

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Av. Corifeu de Azevedo Marques, nº 3780

SÃO PAULO / SP

DEZEMBRO DE 2020

ÍNDICE

	página
1. RESUMO EXECUTIVO.....	1
2. DADOS DO TRABALHO.....	2
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	3
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	20
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	22
6. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	32
7. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	34

ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - VALOR DE VENDA

1. RESUMO EXECUTIVO

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

SOLICITANTE:	MÉRITO INVESTIMENTOS
FINALIDADE DO LAUDO:	Avaliação de Imóvel
TIPOLOGIA DO IMÓVEL:	TERRENO COM BENFEITORIAS
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	Av. Corifeu de Azevedo Marques, nº 3780 SÃO PAULO / SP
OBJETIVO:	Determinação de valor de mercado do imóvel
METODOLOGIA APLICADA:	Evolutivo para venda
MATRÍCULAS:	17.209, 17.210, 17.211, 17.212, 17.213, 17.214, 17.215, 17.216
ÁREA CONSTRUÍDA:	3.081,00 m ²
ÁREA TERRENO:	4.583,00 m ²
DATA DA AVALIAÇÃO:	São Paulo, 30 de Dezembro de 2020.
IDADE APARENTE:	48 ANOS
VIDA ÚTIL:	80 ANOS

VALOR DE AVALIAÇÃO - FAIR OPINION

VALOR DE VENDA NORMAL: R\$11.368.000,00

(Onze milhões, trezentos e sessenta e oito mil reais)

VALOR DE VENDA FORÇADA: R\$7.052.000,00

(Sete milhões e cinquenta e dois mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA DEZEMBRO DE 2020.

2. DADOS DO TRABALHO

2.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

MÉRITO INVESTIMENTOS.

2.2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem por finalidade fornecer o valor de mercado do TERRENO COM BENFEITORIAS, situado na Av. Corifeu de Azevedo Marques, nº 3780. Importante ainda destacar que de acordo com a ABNT NBR 14.653-1, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

2.3. FINALIDADE DO LAUDO

Determinação de valor de mercado do imóvel.

2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Modalidade do Laudo de Avaliação: Modalidade Completa

Enquadramento do laudo de avaliação, segundo seu grau de fundamentação:

- Grau III
- Grau II
- Grau I
- Parecer

Enquadramento do laudo de avaliação, segundo seu grau de precisão:

- Grau III
- Grau II
- Grau I
- Laudo Justificado

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. LOCALIZAÇÃO E CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

O terreno está localizado na Av. Corifeu de Azevedo Marques, nº 3870, Butantã, São Paulo/SP.

A região é caracterizada como mista, possuindo imóveis comerciais e residências, a maioria unifamiliares. Existem no local comércios como supermercados, farmácias, padarias, escolas, faculdades, agências bancárias, etc.

3.2. LEGISLAÇÃO E DEMAIS POSTURAS

O imóvel está registrado no 18º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP nos seguintes números de matrículas: 17.209, 17.210, 17.211, 17.212, 17.213, 17.214, 17.215, 17.216.

Conforme documentação apresentada e verificada em vistoria ao local, a área total de terreno é de 4.583,00m².

Matrícula	Cartório	Área de	
		Terreno	Frente
17.209	18º	1.420,00	40
17.210	18º	376,50	10
17.211	18º	380,00	10
17.212	18º	376,50	10
17.212	18º	380,00	10
17.213	18º	380,00	10
17.214	18º	380,00	10
17.215	18º	500,00	10
17.216	18º	390,00	10
ÁREA TOTAL		4.583,00	

