

Ao

VIP AUGUSTA EXCLUSIVE HOME

Unidade 608 - Rua Augusta, nº. 100 - São Paulo / SP

Aos cuidados de

VIVIANE AMARAL ADVOGADOS ASSOCIADOS

Dra. Viviane Amaral - viviane@vivianeamaral.com.br

Prezada Senhora,

ANTONIO ROBERTO SALLES ROSSI,
*infra-assinado, arquiteto e urbanista, CAU
A10645-3, consultor em avaliações e perícias
técnicas de engenharia, membro titular do
IBAPE-SP sob nº. 469, em atenção a v.
solicitação, após proceder ao levantamento de
dados do imóvel supracitado, bem como
coletar dados de pesquisa e estudar as suas
características, objetivando determinar o seu
real valor de mercado, vem, mui
respeitosamente, apresentar suas conclusões
através do seguinte:*

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(Data: 01/2025)

SUMÁRIO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
2 – DEFINIÇÕES E PROCEDIMENTOS.....	4
3 – VISTORIA.....	12
4 – DOCUMENTOS.....	19
5 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.....	23
6 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS UNIDADES - TIPO.....	29
7 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE GARANTIA.....	30
8 - ENCERRAMENTO.....	31

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem como proposta o presente trabalho a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação do CONDOMÍNIO "VIP AUGUSTA EXCLUSIVE HOME", composto por um conjunto de 170 unidades habitacionais, de 8 tipos, distribuídas entre os 20 pavimentos superiores de sua torre única, conforme relação abaixo:

PLANILHA 1

TIPO	UNID. FINAL	TOTAL/TIPO	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA VG. GARAGEM	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO	VAGA GARAGEM
1	1, 2, 4, 9, 10, 11, 12	8	34,160	14,475	0,00	48,635	0,0050590	0
2	1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12	99	34,160	14,475	29,784	78,419	0,0068570	99
3	3	1	41,590	15,576	0,00	57,166	0,0054400	0
4	5	1	51,040	15,678	0,00	66,718	0,0054800	0
5	6, 8	2	38,880	13,873	0,00	52,753	0,0047490	0
6	5, 6, 8	57	29,440	12,474	0,00	41,914	0,0043600	0
7	9	1	51,040	16,999	0,00	68,039	0,0059150	0
8	10	1	45,140	16,102	0,00	61,242	0,0056280	0
TOTAL DE UNIDADES		170				TOTAL DE VAGAS		99

Nosso trabalho, baseado nas recomendações das "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos" – IBAPE/SP, "ABNT NBR 14653" e literatura específica, consiste em proceder ao reconhecimento físico da **UNIDADE 608**, localizada no 6º pavimento, através de levantamento "in loco", fotografias e análise documental - memoriais, além de pesquisa de mercado atual, a fim de apresentar como resultado um LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, que aponte o seu **real valor de mercado**.

2. DEFINIÇÕES E PROCEDIMENTOS

2.1. Segundo as **NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, do IBAPE/2011** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) e da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas) – **NBR 14.653**, a **definição de valor** está relacionada às seguintes premissas:

3.1.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

O valor de mercado deve ser entendido como o valor estimado de um bem, sem considerar os custos adicionais relativos ao comprador, aplicáveis aos valores finais de compra e venda, tais como, ITBI, despesas de escritura e registro, e já embutidas as despesas inerentes do vendedor, tais como comissões.

A definição presume que o bem esteja livre e sem ônus, que devem ser considerados quando existirem.

Se for solicitada a determinação de outro valor que não o de mercado, esse fato deve ser destacado junto ao respectivo valor. É importante destacar que o Valor de Mercado definido acima é uma estimativa objetiva do bem e/ou seus direitos, para uma determinada situação e data. Implícito dentro desta definição está o contexto do Mercado no qual o bem estiver inserido e reflete a motivação dos seus participantes. Desta forma o Valor de Mercado está associado a um estimador, seus intervalos, calculado e fundamentado de acordo com as metodologias e critérios da presente Norma.

O Valor de Mercado de um bem imobiliário é mais uma decorrência de sua utilidade, reconhecida pelo mercado, do que por sua condição física. A utilidade dos ativos para uma empresa ou pessoa física, pode diferir daquela que um mercado ou uma indústria em particular reconhecem. Portanto, é necessário que a avaliação de ativos e os relatórios resultantes para propósitos contábeis, estabeleça a diferença entre os valores reconhecidos no mercado.

A propriedade imobiliária se distingue de outros bens devido ao período relativamente dilatado necessário para sua comercialização. Este tempo de exposição, as diferentes naturezas, e diversidade dos mercados, justificam a necessidade de Engenheiros de Avaliações habilitados e capacitados, e Normas de Avaliação que dêem amparo, diretrizes e ferramentas que possam ser utilizadas em função da situação do mercado.

A postura do IVSC, assim como do IBAPE, é que o termo Valor de Mercado nunca necessita de mais qualificações e que todos os países devem encaminhar-se para seu emprego e uso. Quando se objetiva a apuração do valor de mercado, de acordo com as Normas Internacionais de Avaliação, ele sempre se vinculará à definição proposta. O termo valor deve ser utilizado com associação a algum adjetivo que descreva o tipo de valor particular, e qualquer que seja a base de valor empregada, deve estar identificada de forma clara nas contratações e explicitada nos laudos de avaliação.

Nas ações judiciais indenizatórias os respectivos valores são representados, geralmente pelo valor de mercado. Já nas desapropriações, os valores de indenização podem não corresponder ao valor de mercado, tendo em vista seu caráter de venda compulsória. Para determinados bens, que extrapolam as condições do mercado em que estão inseridos (como propriedades urbanas com contendo benfeitorias incondizentes com a vocação econômica e legal do local), o valor de mercado difere do valor de indenização.

3.1.2 Valor patrimonial:

Somatório do valor do terreno, benfeitorias e eventuais equipamentos de um imóvel. Para que o mesmo represente o valor de mercado deve ser apurado e aplicado o fator de comercialização com base em informações de mercado levantadas pelo avaliador ou em pesquisa de caráter regional, previamente publicada.

3.1.3 Valor em risco:

Valor para fins de seguros de um determinado imóvel, representado pelo valor das benfeitorias, equipamentos e instalações, conforme objeto da apólice ou da contratação, observada a máxima depreciação.

3.1.4 Valor econômico:

Valor resultante do Fluxo de Caixa Descontado na aplicação do método da capitalização da renda

3.1.5 Valor de liquidação forçada:

Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.

