: março/2025

Valor de Venda	R\$ 302.625,00
valor de liquidação forçada	R\$ 211.837,50

1– Considerações Técnicas do Presente Trabalho:

1.1.1 - Com o intuito de obter-se o “valor de mercado” do imóvel avaliando serão adotadas as atuais metodologias técnicas, ditadas pela norma brasileira da ABNT (Associação Brasileira das Normas Técnicas), as quais passamos a citá-las:

a) NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).

b) NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).

c) Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2019). (Instituto brasileiro de avaliações e perícias de engenharia).

d) NBR 12721 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios.

1.1.2- De acordo com a NBR 14.653, por definição, o termo “valor de mercado”, refere-se a quantia mais provável pela qual se negocia um bem, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam por qualquer circunstância, forçados a comercializá-lo ou adquiri-lo.

1.1.3 - Em uma avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

- Método Direto: método que define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.

- Métodos Indiretos: métodos que definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

- O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode-se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital

gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.

- O método Evolutivo deverá ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão. O método Evolutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo -se o valor do terreno nu.

1.1.4- Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos serão feitos por Tratamento por Fatores ou por Tratamento Científico, em conformidade com os itens 8.2.1.4.2 e 8.2.1.4.3 da NBR 14.653-3 .

2 - Características Gerais do Imóvel Avaliando

- Quanto a Microrregião

Trata-se de caracterizar o imóvel avaliando em relação ao seu entorno:

- 2.1 - Tipos de Via (principal e secundária);
- 2.2 - Acessibilidades do Imóvel no Contexto Urbano;
- 2.3 - Melhoramentos públicos Existentes (pavimentação, energia elétrica, etc.);

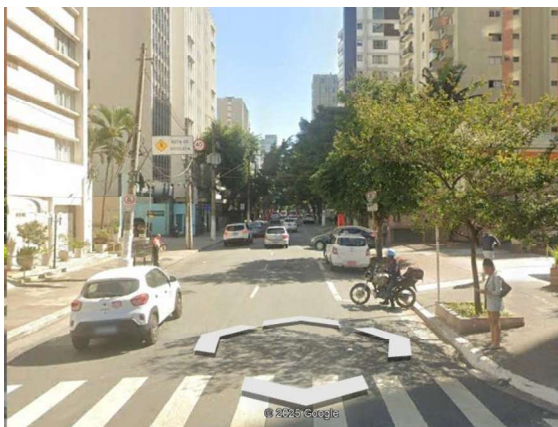
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	-
Comércio:	☒	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	-
Rede Bancária:	☒	☐	☐	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	☒	☐	☐	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	☒	☐	☐	Arborização:	Sim		
Segurança:	☒	☐	☐	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	☒	☐	☐	Gás Canalizado:	Sim		

2.1 – Vista da via de acesso ao Imóvel Avaliando

VIA PÚBLICA

Alameda Lorena

Vista da via nos dois sentidos



3 – Avaliação

De acordo com o tópico “– Considerações Técnicas para a Elaboração do Presente Estudo”, este trabalho será elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos.

3.1 – Definição do Padrão Construtivo da Unidade

Consideramos que está se enquadra na Classe 1 “Residencial” - Padrão Médio, que de acordo com a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva- 2019, publicada pelo IBAPE/SP apresentam as seguintes características:

Definição de escritório padrão médio

ABNT NBR 14038-1

2.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinados. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.
- **Revestimento de forros:** pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.
- **Instalações elétricas:** distribuição básica, com de pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilidade no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.



3.2 – Coleta de Dados Imobiliários

Os dados de mercado (ou ofertas imobiliárias) coletadas, visaram obter uma amostra representativa para caracterizar o comportamento do mercado, portanto, foram coletadas (03) ofertas localizadas no próprio condomínio onde se insere o bem avaliando.

3.3 - Cálculo do Preço da Unidade Avalianda

No presente caso, adotaremos o método Comparativo de Dados de Mercado onde o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos.

Conforme as menções já feitas neste texto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

OFERTA: Dedução de 10% (*dez por cento*) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimava dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea ao do presente laudo.

DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO:

o fator de depreciação será calculado pelas formulas a seguir:

$foc = R + K * (1 - R)$; onde :

foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação.

R = valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução.

K= coeficiente Ross-Heidecke.

Cálculo do coeficiente de Ross-Heidecke

$K = (1 - Ec) * \{1 - [IE/IR + (IE/IR)^2] / 2\}$; onde :

K=coeficiente de Ross-Heidecke

Ec= depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem.

IE= idade da edificação na época da sua avaliação, definida em anos.

IR=vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia construtiva.

FATOR ÁREA: Refere-se a comparação entre as áreas privativas do bem avaliando e as amostras imobiliárias.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Refere-se a comparação entre os padrões construtivos do bem avaliando e as amostras imobiliárias

FATOR No. GARAGENS: Refere-se a comparação entre o no. de garagens do bem avaliando e as amostras imobiliárias.