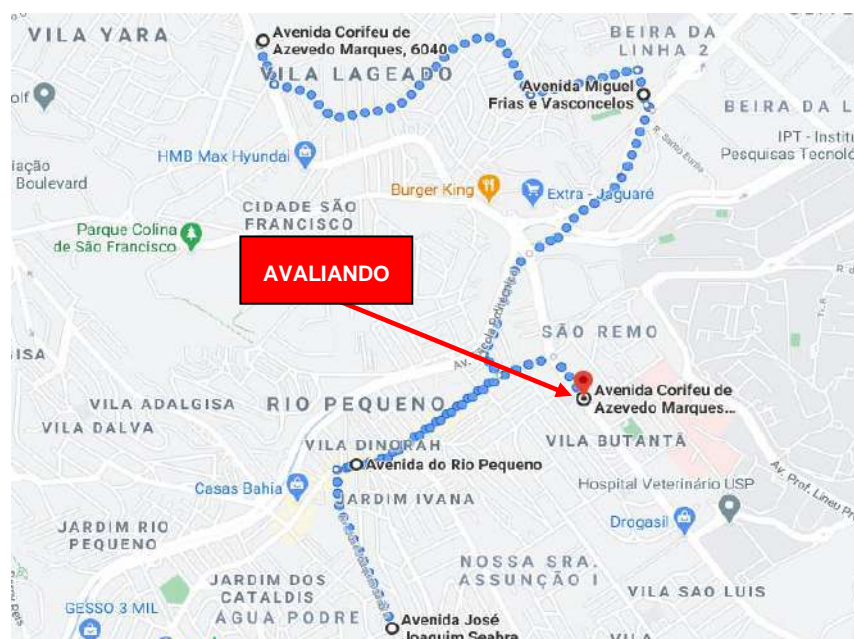
O imóvel está cadastrado sob o nº de 03 contribuintes, o primeiro, em área maior de nº 082.273.0035 que corresponde aos lotes de matrículas nº 17.212, 17.214, 17.213, 17.211, 17.209 e 17.210, e informa a área de terreno de 3693,00m² e uma área construída de 3021,00m². O segundo, de nº 082.273.0011 que corresponde ao lote de matrícula nº 17.215, com área de terreno de 390,00m² e área construída de 60,00m², e o terceiro de nº 082.273.0004 que corresponde a matrícula nº 17.216, com área de terreno de 390,00m².

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.1. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

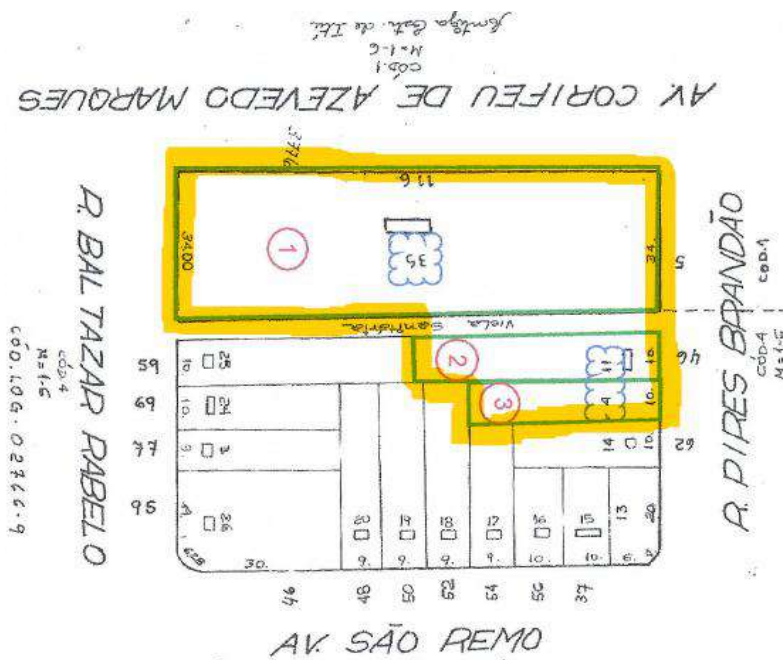
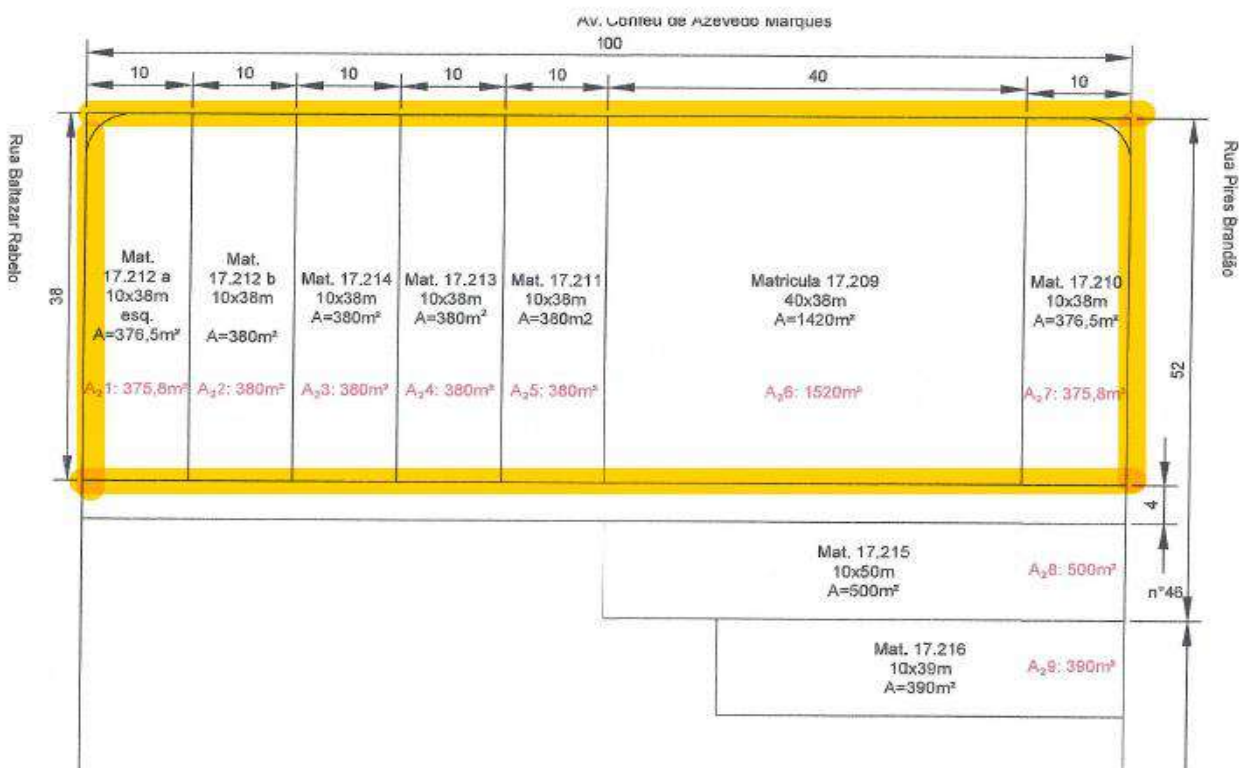