3.1.6 Valor de custo:

Total dos custos necessários para se repor o bem, com explicitação do estado em que se encontra ou sem considerar eventual depreciação.

3.1.7 Valor de indenização:

Valor de bens, não obrigatoriamente de mercado, destinado a ressarcimento de débitos, desapropriações ou congêneres.

2.2. Por sua vez, segundo aquelas mesmas referências, esses seriam os **métodos que podem ser utilizados na avaliação de um bem:**

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO

Trata-se de um critério indireto de valoração de uma gleba ou terreno de grandes dimensões considerando seu aproveitamento por meio de subdivisão de área maior em lotes menores. Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis. Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

2.3. E, o **tratamento de dados** para homogeneização dos comparativos deve levar em conta uma série de fatores, cabendo esclarecer que:

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante ele, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores área;
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

2.4. Para o caso em tela, a metodologia que melhor se ajusta ao objetivo desta avaliação, bem como as características do empreendimento como um todo, é o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, visto que na região em que se situa, há farta oferta de imóveis em condições similares, possibilitando, a partir do tratamento por fatores, a homogeneização dos valores, e apuração do correspondente valor de mercado.

3.4.1 Fator Oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

3.4.2 Fator Localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.

No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à localização devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

3.4.3 Idade das benfeitorias: *A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.*

3.4.4 Padrão Construtivo: *Na determinação da tipologia dos elementos paradigmas – e do próprio imóvel avaliando – foi adotado o trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP (vide **Quadro VEIU**, a seguir), tomando como referência o padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP.*

3.4.5 Fator Obsolescência ou Depreciação pelo Obsolescimento – *na existência de edificação sobre os terrenos paradigmas, deverá ser calculada a parcela referente as benfeitorias, tomando por base o Fator de Adequação ao*

Obsolescência e ao Estado de Conservação - **Foc** que pode ser determinado pela expressão:

$$\mathbf{Foc} = \mathbf{R} + \mathbf{K}*(\mathbf{1-R})$$

onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na **Tabela 1** (Vida Referencial e Valor Residual);

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na **Tabela 2** (Coeficiente K).

Quadro VEIU

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc				
			Mínimo	Médio	Máximo		
1	BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	
2	CASA	A partir de 01/11/2017	1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	
			2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	
			2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	
			2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	
			2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	
			2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	
			2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	
			2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	
3	GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.8 - Padrão Luxo	4,843			
			3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	
			3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	
			3.3 - Padrão Médio	1,368	1,639	1,871	
4	COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.4 - Padrão Superior	1,872			
			4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,231	
			4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	
5	APARTAMENTOS		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	
			5.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
			5.2 - Padrão Simples	Sem Elevador	1,032	1,266	1,500
				Com Elevador	1,260	0,470	1,680
			5.3 - Padrão Médio	Sem Elevador	1,512	1,746	1,980
				Com Elevador	1,692	1,926	2,180
			5.4 - Padrão Superior	Sem Elevador	1,992	2,226	2,480
				Com Elevador	2,172	2,406	2,640
5.5 - Padrão Fino	2,652	3,066	3,480				
5.6 - Padrão Luxo		Acima de	3,490				
6	ESCRITÓRIOS		6.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
			6.2 - Padrão Simples	Sem Elevador	0,972	1,206	1,440
				Com Elevador	1,200	1,410	1,620
			6.3 - Padrão Médio	Sem Elevador	1,452	1,656	1,860
				Com Elevador	1,632	1,836	2,040
			6.4 - Padrão Superior	Sem Elevador	1,872	2,046	2,220
				Com Elevador	2,052	2,286	2,520
			6.5 - Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
6.6 - Padrão Luxo		Acima de	3,610				

TABELA 1 / Vida referencial e Valor Residual

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL	VALOR RESIDUAL
			"Ir" (anos)	"R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO	50	20		
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÃO	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURA	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação (Ec) da edificação existente deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro abaixo:

QUADRO 1

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

TABELA 2 / Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694

82%	0,2838	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

3.5 Tabelas

Apurado o valor unitário de referência, a pesquisa deve ser validada pelo Grau de Fundamentação (mínimo de 80%) e de Precisão, a partir das premissas extraídas das Tabelas 3 e 4 abaixo:

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

9.2.2.1 Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- apresentação do laudo na modalidade completa;
- identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

9.2.2.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

Para o atendimento à Tabela 4, observar o descrito em 9.1 e 9.2.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