4.4 – Formulações Adotadas

De acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (2011), o valor unitário de cada amostra após a homogeneização é definido pela Equação:

Onde:

Vuh = valor unitário homogeneizado (após ajuste por fatores);

Vo = valor de oferta (ou preço observado);

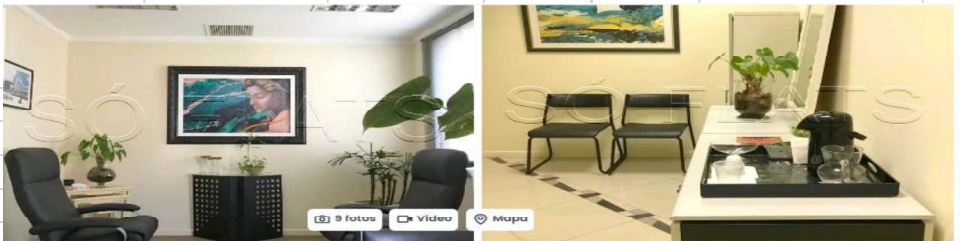
Ff= fator fonte

F1, F2, F3, ...Fn = fatores de homogeneização

Os fatores descritos a seguir, referem-se à situação paradigma, atribuídas ao imóvel avaliando, admitindo-se que não são correlacionadas, devendo serem aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

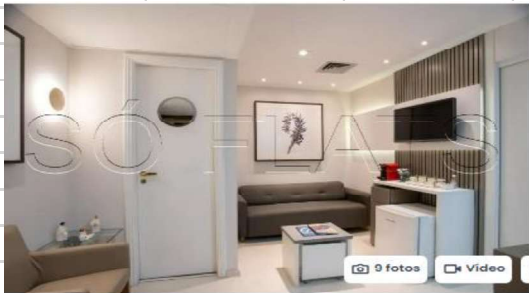
Segue a pesquisa de dados e os valores de cálculo

Pesquisa Imobiliária

ELEMENTOS IMOBILIÁRIOS				FICHA		1
data da pesquisa				oferta	X	
casa			edifício	X		
informação	HK Imoveis					
link						
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-31m2-venda-RS390000-id-2733806021/				fator elasticidade da oferta		
valor oferta	R\$ 325.000,00				R\$ 292.500,00	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO DA OFERTA :						
endereço:	Alameda Lorena, 800 -			no.		
empreend:	edifício first office flat					
bairro	jardim paulista					
DADOS CONSTRUTIVOS						
tipo da edificação	área privativa (m2)				31	
dormit		piscina				
wc		churrasq				
suíte		playgr				
terraço		garagem	1			
padrão constr						
índice constr	minimo					
idade apar	anos					
conservação						
 Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardins / Alameda Lorena Venda R\$ 325.000 31 m² 1 vaga Endereço Alameda Lorena, 800 - Jardins, São Paulo - SP Condomínio R\$ 830 1 quarto 10 andar IPTU R\$ 414 1 banheiro Compartilhar Favoritar						

ELEMENTOS IMOBILIÁRIOS			FICHA		2
data da pesquisa			oferta	X	
casa		edificio	X		
informação	so flats negocios imobiliarios				
link					
https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial -30m2-venda-RS315000-id-2769769958/					
valor oferta	R\$ 315.000,00		fator elasticidade da oferta		
			R\$ 283.500,00		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO DA OFERTA :					
endereço:	Alameda Lorena, 800 -		no.		
empreend:	edificio first office flat				
bairro	jardim paulista				
DADOS CONSTRUTIVOS					
tipo da edificação		área privativa (m2)	31		
dormit		piscina			
wc		churrasq			
suíte		playgr			
terraço		garagem			
padrão constr					
índice constr					
idade apar	anos				
conservação	entre novo e regular				
 13 fotos Video Mapa Destaque Venda / SP / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Zona Sul / Jardim Paulista / Alameda Lorena Venda R\$ 315.000 Condominio R\$ 850 IPTU R\$ 527 30 m²1 quarto1 banheiro					

ELEMENTOS IMOBILIÁRIOS			FICHA		3
data da pesquisa			oferta	X	
casa		edificio	X		
informação	so flats negocios imobiliarios				
link					
https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-garagem-30m2-venda-RS335000-id-2576303705/					
valor oferta	R\$ 335.000,00		fator elasticidade da oferta		
			R\$ 301.500,00		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO DA OFERTA :					
endereço:	Alameda Lorena, 800		no.		
empreend:	edificio first office flat				
bairro	jardim paulista				
DADOS CONSTRUTIVOS					
tipo da edificação		área privativa (m2)	31		
dormit		piscina			
wc		churrasq			
suite		playgr			
terraço		garagem			
padrão constr					
índice constr	min				
idade apar	anos				
conservação	entre novo e regular				
 11 fotos Video Mapa Compartilhar Favoritar Venda / SP / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardine / Alameda Lorena Venda R\$ 335.000 Condomínio R\$ 830 IPTU R\$ 414 30 m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga 1 suite Elevador					

ELEMENTOS IMOBILIÁRIOS			FICHA		4
data da pesquisa			oferta	X	
casa		edificio	X		
informação	so flat negocios imobiliarios				
link	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-com-garagem-30m2-venda-RS370000-id-2788951814/				
			fator elasticidade da oferta		
valor oferta	R\$ 370.000,00		R\$ 333.000,00		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO DA OFERTA :					
endereço:	Alameda Lorena, 800		no.		
empreend:	edificio first office flat				
bairro	jardim paulista				
DADOS CONSTRUTIVOS					
tipo da edificação		área privativa (m2)		31	
dormit		piscina			
wc		churrasq			
suíte		playgr			
terraço		garagem			
padrão constr					
índice constr	medio				
idade apar	anos				
conservação	entre novo e regular				
 Destaque Venda / SP / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Zona Sul / Jardim Paulista / Alameda Lorena Venda R\$ 370.000 Condominio R\$ 890 IPTU R\$ 400 30 m² 1 quarto 1 vaga 1 banheiro 1 suíte Elevador					

Expressão para calculo do valor do imovel

VI= Area homogeneizada * Valor Unitario Saneado

quadro de áreas homogeneizadas	
conforme a NBR 12721 - avaliação de custos de construção para incorporação	
as areas de garagem equivalem a 50% do custo da área privativa e comum	
area privativa (m2)	31
Valor Unit Saneado	R\$ 9.762,10

VI =	R\$ 302.625,00
------	----------------

valor liquid forçada	R\$ 211.837,50
----------------------	----------------