



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0399 / 2019

ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA
RUA AGOSTINHO CANTU, 190 – BUTANTÃ – SÃO PAULO / SP - CEP. 05501-010 – TEL. 0xx 11 3039-3500

OS:
PJ-04358-0419-AV-SPM

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE**CLEIDE LOPES SARDINHA****INTERESSADO****CLEIDE LOPES SARDINHA****ENDEREÇO DO IMÓVEL**

ENDEREÇO

RUA MÁRIO AUGUSTO DO CARMO, 420 - APTO 121

CEP

03227-070

BAIRRO

JARDIM AVELINO

CIDADE

SÃO PAULO

UF

SP**ÁREAS**

TIPO	APTO 121
ÁREA PRIVATIVA	470,66 m ²
ÁREA COMUM DIV. Ñ PROP.	145,20 m ²
ÁREA COMUM	260,47 m ²
ÁREA TOTAL	876,33 m ²
FRAÇÃO IDEAL	0,12%

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 3.000.000,00 (Três Milhões de Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 2.400.000,00 (Dois Milhões Quatrocentos Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

05/04/2019

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Mário Augusto Do Carmo, 420 - Apto 121

CEP

03227-070

BAIRRO

Jardim Avelino

CIDADE

São Paulo

UF

SP

03. FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

“Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1, item 3.44)

04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação predominante de edificações residenciais de padrão médio alto e alto.

O Bairro Jardim Avelino está situado em uma região de fácil acesso por transportes coletivos (ônibus e metrô) e próximo ao Cemitério da Vila Alpina.

A região possui fácil acesso por rua pavimentada coletora e principal, dispondo de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, gás canalizado, iluminação pública, transporte coletivo, escolas e igrejas.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro		Antigo	
	Ocupação Principal		Residencial	
	Padrão Predominante		Médio Alto	
	Tráfego Local		Reduzido	
SERVIÇOS PÚBLICOS	x	Água Tratada	x	Gás Encanado
	x	Esgoto Sanitário	x	Coleta de Lixo
	x	Energia Elétrica	x	Transporte Coletivo
	x	Iluminação Pública	x	Lazer
	x	Pavimentação Asfáltica	x	Comércio
	x	Rede de Telefonia	x	Arborização

04.01 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	Tipo / Distância	Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
	Transporte coletivo	X		
	Comércio	X		
	Rede bancária	X		
	Escola		X	
	Saúde			X
	Segurança	X		
	Lazer	X		

05. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

NOME DO CONDOMÍNIO	EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTA BRAVA	
NÚMERO DE BLOCOS	1	
TIPO	QTDD	DESCRIÇÃO
SUBSOLOS	1	Vagas de Garagens
TÉRREO	1	Portaria / Hall Social / Lazer
PAVIMENTOS TIPO	11	01 apartamento por andar
COBERTURA	1	01 apartamento duplex
ÁTICO	1	Caixa d'água e Casa de máquinas
ÁREAS DE LAZER	x	Salão de Festas
	x	Sala de Ginástica
		Salão de Jogos
	x	Piscinas
	x	Sauna
	x	Quadra Poliesportiva
		Quadra de Tênis
	x	Salão Gourmet
	x	Área com Churrasqueira
		Outros

05.01 DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
12º PAVIMENTO					
Sala	1	Massa Corrida	Granito	Laje	Latéx
Lavabo	1	Azulejo	Granito	Laje	Latéx
Sala de Jantar	1	Massa Corrida	Granito	Laje	Latéx
Cozinha	1	Azulejo	Granito	Laje	Latéx
Área de Serviço	1	Azulejo	Granito	Laje	Latéx
Suíte de Empregada	1	Massa Corrida / Azulejo	Granito	Laje	Latéx
Sacada da Sala	1	Pastilha	Granito	Laje	Latéx
Dormitório	1	Massa Corrida	Carpete	Laje	Latéx
Banheiro Social	1	Azulejo	Granito	Laje	Latéx
Suíte	2	Massa Corrida / Azulejo	Carpete / Granito	Laje	Latéx
13º PAVIMENTO					
Sala	1	Massa Corrida	Granito	Laje	Latéx
Lavabo	1	Azulejo	Granito	Laje	Latéx
Copa / Cozinha	1	Azulejo	Granito	Laje	Latéx
Sauna	1	Azulejo	Cerâmico	Laje	Latéx
Terraço com Piscina e Churrq.	1	Massa Corrida	Pedra Natural	Laje / Aberto	Latéx
VAGAS	6	Massa Corrida	Cimentado	Laje	Latéx