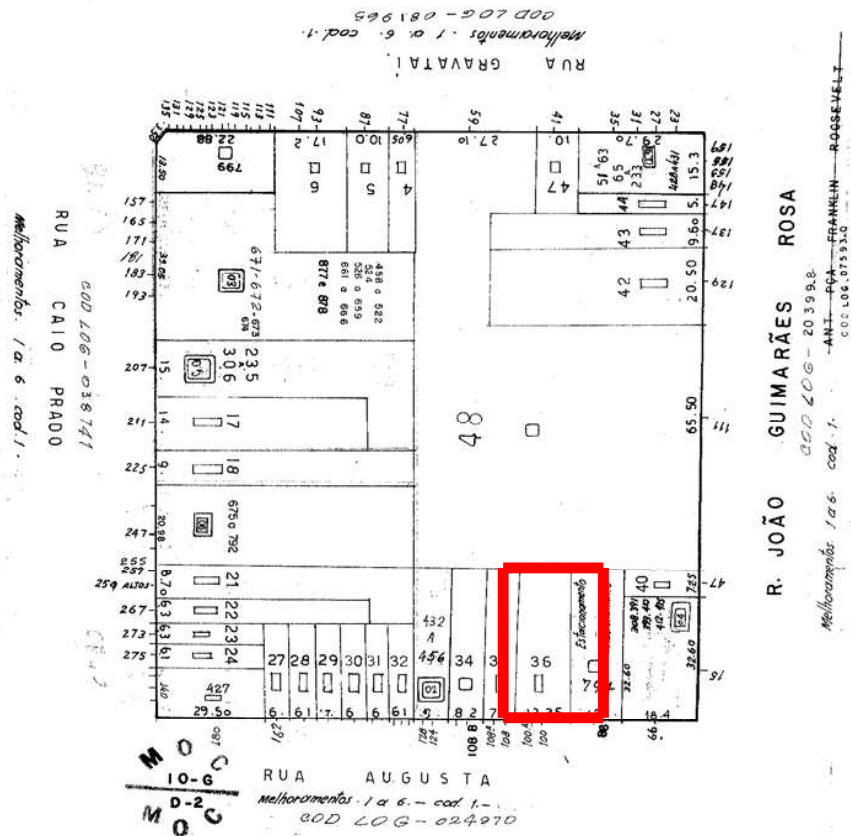
3. VISTORIA

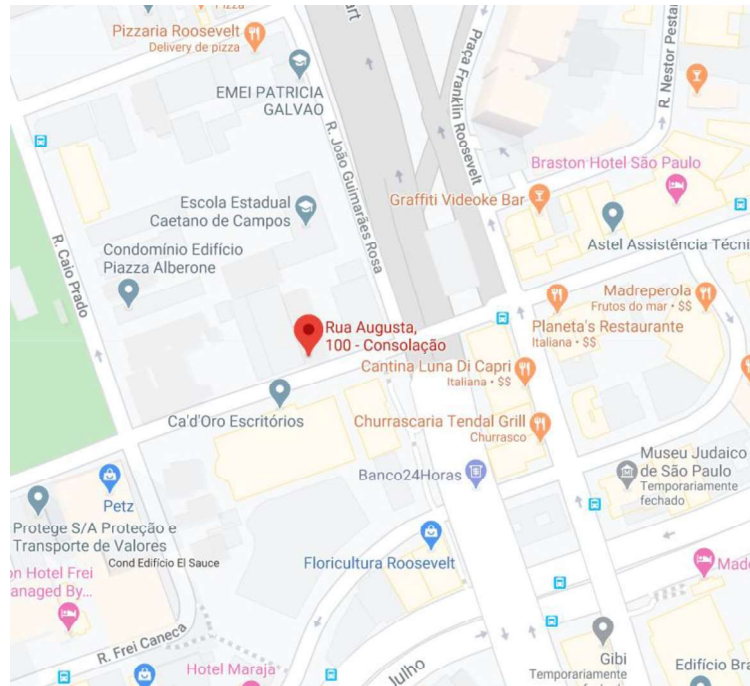
3.1. Terreno

O terreno está localizado em meio de quadra, apresentando-se praticamente plano e ao nível da via para a qual faz frente, tem formato e possui dimensões irregulares, conforme se extrai da **Mat. 91879** do **5º Cartório de Registro e Imóveis de São Paulo**, abaixo reproduzida:

IMÓVEL: Prédio e respectivo terreno situado na rua Augusta, n. 100, 100-A, 100-fundos e 88, no 7.º Subdistrito - Consolação, medindo o terreno de frente para a rua Augusta, a partir da divisa com o prédio n. 108 e 108-A da rua Augusta, 24,30m; daí deflete à esquerda seguindo por uma distância de 40,00m, confrontando com os prédios s/n. da rua Augusta, esquina com a rua João Guimarães Rosa e n. 47 da rua João Guimarães Rosa, daí deflete à esquerda seguindo por uma distância de 12,00m, daí deflete à direita seguindo por uma distância de 0,30m, daí deflete à esquerda seguindo por uma distância de 12,30m, confrontando nestes últimos trechos com o prédio n. 111, 129, 162 e 172 da rua João Guimarães Rosa e n. 59 da rua Gravataí, daí deflete à esquerda seguindo por uma distância de 40,30m, confrontando com o prédio n. 108 e 108-A da rua Augusta, até encontrar o ponto que deu início a esta descrição, encerrando a área de 975,69m².

CONTRIBUINTES: 006.011.0036-0 e 006.011.0794-2.





Referida via apresenta inclinação suave no trecho em causa, sendo dotada de calçamento (além de guia e sarjeta), iluminação pública, energia elétrica, fibra ótica e todos os demais melhoramentos públicos usuais.



[FOTO 01 – Vista parcial da fachada principal, voltada para a Rua Augusta]

Dista cerca de 1,35Km em linha reta do ponto central da cidade e faz parte de zona mista de alta densidade de ocupação, onde predominam construções comerciais (lojas voltadas para comércio local, agências bancárias, restaurantes, supermercados, correio etc.) além de edifícios, residenciais e comerciais, de padrão médio e alto. Além disso, a região é servida por transporte público, incluindo Metrô.

3.2. Benfeitorias

Existe em fase final de construção sobre o mencionado terreno, em torre única, um edifício residencial – denominado **VIP AUGUSTA EXCLUSIVE HOME** -, onde, com exceção de 1º Subsolo (utilizado como depósito) e parte do terreno (lavanderia e sala técnica), todas as demais partes estariam 100% concluídas, tendo como prazo para conclusão, cerca de 30-40 dias, segundo o Eng. Matheus, que nos acompanhou nesta vistoria.

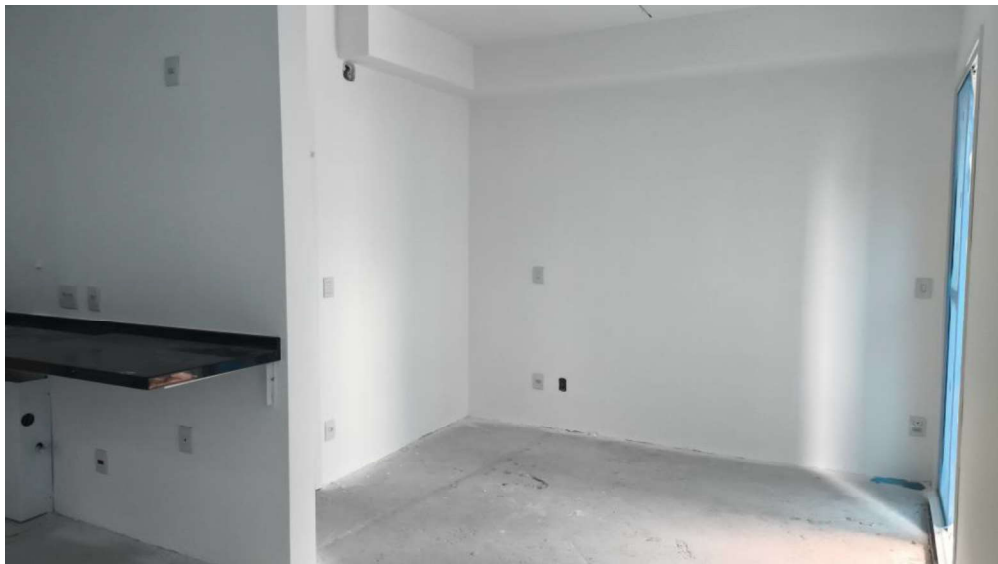
Abaixo, segue um conjunto de vistas internas da **unidade 608**, avaliada:



[FOTO 02 – Vistas parciais do interior da unidade 608



[FOTO 03 – Cozinha]



[FOTO 04 – Sala/Quarto]



[FOTO 05 – Sala/Quarto + Terraço / vista em sentido oposto ao da foto 04]



[FOTO 06/07 – Vistas a partir do Terraço]





[FOTO 08/09 – Vistas parciais do Banheiro]

De acordo com o Memorial Descritivo do empreendimento, o condomínio será composto por subsolos, térreo e 170 apartamentos distribuídos entre seus 20 pavimentos superiores, com as seguintes áreas: STUDIOS com 34,16m², sendo 29,44m² de área privativa, além de GARDENS (1º pavimento) com 34,16m², 38,88m², 41,59m², 45,14m², 48,04m² e 51,04m².