3.1.1. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO (AMOSTRAS)



3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.1.2. PLANTA IMÓVEL



3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.3. ANÁLISE DA REGIÃO

3.3.1. INFRA-ESTRUTURA BÁSICA

O local é dotado de diversos melhoramentos básicos, tais como: iluminação pública, serviços de coleta de lixo e postal, redes de água, de esgoto, de energia elétrica e de telefonia.

3.3.2. CARACTERÍSTICAS DA CIRCUNVIZINHANÇA

A vizinhança apresenta boa infraestrutura de comércio e serviços, além de casas residenciais de padrão médio e médio-baixo, galpões, condomínios residenciais de padrão médio.

Destacam-se nas cercanias, a Cidade Universitária de São Paulo - USP, o Roldão Atacadista e o Comando da Polícia Militar de São Paulo.

3.4. DO TERRENO

3.4.1. DIMENSÕES

Conforme documentação fornecida pelo solicitante, o imóvel avaliando é composto por 8 lotes, onde perfaz uma área total de terreno de 4.583,00m². Desses lotes, 6 estão unificados fisicamente, através da construção de um galpão de padrão médio, cuja sua projeção se estende por toda a extensão dos lotes. Os 6 lotes estão matriculados sob os números de matrículas 17.212, 17.214, 17.213, 17.211, 17.209 e 17.210 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e perfazem uma área total de terreno de 3.693,00m².

Os demais lotes, estão separados fisicamente pelo córrego San Remo, que passa bem nos limites dos 6 lotes citados acima, e o lote da matrícula nº 17.215 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, cuja a área informada é de 500,00m². O outro lote é o vizinho do lado direito (de quem da rua olha para o lote de matrícula nº 17.215), e está matriculado sob o nº 17.216 do 18º Cartório de registro de Imóveis de São Paulo/SP, e apresenta uma área de 390,00m².

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.4. DO TERRENO (continuação)

Conforme informações cadastrais, obtidas no Geosampa e verificação em vistoria ao local, entre os imóveis avaliados, há um córrego denominado Córrego San Remo pertencente a Bacia Hidrográfica do Córrego Jaguaré. Apesar de sua canalização em quase toda a sua extensão, no imóvel avaliando, ele está a céu aberto.

Dessa forma, as exigências previstas na Lei Federal 12.651 de 2012, Art 4º a), referente às áreas de preservação permanente:

“Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d’água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

30 (trinta) metros, para os cursos d’água de menos de 10 (dez) metros de largura;”

Mesmo que canalizado nos demais trechos, o córrego San Remo, possui características de curso d’água natural, dessa forma entende-se que as disposições acima são consideradas aplicáveis neste caso.