05.02 DADOS GERAIS

IDADE APARENTE	20 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
PADRÃO CONSTRUTIVO	Alto
NÚMERO DE ELEVADORES	01 Social e 01 Serviço
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Desocupado

06. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho. Para a determinação do valor do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

06.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Privativa	470,66 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 6.371,32 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 2.998.723,63	

Valor de Mercado:

R\$ 3.000.000,00 (Três Milhões de Reais)

06.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	R\$ 3.000.000,00
Fator de Liquidez	80,00%
Valor de Liquidez	R\$ 2.400.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 2.400.000,00 (Dois Milhões Quatrocentos Mil Reais)

07. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
132.340	6º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo

Outra documentação	

Comercialização			
☐ Normal	☐ Regular	☒ Lenta	☐ Ruim

Localização			
☐ Ótima	☒ Boa	☐ Regular	☐ Ruim

Coordenadas Geográficas
23° 58' 64,84" S / 46° 57' 01,65" O

Outros Comentários
- A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.
- Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.
-
-
-

08. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Documentação Fotográfica
- III. Elementos Comparativos
- IV. Situação Paradigma e Homogeneização
- V. Fundamentação

09. ENCERRAMENTO

Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

São Paulo, 09 de Abril de 2019



Engº Paulo Henrique Inácio
Crea 5062003272

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



LOGRADOURO



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO

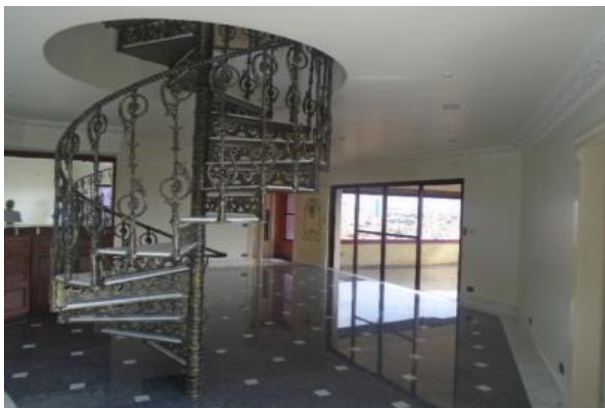


OUTRA VISTA DA FACHADA



SALA

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



OUTRA VISTA DA SALA



SACADA DA SALA



OUTRA VISTA DA SALA



LAVABO



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



DORMITÓRIO DE EMPREGADA



BANHEIRO DE EMPREGADA



SALA DE JANTAR



DORMITÓRIO



BANHEIRO SOCIAL



SUÍTE

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



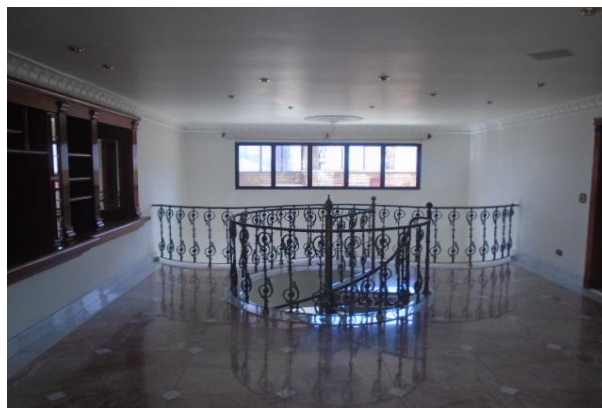
BANHEIRO DA SUÍTE



OUTRA SUÍTE



OUTRO BANHEIRO DA SUÍTE



HALL DUPLEX



LAVABO - PAVIMENTO DUPLEX



SAUNA - PAVIMENTO DUPLEX

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



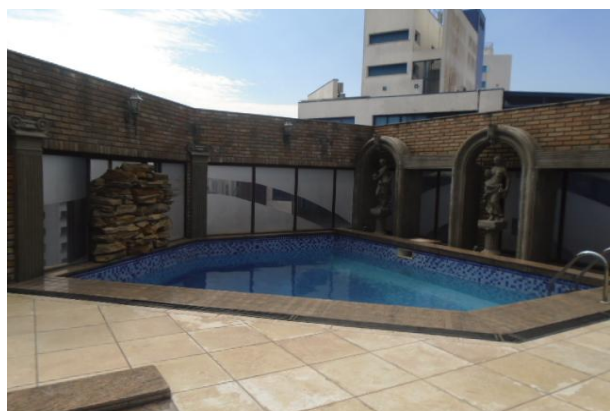
CHURRASQUEIRA - PAVIMENTO DUPLEX



COZINHA / COPA - PAVIMENTO DUPLEX



TERRAÇO - PAVIMENTO DUPLEX



PISCINA - PAVIMENTO DUPLEX



SALA - PAVIMENTO DUPLEX



SALÃO DE FESTAS - ÁREA COMUM

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



QUADRA - ÁREA COMUM