Quanto aos acabamentos, as unidades são compostas de:

Sala de Estar / Dormitório

- Piso – Laje zero
- Paredes – Pintura látex PVA sobre gesso liso
- Teto - Pintura látex PVA sobre gesso liso

Terraço

- Piso – Cerâmica
- Paredes – Conforme fachada
- Teto - Pintura látex acrílica sobre forro de gesso ou sobre laje
- Guarda Corpo – Em alumínio com pintura eletrostática branca e vidro conforme detalhamento do projeto de arquitetura

Banheiro

- Piso – Cerâmica
- Paredes – Cerâmica dentro do box e pintura látex acrílica nas demais paredes
- Teto - Pintura látex acrílica sobre forro de gesso
- Bancada – Granito
- Louças – Cuba de embutir e bacia com caixa acoplada, na cor branca
- Acabamentos Hidrossanitários – Misturador cromado para lavatório e para chuveiro

A.P.A.

- Piso – Laje zero
- Paredes – Pintura látex acrílica branca na parede da bancada até o teto
- Teto - Pintura látex PVA sobre gesso liso
- Bancada/Cuba – Granito com cuba simples de aço inox
- Acabamentos Hidrossanitários – Misturador cromado de cozinha

Segundo se extrai da ficha 05-verso da Matrícula 91879 – trecho reproduzido abaixo -, os apartamentos de final '08' localizados do 2º ao 20º pavimento, como é o caso da **Unidade 608**, situada no 6º pavimento, **NÃO tem vaga de garagem**:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Amela

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo,

30 de outubro de 2014

Matrícula

91.879

Ficha

05

Verso

CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO DE FINAIS "05", "06" E "08" LOCALIZADOS DO 2.º AO 20.º PAVIMENTO DO "V.I.P. AUGUSTA EXCLUSIVE HOME", possuirá a área privativa de 29,440m², área comum de 12,474m², perfazendo a área total de 41,914m², correspondendo à fração ideal de 0,0043600 do terreno.

4. DOCUMENTOS

ALVARÁ DE APROVAÇÃO E DE EXECUÇÃO

		Prefeitura da Cidade de São Paulo SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO		Contribuinte	00601100360
				Número	2014/21953-00
Documento				Data Publicação	
048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA				07/10/2014	
Nome do Proprietário				Esser Australia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	
Endereço do Imóvel				Número	
codlog	Endereço		00100		
02497-0	R AUGUSTA				
Complemento/Bairro			Sub.Pref.	CEP	
CONSOLACAO			SE	01304-000	
Zona de uso					
ZONEAMENTO ANTERIOR: Z3-118.					
Categoria de uso					
R2V					
Descrição					
O DIVISAO TEC.DE EDIFICACAO DE USO RESID. VERTICAL SEL/RESID 2 EXPEDE O PRESENTE ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA. USO DO IMOVEL: - CONJUNTO COM MAIS DE DUAS UNIDADES HABITACIONAIS VERTICAL. - EDIFICIO RESIDENCIAL.. AREA DE TERRENO: REAL - 975,69 M2 ESCRITURA - 975,69 M2 AREA TOTAL DE CONSTRUCAO - 10466,63 M2 COM: 1 PREDIO DE 21 ANDAR(ES), 248 UNIDADE(S), 2 SUBSOLO(S), GARAGEM EXCLUSIVA, APARTAMENTO DE 7 PLACAR, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL. DEMAIS CONTRIBUINTE(S) ENVOLVIDO(S) (SQLS): 00601107942 DIRIGENTE TECNICO: ALEXANDRE VALENTE COUSO CREA 682405010 DA FIRMA EDALCO ENGENHARIA LTDA CREA 1143294 AUTOR DO PROJETO: GIL CARVALHO ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA-EPP CAU 011264-0 ZONEAMENTO ATUAL: ZCP-B/005; OU/003 CLASSIFICACAO VIARIA: ESTRUTURAL N3 RESSALVAS: 1) POR OCASIAO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA SER APRE SENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.					
Requerimento				Página	
00601100360-00001				1 / 3	
PROCESSO: 2013-0314196-1 EMISSAO: 08/10/2014					
Código Verificação: 7269.0621.ARBA.C747.453C.0A54.C908.01EE					



Prefeitura da Cidade de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO

Documento		Contribuinte	
048-D-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA		00001100360	
Nome do Proprietário		Número	
ESSER AUSTRALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA		2014/21953-00	
Data Publicação		07/10/2014	
Endereço do Imóvel		Número	
Cadlog	Endereço	00100	
02497-0	R AUGUSTA		
Complemento/Saíra		Sub.Pref.	CEP
CONSOLACAO		SE	01304-000
Zona de uso			
ZONEAMENTO ANTERIOR: Z3-118.			
Categoria de uso			
R2V			

2) POR OCASIAO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA SER APRESENTADA A LICENCA DE INSTALACAO E FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.

3) SOMENTE SERA CONCEDIDO O CERTIFICADO DE CONCLUSAO SE A CONSTRUCAO ATENDER INTEGRALMENTE AS NORMAS DE INSTALACAO DE GAS COMBUSTIVEL, QUE LHE FOREM APLICAVEIS, CONFORME DISPOSTO NOS DECRETOS 24714/87 DE 07/10/87 E 27011/88 DE 30/09/88.

4) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA SER ATENDIDO INTEGRALMENTE O ITEM 9.3.4. DA LEI 11.228/92 (ESGOTO).

5) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO, DEVERAO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILACAO MECANICA E ILUMINACAO ARTIFICIAL.

6) A ESCADA PRESSURIZADA DEVERA ATENDER AS NTB CONFORME ITEM 12.I.1. INCISO II DO DECRETO 32.329/92 E RESOLUCAO CEUSO/66/93.