Portanto, para o cálculo de avaliação, foi considerada a área de terreno de 3.693,00m² referente as matrículas de nºs 17.212, 17.214, 17.213, 17.211, 17.209 e 17.210, mesmo que no limite das margens do córrego, uma vez que o galpão existente foi construído a mais de 30 anos, antes a aplicabilidade desta lei.

Para o terreno de matrícula nº 17.215 foi considerada a área de 60,00m² conforme projeção de cobertura existente, também já construída e com idade estima de 40 anos, ou seja, também antes da aplicação desta lei. Dessa forma, a área remanescente deste lote, e o lote de matrícula nº 17.216, estão inseridos dentro da faixa delimitada de APP de 30,00m de largura, não sendo possível estimar o seu valor de mercado.

Assim, a área total de terreno considerada no cálculo de avaliação é de 3. 3753,00m².

(continuação)

CADERNO DE BACIA HIDROGRÁFICA | CÓRREGO JAGUARÉ

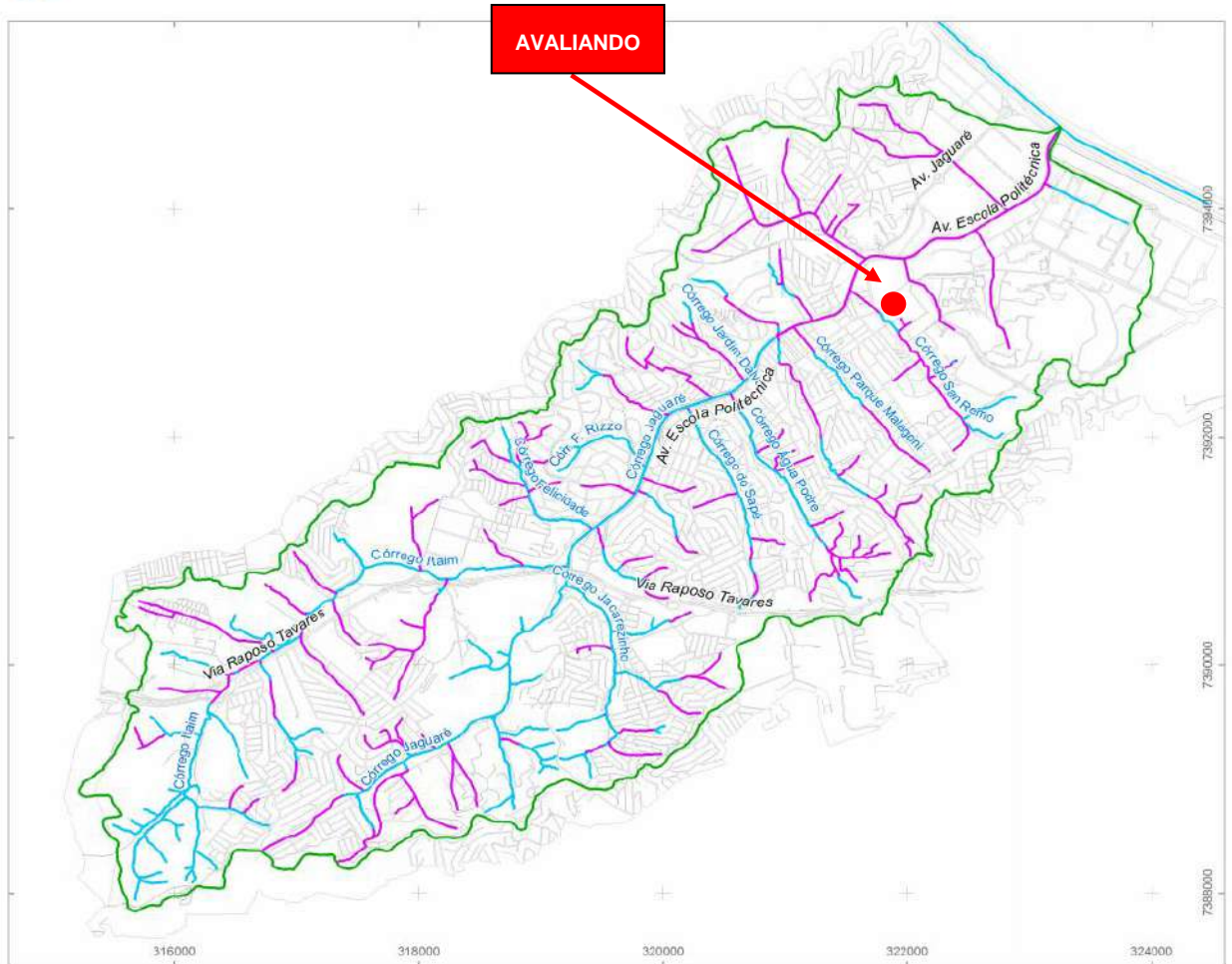


FIGURA 2.2 Hidrografia Principal da Bacia do Córrego Jaguaré

Convenção	Hidrografia
 Bacia do Jaguaré	 Rios e córregos a céu aberto