PISCINA - ÁREA COMUM



ÁREA COM CHURRASQUEIRA - ÁREA COMUM



HALL SOCIAL DE ENTRADA DO CONDOMÍNIO

1

INFORMANTE										1	
CONTATO		CASTAN IMÓVEIS - TEL. 4302-7423									
ENDEREÇO DO IMÓVEL											
ENDEREÇO		RUA JOAQUIM PEREIRA PINTO, 82									
BAIRRO		JARDIM AVELINO				MUNICIPIO		SÃO PAULO		UF	S.P.
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS											
ÁREA ÚTIL		270,00 m²		VAGAS		3,00 vaga(s)		ANDAR		Cobertura	
CLASSE		Residencial		TIPO		Cobertura		PADRÃO		Alto	
IDADE		25 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Regular	
FOC		0,785		INDICE LOCAL		100,00		DORM/SUITE		2	1
COMENTÁRIOS		COM PISCINA E CHURRASQUEIRA									
VALOR DE VENDA											
FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 1.680.000,00					

2	INFORMANTE										2	
	CONTATO		BOM SUCESSO IMÓVEIS - TEL. 2671-2727									
	ENDEREÇO DO IMÓVEL											
	ENDEREÇO		RUA CABO JOSÉ CLEMEANO DE CARVALHO, 40									
	BAIRRO		JARDIM AVELINO				MUNICIPIO		SÃO PAULO		UF	S.P.
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS											
	ÁREA ÚTIL		276,00 m²		VAGAS		4,00 vaga(s)		ANDAR		Cobertura	
	CLASSE		Residencial		TIPO		Cobertura		PADRÃO		Alto	
	IDADE		20 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Regular	
	FOC		0,830		INDICE LOCAL		100,00		DORM/SUITE		03	
	COMENTÁRIOS		COM PISCINA E CHURRASQUEIRA									
	VALOR DE VENDA											
	FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 1.700.000,00					

3	INFORMANTE							3
	CONTATO	SPECIAL IMÓVEIS - TEL. 2672-7200						
	ENDEREÇO DO IMÓVEL							
	ENDEREÇO	RUA MARIO AUGUSTO DO CARMO, 390						
	BAIRRO	JARDIM AVELINO	MUNICIPIO	SÃO PAULO	UF	S.P.		
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
	ÁREA ÚTIL	420,00 m²	VAGAS	6,00 vaga(s)	ANDAR	Cobertura		
	CLASSE	Residencial	TIPO	Cobertura	PADRÃO	Alto		
	IDADE	25 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Regular		
	FOC	0,785	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	4	
	COMENTÁRIOS	COM PISCINA E CHURRASQUEIRA						
	VALOR DE VENDA							
	FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 2.700.000,00				

4

INFORMANTE										4	
CONTATO		CARBONE IMÓVEIS - TEL. 2606-4000									
ENDEREÇO DO IMÓVEL											
ENDEREÇO		RUA JOÃO BATISTA MENDO									
BAIRRO		JARDIM AVELINO				MUNICIPIO		SÃO PAULO		UF	S.P.
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS											
ÁREA ÚTIL		480,00 m²		VAGAS		6,00 vaga(s)		ANDAR		Cobertura	
CLASSE		Residencial		TIPO		Cobertura		PADRÃO		Alto	
IDADE		25 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Regular	
FOC		0,785		INDICE LOCAL		100,00		DORM/SUITE		0	4
COMENTÁRIOS		COM PISCINA E CHURRASQUEIRA									
VALOR DE VENDA											
FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 2.900.000,00					