7) A EMISSAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO FICA CONDICIONADO AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DA LEI 14.459/07 E DECRETO 49.148/08.

8) A(S) EDIFICACAO(OES) ORA LICENCIADA(S) DEVERA(AO) CONSTITUIR UM SO CONDOMINIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERA DE APROVACAO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.

9) O PRESENTE ALVARA DE EXECUCAO INCLUI O MOVIMENTO DE TERRA, AUTORIZADO COM BASE NOS DADOS TECNICOS APRESENTADOS CONFORME RESOLUCAO CEUSO/118/2014, SENDO A EXECUCAO DE RESPONSABILIDADE DAS EMPRESAS E DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS NO PROJETO, QUAISQUER DANOS A TERCEIROS SERAO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTORIZADO EM TELA, ESTANDO TAMBEM CIENTE DE QUE DEVERA REPARAR QUAISQUER DANOS CAUSADOS AO PATRIMONIO PUBLICO

10) O PRESENTE ALVARA DE EXECUCAO INCLUI O LICENCIAMENTO PARA INSTALACAO DE ELEVADORES, CONFORME ESTABELECIDO NO DECRETO 55.036 DE 15 DE ABRIL DE 2014 E DETERMINACAO NOS TERMOS DA ORDEM SERVICO 003/SEL-G/2014 DE 12/07/2014.

NOTAS:
1) O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLACAO MUNI-

Requerimento	PROCESSO: 2013-0314196-1 EMISSAO: 08/10/2014	Página
00001100360-00001		2 / 3
Código verificação: 7289.0621.ABBA.C747.453C.0A54.C90B.01EE		



Prefeitura da Cidade de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO

Documento 048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA		Contribuinte 00601100360
nome do Proprietário ESSER AUSTRALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA		Número 2014/21953-00
Endereço do Imóvel Código Endereço 02497-0 R AUGUSTA		Data Publicação 07/10/2014
Complemento/Bairro CONSOLACAO		número 00100
Sub.Pref. SE		CEP 01304-000
zona de uso ZONEAMENTO ANTERIOR: Z3-118.		
Categoria de uso R2V		

CIPAL DEVENDO AINDA, SEREM OBSERVADAS AS LEGISLACOES ESTADUAL E FEDERAL, PERTINENTES.

- 2) O PRESENTE ALVARA DE EXECUCAO COMPREENDE A DEMOLICAO TOTAL DO EXISTENTE NOS TERMOS DO ITEM 3.7.1. DA LEI 11.228/92
- 3) CONSTA PARA O LOCAL PRONUNCIAMENTO/SEC/CEUSO/108/2014
- 4) PROJETO ISENTO DE APROVACAO PELO COMPRESO NOS TERMOS DO OFICIO 0848/COMPRESO/2014
- 5) CONSTA PARA O LOCAL COMAR OFICIO 3889/17084
- 6) CONSTA PARA O LOCAL PROCESSO 72376/2014 EMITIDO PELO CONDEPHAAT
- 7) PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 12.349/97

Requerimento 00601100360-00001	PROCESSO: 2013-0314196-1 EMISSAO: 08/10/2014	Página 3 / 3
--	--	------------------------

código verificação: 7269.0621.A88A.C747.453C.0A54.C908.01EE

APOSTILAMENTO DE ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO

		<p align="center">Prefeitura da Cidade de São Paulo SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO</p>		Contribuinte
				00601100360
Documento				Número
048-1-01 APOSTILAMENTO DE ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA				2014/21953-01
Nome do Proprietário				Data Publicação
ESSER AUSTRALIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS LTDA				22/10/2014
Endereço do Imóvel		Número		
Código	Endereço	00100		
02497-0	R AUGUSTA			
Complemento/Saíria		Sub.Pref.	CEP	
CONSOLACAO		SE	01304-000	
Zona de uso				
ZONEAMENTO ANTERIOR: Z3-118.				
Categoria de uso				
R2V				
<p>Descrição</p> <p>O DIVISAO TEC.DE EDIFICACAO DE USO RESID. VERTICAL SEL/RESID 2 EXPEDE O PRESENTE APOSTILAMENTO DE ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA DO DOCUMENTO DE NUM. 2014/21953-00 PUBLICADO EM 07/10/2014, FAZENDO CONSTAR:</p> <p>COM: 1 PREDIO DE 21 ANDAR(ES), 170 UNIDADE(S), 4 SUBSOLO(S), GARAGEM EXCLUSIVA, APARTAMENTO DE ZELADOR, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL.</p> <p>ZONEAMENTO ATUAL: ZCP-B/005; OU/003</p> <p>CLASSIFICACAO VIARIA: ESTRUTURAL N3</p>				
Requerimento				Página
00601100360-00005 PROCESSO: 2014-0290058-5 EMISSAO: 22/10/2014				1 / 1
código verificação: 3f40.0706.5569.33c7.c204.8869.88x2.4035				

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Na sequência passamos a apresentar os elementos coletados através de pesquisa própria junto a região em análise:

5.1 PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS (/m²) DE APARTAMENTOS

ELEMENTO Nº. 01A

Data: 09/2024

Tipo: Apartamento - Endereço: Rua Caio Prado, 363 – 20º andar

Bairro: Consolação - Zona: ZC

Sector: 006 - Quadra: 070 - I.F.: 6.922,00 / 25

DADOS ECONOMICOS

Modalidade: Venda - Natureza: Oferta - Valor: 990.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: AMe – Idade: 09 anos

Área Útil: 55,00 - Área Garagem: 0,00

Dormitórios: 2 - Suítes: 1 - Banheiros: 1 - D. Empregada: 0

Vagas Cobertas: 1 - Vagas Descobertas: 0

Elevadores: 4 - Sl. de Festas: 1 - Playground: 1 – Piscinas: 1

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária – quintoandar.com.br

Endereço – imóvel/894593948/comprar/apartamento-2-quartos-consolacao-sao-paulo (imóvel 1893948)