 Quadras Viárias	 Rios e córregos subterrâneos

(continuação)

3.4.2. TOPOGRAFIA E CARACTERÍSTICAS DO SOLO

O terreno referente ao imóvel avaliando é de formato regular, em topografia plana e de boa consistência.

Em virtude de seu uso, onde funcionava uma indústria do segmento têxtil, o imóvel esteve cadastrado na Relação de Áreas contaminadas da CETESB, e foi reabilitada para uso, Termo de Reabilitação Para Uso Declarado, elaborado pela própria CETESB, onde o imóvel em sua totalidade, está reabilitado para uso comercial, com restrição de movimentação de terra ou escavação e por meio de restrição de uso de águas subterrâneas, por tempo indeterminado.

3.4.3. ÁREAS DE EXPANSÃO

Em virtude de sua localização, e a passagem do Córrego San Remo entre os lotes, o potencial construtivo do imóvel está limitado.

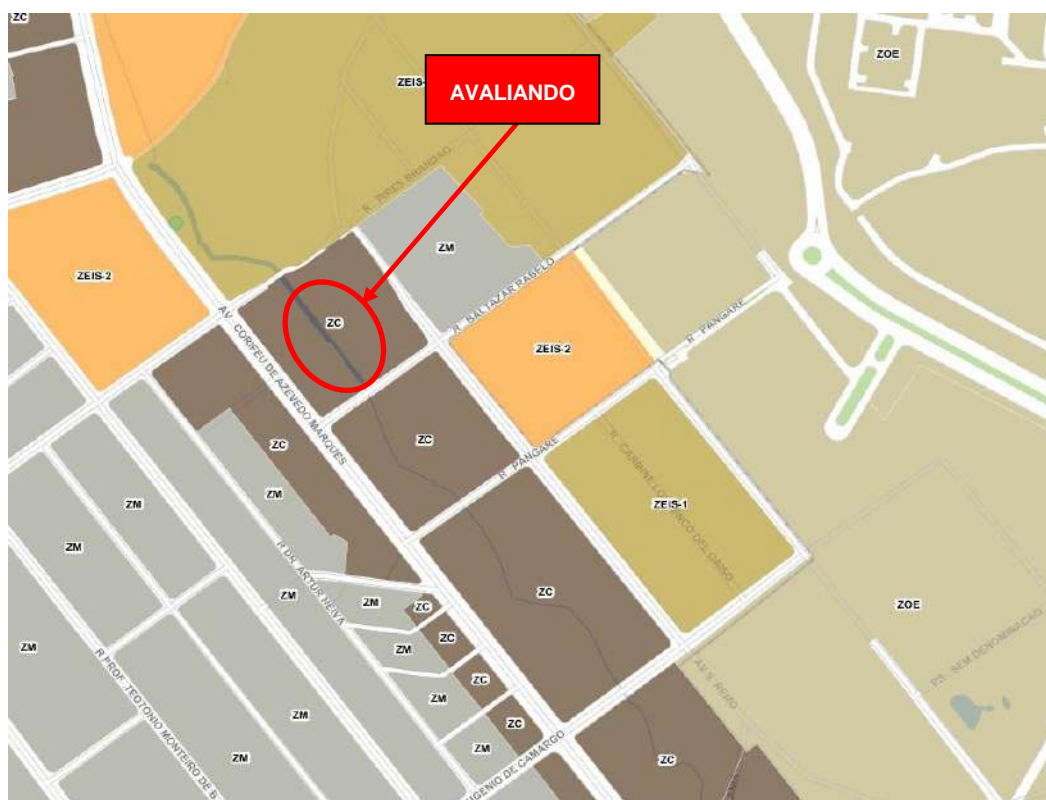
O galpão existente, apresenta estado de conservação de reparos importantes/Sem Valor, uma vez que a estrutura verificada está comprometida, e com patologias que comprometem o seu devido uso.