5

INFORMANTE										5	
CONTATO		PERFIL IMÓVEIS - TEL. 2345-8833									
ENDEREÇO DO IMÓVEL											
ENDEREÇO		RUA LYDIA FERRARI MAGNOLI									
BAIRRO		JARDIM AVELINO				MUNICIPIO		SÃO PAULO		UF	S.P.
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS											
ÁREA ÚTIL		280,00 m²		VAGAS		4,00 vaga(s)		ANDAR		Cobertura	
CLASSE		Residencial		TIPO		Cobertura		PADRÃO		Médio Alto	
IDADE		25 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Regular	
FOC		0,785		INDICE LOCAL		100,00		DORM/SUITE		31	
COMENTÁRIOS		COM PISCINA E CHURRASQUEIRA									
VALOR DE VENDA											
FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 1.360.000,00					

INFORMAÇÕES BÁSICAS									
ENDEREÇO	Rua Mário Augusto Do Carmo, 420 - Apto 121								
BAIRRO	Jardim Avelino	MUNICIPIO	São Paulo					UF	SP
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto		PADRÃO	Alto			
INFORMAÇÕES GERAIS									
☒ Multiplicativo ☐ Somatório									
ÁREA ÚTIL	470,66 m²		VAGAS		6,00 vaga(s)				
SITUAÇÃO	Condomínio		IDADE		20 anos				
CONSERVAÇÃO	Regular		IDADE REFERENCIAL		80 anos				
ÍNDICE LOCAL	100,00		FOC		0,830				

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Área Útil	R\$ / m²	Fpc	F vagas	Ftr	Foc	Fa	F	Homog
1	R\$ 1.680.000,00	0,90	R\$ 1.512.000,00	270,00	R\$ 5.600,00	1,00	1,20	1,00	1,07	1,00	1,00	R\$ 7.196,39
2	R\$ 1.700.000,00	0,90	R\$ 1.530.000,00	276,00	R\$ 5.543,48	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 6.286,30
3	R\$ 2.700.000,00	0,90	R\$ 2.430.000,00	420,00	R\$ 5.785,71	1,00	1,00	1,00	1,07	1,00	1,00	R\$ 6.190,71
4	R\$ 2.900.000,00	0,90	R\$ 2.610.000,00	480,00	R\$ 5.437,50	1,00	1,00	1,00	1,07	1,00	1,00	R\$ 5.818,13
5	R\$ 1.360.000,00	0,90	R\$ 1.224.000,00	280,00	R\$ 4.371,43	1,20	1,13	1,00	1,07	1,00	1,00	R\$ 6.365,04

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES											
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA											
	GRAU III		GRAU II		GRAU I						
	< = 30%		< = 40%		< = 50%						
	Intervalo de confiabilidade				12,95%						
	Grau de Precisão				III						
	Grau de Fundamentação				GRAU II						

CÁLCULOS			
Média Aritmética	R\$	6.371,32	
Limite superior	R\$	8.282,71	
Limite inferior	R\$	4.459,92	
Média Sanada	R\$	6.371,32	
Desvio Padrão	R\$	506,62	
Coefficiente de variação		7,95%	
Total de elementos saneados		5	
t de Student		1,53	
Intervalo de confiança			
Superior	6,08%	R\$	6.758,88
Inferior	-6,08%	R\$	5.983,75
Valor Total do Imóvel		R\$ 2.998.723,63	

FATORES

Fpc	Fator Padrão Construtivo	Corrige os diferentes padrões construtivos das amostras (Médio - Médio Baixo - Baixo - Alto - Luxo)
Fvagas	Fator Vagas	Corrige a diferença do número de vagas entre as amostras e o imóvel avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade aparente e estado de conservação dos elementos amostrais
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
F	Fator	

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
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	2
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*	2
* 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.					
SOMATÓRIA					8

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU II
---	----------------

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

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

INTERVALO DE CONFIANÇA	12,95%
-------------------------------	---------------

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU III
--	-----------------