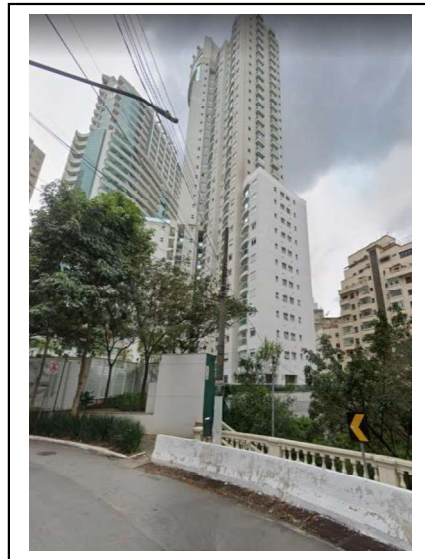
OBSERVAÇÕES

1 – Edifício Ca D’Oro - 20º andar - Padrão Médio

2 – Lazer completo – Condomínio = R\$ 750,00

3 – 04 elevadores - 18 aptos/andar

4 - Imóvel com estado de conservação regular



ELEMENTO Nº. 02A

Data: 11/2024

Tipo: Apartamento - Endereço: Rua Caio Prado, 103 – 5º andar - esquina

Bairro: Consolação - Zona: ZC

Sector: 006 - Quadra: 001 - I.F.: 6.974,00 / 25

DADOS ECONOMICOS

Modalidade: Venda - Natureza: Oferta - Valor: 619.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: ASu – Idade: 04 anos

Área Útil: 35,00 - Área Garagem: 0,00

Dormitórios: 1 - Suítes: 1 - Banheiros: 1 - D. Empregada: 0

Vagas Cobertas: 1 - Vagas Descobertas: 0

Elevadores: 4 – Sl. de Festas: 1 - Playground: 1 - Piscinas: 1

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária – quintoandar.com.br

Endereço – imóvel/893484118/comprar/kitnet-1-quarto-consolacao-sao-paulo (imóvel 784118)

OBSERVAÇÕES

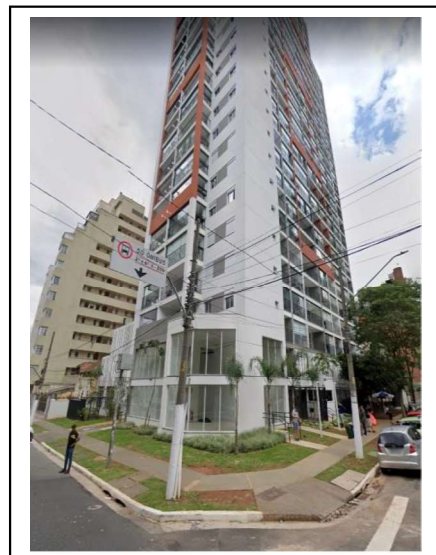
1 – Edifício You Central Park - 5º andar - Padrão Médio

2 – Lazer completo – Condomínio = R\$ 757,00

3 – 04 elevadores - 16 aptos/andar

4 - Imóvel com estado de conservação regular

5 – Esquina c/ Rua Gravataí – I.F.: 7.147,00 / 25



ELEMENTO Nº. 03A

Data: 01/2025

Tipo: Apartamento - Endereço: Rua Caio Prado, 103 – 7º andar - esquina

Bairro: Consolação - Zona: ZC

Sector: 006 - Quadra: 001 - I.F.: 6.974,00 / 25

DADOS ECONOMICOS

Modalidade: Venda - Natureza: Oferta - Valor: 490.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: ASu – Idade: 04 anos

Área Útil: 24,00 - Área Garagem: 0,00

Dormitórios: 1 - Suítes: 1 - Banheiros: 1 - D. Empregada: 0

Vagas Cobertas: 1 - Vagas Descobertas: 0

Elevadores: 4 – Sl. de Festas: 1 - Playground: 1 - Piscinas: 1

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária – quintoandar.com.br

Endereço – imóvel/893524117/comprar/kitnet-1-quarto-consolacao-sao-paulo (imóvel 824117)

OBSERVAÇÕES

1 – Edifício You Central Park - 7º andar - Padrão Médio

2 – Lazer completo – Condomínio = R\$ 679,00

3 – 04 elevadores - 16 aptos/andar

4 - Imóvel com estado de conservação regular

5 – Esquina c/ Rua Gravataí – I.F.: 7.147,00 / 25



ELEMENTO Nº. 04A

Data: 12/2024

Tipo: Apartamento - Endereço: Rua Augusta, 464 - 7º andar

Bairro: Consolação - Zona: ZEU

Sector: 010 - Quadra: 012 - I.F.: 9.215,00 / 25

DADOS ECONOMICOS

Modalidade: Venda - Natureza: Oferta - Valor: 750.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: AMe – Idade: 47 anos

Área Útil: 65,00 - Área Garagem: 0,00

Dormitórios: 2 - Suítes: 0 - Banheiros: 2 - D. Empregada: 0

Vagas Cobertas: 1 - Vagas Descobertas: 0

Elevadores: 4 - Sl. de Festas: 0 - Playground: 0 – Piscinas: 0

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária – zapimoveis.com.br

Endereço – imóvel/venda/apartamento-1-quarto-bela-vista-centro-são-paulo-65m2-id-2761004258 (Lopes Prime, ref0124666; Zap 2761004258)

OBSERVAÇÕES

1 – Edifício Itaipu - 7º andar - Padrão Médio

2 – S/ área de lazer – Condomínio = R\$ 551,00

3 – 04 elevadores - 04 aptos/andar

4 - Imóvel com estado de conservação regular



ELEMENTO Nº. 05A

Data: 11/2024

Tipo: Apartamento - Endereço: Rua Augusta, 475 - 3º andar

Bairro: Consolação - Zona: ZEU

Sector: 010 - Quadra: 025 - I.F.: 9.457,00 / 25

DADOS ECONOMICOS

Modalidade: Venda - Natureza: Oferta - Valor: 550.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: AMe – Idade: 08 anos

Área Útil: 25,00 - Área Garagem: 0,00

Dormitórios: 1 - Suítes: 1 - Banheiros: 1 - D. Empregada: 0

Vagas Cobertas: 1 - Vagas Descobertas: 0

Elevadores: 4 - Sl. de Festas: 1 - Playground: 1 – Piscinas: 1

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária – quintoandar.com.br

Endereço – imóvel/894497130/comprar/kitnet-1-quarto-consolacao-sao-paulo (imóvel 1797130)