Se for demolido para abrigar uma nova edificação, seria necessária a aplicação de mais uma faixa de APP a partir do momento da aprovação de um novo projeto para área.

Dessa forma, é recomendado adotar no projeto, a construção de uma servidão, para que o córrego existente seja devidamente canalizado, e para que área de 4.583,00m² referente às 8 matrículas possa ser aproveitada como um todo.

(continuação)

3.4.4. ZONEAMENTO



ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0007	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MGU	0002	L 16050/2014

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	NA

(continuação)

3.5. DAS EDIFICAÇÕES

3.5.1. DIMENSÕES

Sobre a área de terreno considerada, está construído um galpão industrial, onde funcionava uma indústria do segmento têxtil, e que atualmente está desativada.

Conforme apresentado no IPTU contribuinte nº 082.273.0035, e verificado em vistoria no local, o galpão construído é de padrão superior que contem área de galpão e também 2 pavimentos de escritórios com banheiros, vestiários, abrigo para transformadores, infraestrutura para máquinas de grande porte e alta tensão, com idade estimada de 48 anos, e seu estado de conservação é reparos importantes/sem valor, em virtude das patologias estruturais identificadas no local, e não permite sua utilização para realização das atividades industriais. A área total construída do galpão verificada é de 3.021,00m².

Há também um pequeno galpão de 60,00m² de padrão médio, construído sobre o lote de matrícula nº17.215, e IPTU contribuinte nº 082.273.0011, com idade estimada de 48 anos e estado de conservação Reparos importantes/Sem Valor.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.5.3. PADRÃO DE ACABAMENTO

Os acabamentos verificados nos galpões compreendem-se em piso de concreto em quase todas as áreas de galpões, pinturas nas paredes, e cobertura metálica, algumas em estrutura metálica e outras com estrutura de madeira com algumas telhas de fibrocimento.

Nas áreas molhadas como cozinha, copa, banheiros, vestiários e também no abrigo do transformador, os pisos possuem acabamento cerâmico, as paredes em azulejos e o teto em laje com pintura. Os caixilhos das janelas são em ferro do tipo vitrô, os portões de acesso são de ferro pintados e em alguns lugares também do tipo portas rolantes.

3.5.3. PONTOS CRÍTICOS IDENTIFICADOS NAS EDIFICAÇÕES

Muitos pontos críticos foram observados nas edificações. São inúmeras as patologias encontradas como rachaduras e fissuras nas paredes externas, muitas ferragens expostas em pilares, manchas de umidade em alguns pontos altos como de escoamento de águas das chuvas para o interior do galpão. Ferragens expostas nos pisos internos do galpão, e alguns pontos com o piso quebrado. Portanto, para a avaliação foi considerado o estado de conservação Reparos Importantes/Sem valor.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.6. DA OPERAÇÃO DO IMÓVEL

3.6.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Atualmente o imóvel está desocupado e sem atividades desde 2012.

3.6.2. ADMINISTRAÇÃO DA PROPRIEDADE (PROPERTY/FACILITY MANAGEMENT)

A manutenção e administração da área é feita pelo próprio proprietário.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



01

FRENTE DO IMÓVEL.



02

AVENIDA CORIFEU DE AZEVEDO MARQUES.



03

VIA DE ACESSO AO IMÓVEL.



04

PORTÃO DE ACESSO AO IMÓVEL.



05

GUARITA.



06

FACHADA.

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



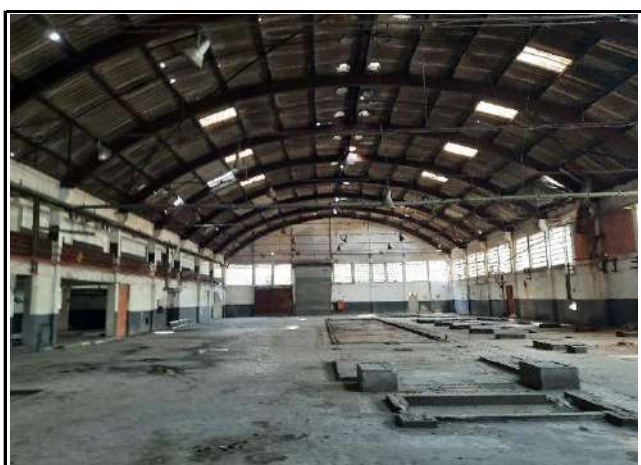
07

ACESSO AO IMÓVEL.



