

ÍNDICE

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. FINALIDADE DO LAUDO
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
 - 4.1. DOCUMENTAÇÃO
 - 4.2. LOCALIZAÇÃO
 - 4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
 - 4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
 - 7.1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL
 - 7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL
8. ENCERRAMENTO

(11) LOCAL:

CONJUNTO COMERCIAL TIPO A, Nº 103 - GREEN OFFICE ALTO DA LAPA

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação do Banco Sicoob

2. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é para uma avaliação dos terrenos para uma futura negociação do bem.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferida a área pelo avaliador.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

Os terrenos possuem uma matrícula:

nº 109.134 , do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

4.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se Rua Schilling, 413 - Conjunto Comercial Tipo A, nº 103 - Green Office Alto da Lapa - CEP 05.302-001 Inscrição cadastral 080.091.0703-4.

01- Matrícula 109.134

Descrição do Imóvel

Conjunto Comercial, tipo "A" nº 103 (cento e três), localizado no 1º andar do Edifício "GREEN OFFICE ALTO DA LAPA", situado na rua SCHILLING nº 413, no 14º subdistrito – Lapa, com área privativa de 38,17m², área comum de garagem 8,40m², correspondendo a uma vaga, área comum de 31,46m² e área total de 78,03m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,9935% no terreno, conforme descrito e caracterizado na matrícula nº 109134 do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Capital do Estado de São Paulo, lançado no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 080.091.0703-4, a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária.

Característica do imóvel:

O imóvel consiste de uma sala comercial com 2 (dois) banheiros, uma vaga de garagem operada através de manobrista, piso cerâmico, boa incidência de luz e bem conservada, no Edifício Green

Office Alto da Lapa, construído em 2004. O Edifício apresenta conservação e aparência compatíveis com sua idade, estando localizado em região com boa infraestrutura de bancos, supermercados, farmácias, restaurantes, shopping center e transporte público

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana em São Paulo- SP, sendo sua via principal. A via é contemplada por imóveis residenciais, tipo casas, edifícios e comercial. O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;
- Vias asfaltadas;

4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel urbano, composto por terreno e construção, com acesso a uma via asfaltada. Tendo suas medidas descritas em cada matrícula.

Não foram considerados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto a possíveis contaminações do solo.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de média valorização, o assim pode-se concluir que a sua liquidez é média.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

7.1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel.

Foram realizadas pesquisas no mês de **Fevereiro 2019** na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geo-econômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²) e da área construída (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Fatores Utilizados:

Fator Transposição: Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação: $F_t = I_a/I_c$, onde:

F_t = Fator Transposição

I_a = índice local do avaliando e I_c = índice local dos comparativos

O índice local será estimado conforme observações do avaliador quando da vistoria e pesquisa no local. Para o imóvel avaliando foi adotado o índice igual a 100;

Fator Oferta: Para os comparativos ofertados, aplicamos o fator 0,90, a fim de compensar a super estimativa / elasticidade da oferta;

Construções: Para os comparativos com construções, as mesmas foram deduzidas conforme Estudos Valores de Edificações Imóveis Urbanos, considerando classificação, estado de conservação e idade aparente.

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se elementos, cujos dados de análise constam na planilha juntada ao presente laudo.

Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte **VALOR UNITÁRIO** para o terreno e construção:

VALOR UNITÁRIO construção = R\$ 7.800,00/m²
VALOR UNITÁRIO Garagem = R\$ 5.000,00/m²

Para a determinação do valor total do terreno e construção aplicaremos a fórmula abaixo:

VALOR Construção = VALOR UNITÁRIO * Construção

Sendo:

VALOR construção = R\$ 7.800,00/m² * 38,17 m²
VALOR Garagem = R\$ 5.000,00/m² * 8,40 m²

VALOR Construção = R\$ 297.726,00
VALOR Garagem = R\$ 42.000,00
Total R\$ 339.726,00

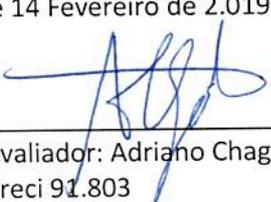
7.2 – CÁLCULO DO VALOR TOTAL

R\$ 339.726,00 (Trezentos trinta nove mil setecentos reais)

8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 05 (cinco) folhas, todas impressas de averso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor e do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Taubaté 14 Fevereiro de 2.019


Avaliador: Adriano Chagas Gati
Creci 91.803