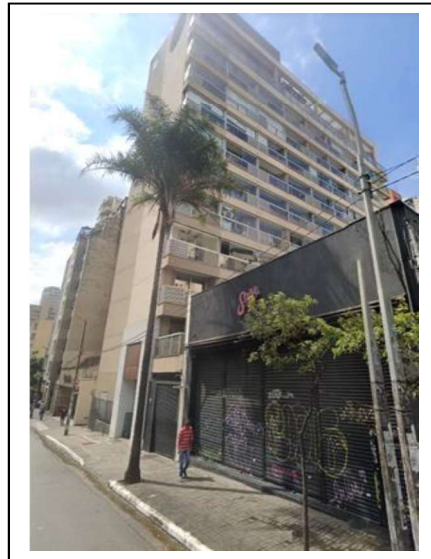
OBSERVAÇÕES

1 – Edifício Universo Augusta - 3º andar - Padrão Médio

2 – Lazer completo – Condomínio = R\$ 558,00

3 – 04 elevadores - 16 aptos/andar

4 - Imóvel com estado de conservação regular



ELEMENTO Nº. 06A

Data: 11/2024

Tipo: Apartamento - Endereço: Rua Augusta, 475 - 5º andar

Bairro: Consolação - Zona: ZEU

Sector: 010 - Quadra: 025 - I.F.: 9.457,00 / 25

DADOS ECONOMICOS

Modalidade: Venda - Natureza: Oferta - Valor: 389.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: AMe – Idade: 08 anos

Área Útil: 25,00 - Área Garagem: 0,00

Dormitórios: 1 - Suítes: 1 - Banheiros: 1 - D. Empregada: 0

Vagas Cobertas: 0 - Vagas Descobertas: 0

Elevadores: 4 - Sl. de Festas: 1 - Playground: 1 – Piscinas: 1

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária – loft.com.br / front negócios imobiliários

Endereço – imóvel/apartamento-na-augusta-bela-vista-sao-paulo-1-quarto-25m2/wv3303

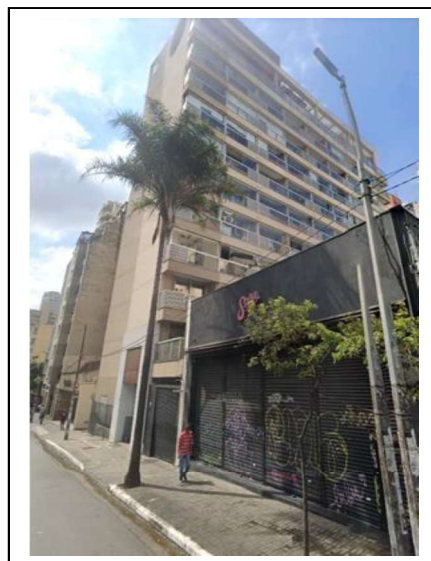
OBSERVAÇÕES

1 – Edifício Universo Augusta - 5º andar - Padrão Médio

2 – Lazer completo – Condomínio = R\$ 500,00

3 – 04 elevadores - 16 aptos/andar

4 - Imóvel com estado de conservação regular



ELEMENTO Nº. 07A

Data: 112024

Tipo: Apartamento - Endereço: Rua Augusta, 475 - 2º andar

Bairro: Consolação - Zona: ZEU

Sector: 010 - Quadra: 025 - I.F.: 9.457,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade: Venda - Natureza: Oferta - Valor: 450.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: AMe – Idade: 08 anos

Área Útil: 22,00 - Área Garagem: 0,00

Dormitórios: 1 - Suítes: 1 - Banheiros: 1 - D. Empregada: 0

Vagas Cobertas: 1 - Vagas Descobertas: 0

Elevadores: 4 - Sl. de Festas: 1 - Playground: 1 – Piscinas: 1

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária – loft.com.br / unionsp

Endereço – imovel/apartamento-na-augusta-bela-vista-sao-paulo-1-quarto-22m2/1sogOne

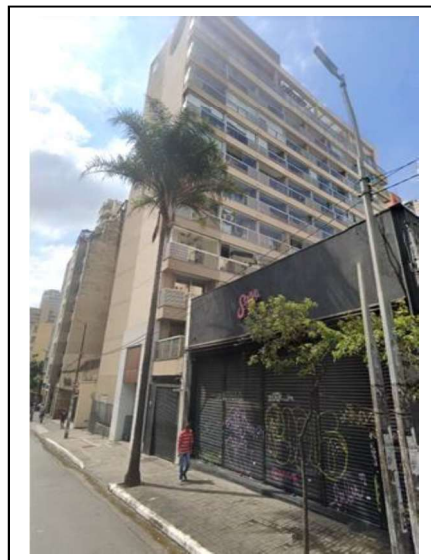
OBSERVAÇÕES

1 – Edifício Universo Augusta - 3º andar - Padrão Médio

2 – Lazer completo – Condomínio = R\$ 375,00

3 – 04 elevadores - 16 aptos/andar

4 - Imóvel com estado de conservação regular



QUADRO RESUMO				
Elementos	Resumo dos Unitários - R\$ (xi)	MÉDIA (x)	(xi - x)	(xi - x) ²
1	17.667,17		3602,64	12978997,71
2	11.761,96		-2302,57	5301825,81
3	13.578,19		-486,34	236524,04
4	16.030,81		1966,27	3866235,83
5	13.022,16		-1042,37	1086540,17
6	11.402,36		-2662,18	7087181,71
7	14.989,08	14.064,53	924,54	854779,86
				Somatória (xi - x)²
				31.412.085,14
Intervalo de 30%				
	0,7	1,3	Elementos	Nº de Elementos
	9.845,17	18.283,89	Discrepantes	Remanescentes
			0	7
MÉDIA SANEADA (jan.2025)				
14.064,53				
Cálculo do Desvio Padrão (s)				
	6		(n - 1)	
	5.235.347,523492		[somatória (xi - x) ²] / (n - 1)	DESVIO PADRÃO
	2288,088181		potência 0,5	2.288,09
Cálculo do Intervalo de Confiança (e0)				
	2,645751		(n) potência 0,5	
	864,816043		desvio padrão / (n) potência 0,5	
	1,415		distribuição t de Student (tabela) > tn-1, 10%	
	1.223,714702		Cálculo de e0	
	14.064,53		média	
	média + e0	média - e0	INTERVALO DE CONFIANÇA	
	15.288,25	12.840,82	84%	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II (21 pontos) / GRAU DE PRECISÃO = III (≤30%)				

NOTA IMPORTANTE:

Vale ressaltar, ainda, que o valor do m² (das unidades habitacionais / PLANILHA 3) apurado, se refere a unidades prontas, em condições de habitabilidade, portanto livres, desembaraçadas e sem ônus, conforme preconiza a ABNT-NBR 14.653:

Valor de mercado:

A definição presume que o bem esteja livre e sem ônus, que devem ser considerados quando existirem.