08

FACHADA LATERAL.



09

ÁREA INTERNA DO GALPÃO.



10

ÁREA INTERNA DO GALPÃO.



11

ÁREA INTERNA DO GALPÃO.



12

ACESSO À COPA.

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



13

COPA.



14

BANHEIRO.



15

ÁREA EXTERNA COBERTA.



16

ÁREA EXTERNA COBERTA.



17

ÁREA INTERNA DO GALPÃO.



18

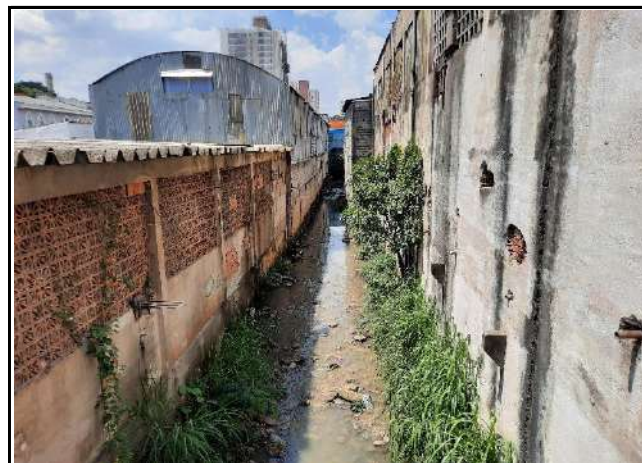
ÁREA INTERNA DO GALPÃO.

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



19

CÓRREGO QUE SEPARA OS TERRENOS.



20

FACHADAS LATERAIS DOS GALPÕES.



21

FACHADA GALPÃO.



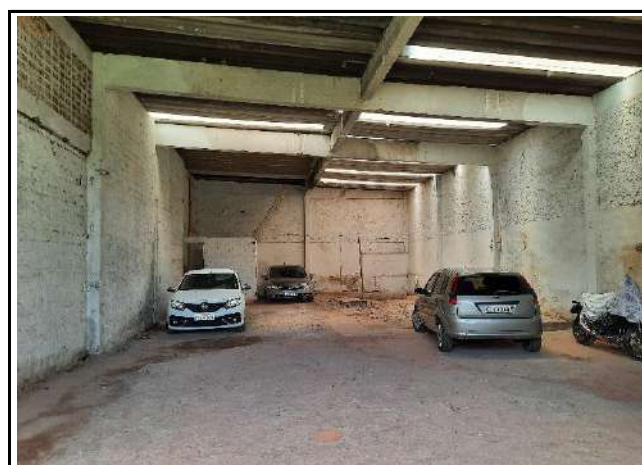
22

TERRENO.



23

GALPÃO 2.



24

VISTA INTERIOR DO GALPÃO 2.

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



25 VISTA INTERIOR DO GALPÃO 2.



26 TERRENO.



27 TERRENO.



28 TERRENO.



29 FACHADA.



30 VIA DE ACESSO AO TERRENO.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

4.1. MERCADO LOCAL

O distrito de Rio Pequeno está localizado na região oeste da cidade de São Paulo/SP. Tem como distritos vizinhos, a Vila Lageado, Butantã, Jardim Bonfiglioli e Jaguaré. As principais vias de acesso à região é a Av. Escola Politécnica, Av. Corifeu de Azevedo Marques, a Marginal do Rio Pinheiros e Rodovia Raposo Tavares.

A ocupação da região teve início na década de 60, com a construção da Cidade Universitária, onde aos trabalhadores das pedreiras próximas, habitavam a região em residências de padrão médio-baixo.

Com a construção das principais avenidas, muitas glebas foram loteadas, e ao longo das avenidas muitos galpões foram construídos, principalmente em virtude da proximidade da Rodovia Raposo Tavares e Marginal Pinheiros.

Atualmente, a região é consolidada, e de predominância residencial, com muitas casas residenciais de padrão médio. Ao longo das avenidas, é encontrado o comércio local como supermercados, farmácias, padarias, bancos etc. Além, de comércios diversos como concessionárias, galpões de logística, pequenas fabricas, serviços, pontos de ônibus e muitos equipamentos públicos.

Em pesquisa mercadológica foi verificada a presença de boa quantidade de terrenos em ofertas na região. Foram buscados terrenos semelhantes ao avaliando com áreas acima de 1.000,00m².