No caso em tela, segundo constatado 'in loco' e informado pelo Eng. Matheus, com base na **Medição da Obra**, referente a DEZEMBRO/2024, o **percentual acumulado executado corresponde a 99,70%** - cujo complemento está concentrado em trechos de áreas comuns no térreo e 1º subsolo -, podendo ser classificado como pronto.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS UNIDADES - TIPO

Conforme descrito no capítulo CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES, o objeto desta avaliação é a **UNIDADE 608**.

Da leitura da Mat. 91.879 (5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo), se extrai então, todos os elementos para melhor caracterizar cada um dos tipos: Áreas Privativas, Áreas Comuns, Frações Ideias, além do quantitativo e localização; conforme TABELA I abaixo:

TABELA I

UNID. FINAL	PAVº	TOTAL/UNID	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO	VAGA GARAGEM
1	1º	1	34,160	14,475	48,635	0,0050590	0
	2º ao 11º	10	34,160	44,259	78,419	0,0068570	1
2	1º	1	34,160	14,475	48,635	0,0050590	0
	2º ao 11º	10	34,160	44,259	78,419	0,0068570	1
3	1º	1	41,590	15,576	57,166	0,0054400	0
	2º ao 13º	12	34,160	44,259	78,419	0,0068570	1
4	1º ao 2º	2	34,160	14,475	48,635	0,0050590	0
	3º ao 13º	11	34,160	44,259	78,419	0,0068570	1
5	1º	1	51,040	15,678	66,718	0,0054800	0
	2º ao 20º	19	29,440	12,474	41,914	0,0043600	0
6	1º	1	38,880	13,873	52,753	0,0047490	0
	2º ao 20º	19	29,440	12,474	41,914	0,0043600	0
8	1º	1	38,880	13,873	52,753	0,0047490	0
	2º ao 20º	19	29,440	12,474	41,914	0,0043600	0
9	1º	1	51,040	16,999	68,039	0,0059150	0
	2º	1	34,160	14,475	48,635	0,0050590	0
	3º ao 20º	18	34,160	44,259	78,419	0,0068570	1
10	1º	1	45,140	16,102	61,242	0,0056280	0
	2º	1	34,160	14,475	48,635	0,0050590	0
	3º ao 20º	18	34,160	44,259	78,419	0,0068570	1
11	1º	1	34,160	14,475	48,635	0,0050590	0
	2º ao 11º	10	34,160	44,259	78,419	0,0068570	1
12	1º	1	34,160	14,475	48,635	0,0050590	0
	2º ao 11º	10	34,160	44,259	78,419	0,0068570	1
TOTAL DE UNIDADES		170				TOTAL DE VAGAS	99

Com base em pesquisa própria (item 5 deste laudo), determinamos o valor do m² de venda de apartamentos*, através da aplicação dos fatores definidos no capítulo 2 (segundo Normas IBAPE/SP e NBR 14.653), cujo resultado foi apresentado na **PLANILHA 3**. E da compilação desses dados, através da **PLANILHA 4** abaixo, apuramos o VALOR DA UNIDADE, em função do TIPO.

(*) o valor de venda do apartamento inclui a parcela referente a fração ideal do terreno que lhe corresponde.

PLANILHA 4

TIPO	IMÓVEL (MAT. 91879)				VALOR ATUALIZADO (Á. PRIVATIVA + Á. VG GARAGEM)			
	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA VG. GARAGEM	ÁREA TOTAL	VALOR UNITÁRIO <i>PLAN.3 / FL.27</i>	VALOR ÁREA PRIVATIVA	VALOR ÁREA GARAGEM	VALOR TOTAL
6	29,440	12,474	0,00	41,914	R\$ 14.064,53	R\$ 414.059,76	R\$ -	R\$ 414.059,76

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE GARANTIA

- Seguindo as recomendações das normas técnicas (ABNT-NBR 14.653), foi caracterizado o objeto de avaliação, agrupando as unidades constantes da Mat. 91879, por tipo.
- Através de pesquisa própria, de mercado e atual, foi apurado o valor unitário por m², de unidades habitacionais prontas, situadas na mesma região onde se encontra o objeto desta avaliação.
- Conhecendo as áreas privativas, e inserindo o valor do m² de venda de unidades semelhantes na região, se apurou o valor de venda para a unidade avaliada.
- **Vale destacar que, segundo observado 'in loco' e citado pela Eng. Matheus, com base na PLANILHA DE MEDIÇÃO, as obras de construção do condomínio, onde está inserida a unidade em avaliação, se encontra, atualmente, na casa dos 99,70%.**
- Tendo em conta o valor de mercado, passamos a determinação do valor de venda da **UNIDADE 608**, que fazem parte do condomínio (bem como as 99 vagas de garagem, cuja propriedade está vinculada a unidades específicas, conforme consta de matrícula), apurando-se um **VALOR**, da ordem de: **R\$ 414.059,76!**

(QUATROCENTOS E CATORZE MIL E SESENTA REAIS - em números redondos)

7.1. PREMISSAS DA AVALIAÇÃO

- a) Fixação clara do bem em avaliação;
- b) Consideração do estado de conservação, estágio da construção, evolução e observação de continuidade das obras;
- c) Os valores fornecidos são subentendidos como data-base, aquele da sua avaliação (**janeiro/2025**);
- d) Os valores relativos aos custos para término de obra e de sua regularização (ex.: ISS e INSS, de obra), foram regularizados.

8. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo constando de 32 (trinta e duas) folhas, todas timbradas e numeradas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 16 de janeiro de 2025



SR2 CONSULTORIA LTDA.

Antonio Roberto Salles Rossi

Arquiteto e Urbanista – CAU A10645-3, Pós-Graduado em “Patologia em Obras Civis” [IDD/2014-2015] – Curso Master Internacional em Técnicas Avanzadas para el Diagnóstico de Manifestaciones Patológicas em Estructuras y Materiales [CINVESTAV- Yucatán / México (27/04/2015 a 01/05/2015)] - Certificação ALCONPAT Internacional en Inspección y diagnóstico de problemas patológicos en la industria de la construcción [Parque Científico y Tecnológico de Yucatán, Mérida, México – nº.37/2015]; Curso Internacional sobre Diagnóstico e Gestão de Pontes [IDD-FHECOR/Espanha (2015)]; Patologia e Terapia das Construções [IPT, POLI/USP, FAU/USP]; Gerenciamento de Facilidades [FDTE/EPUSP/2004-2005]; e, Gerenciamento de Projetos e Obras [FAU/USP]. Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia. Membro Titular do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, nº.469. Membro-Fundador da ABRAFAC – Associação Brasileira de Facilities. Membro da ALCONPAT BRASIL.