As ofertas encontradas, são terrenos nus, alguns que anteriormente eram lotes pequenos e foram unificados, e tiveram suas benfeitorias demolidas, muitas delas com características de galpões. Foram verificadas também ofertas de galpões, que hoje abrigam comércio, e outros desocupados. Todas as ofertas estão localizadas entre Zonas Mistas (ZM) e Zonas de Centralidade (ZC) ao longo das principais avenidas e distantes em um raio de 1 km do imóvel avaliando.

Os valores de m² praticados, estão em torno de R\$ 1.600,00/m² à R\$ 5.000,00/m², dependendo da localização, se há presença de algum passivo ambiental como áreas de APP em virtude da existência de córregos no interior do terreno, e outros aspectos quanto ao uso proposto, topografia e formato dos terrenos.

Os elementos amostrais utilizados para esta avaliação estão localizados em ZC, e apresentam características semelhantes ao avaliando.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO (continuação)

4.2. ASPECTOS GERAIS

- Região mista (comercial/residencial);
- Acesso principal pela Av. Corifeu de Azevedo Marques.
- Área reabilitada para uso comercial.
- Trecho do córrego San Remo no interior do imóvel.

4.3. CONCLUSÃO

O imóvel avaliando possui boa localização, e por ter a frente voltada para a Av. Corifeu de Azevedo Marques, uma das principais vias de acesso da região.

Embora o imóvel apresente uma área considerável, composta por 8 lotes de matrículas numeradas de 17.209 a 17.216, há uma divisa física entre elas, que dificulta o melhor aproveitamento total da área.

A passagem do córrego San Remo entre os lotes, submete o imóvel a obrigatoriedade da destinação de área de preservação permanente - APP, conforme exigências do Art. 4º da Lei Federal 12.651 de 2012.

Portanto, para a avaliação foi descontada a área de terreno nu, inserida na faixa de 30m conforme as exigências da referida Lei.

Para as áreas de terreno, consideradas para o cálculo de avaliação, são as áreas construídas e localizadas às margens do córrego, onde não podem ser aplicadas as mesmas condicionantes, uma vez que a construção é antiga, antes da publicação desta Lei.

Para o melhor uso e aproveitamento do imóvel, é recomendado um projeto onde prevê a construção de faixa de servidão para a canalização do trecho do córrego inserido no imóvel, uma vez que conforme o Plano Municipal de Gestão de Sistema de Águas Pluviais de São Paulo/SP - PMAPSP, onde apresenta o mapeamento dos córregos da Bacia Hidrográfica do Córrego Jaguaré, foi verificado que o córrego San Remo está, quase que em sua total extensão, canalizado, apenas no trecho do avaliando, e na quadra seguinte ele se encontra a céu aberto.

Portanto, para esta avaliação foi considerada a área de terreno remanescente de 3.753,00m², e área construída de 3.081,00m².

Quanto ao uso proposto, foi apresentado o Termo de Reabilitação Para Uso Declarado, elaborado pela CETESB, onde o imóvel em sua totalidade, está reabilitado para uso comercial, com restrição de movimentação de terra ou escavação e por meio de restrição de uso de águas subterrâneas, por tempo indeterminado.

Diante das recomendações acima, e projeto adequado para melhor uso, consideramos o imóvel como de boa liquidez para venda.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no presente trabalho fundamenta-se na NBR 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 - Procedimentos Gerais e 2 - Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - versão 2.017, publicada pelo IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - Departamento de São Paulo, assim como o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.019", elaborado pelo IBAPE-SP.

5.2. METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em análise.

A NBR 14653, define os seguintes métodos de avaliação :

MÉTODO EVOLUTIVO, no qual o valor do terreno é obtido através da utilização do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO e o valor das edificações/benfeitorias através do MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS, considerando quando for o caso a aplicação do fator de comercialização.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, é aquele que define o valor do imóvel de forma imediata por meio de comparação direta com dados de elementos assemelhados e que se situem em suas proximidades.

Em função da aplicação destes métodos ao final os signatários estabelecerão a *Fair Opinion*, considerando as características específicas do imóvel em questão, assim como sua liquidez perante o mercado imobiliário em que se encontra inserido.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.3. ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

De acordo com a NBR 14.653 a especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos dispendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto a fundamentação e precisão, sendo que a fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. Já a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, na abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.1.1. TRATAMENTO POR FATORES (continuação)

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte - com o objetivo de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição - para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, serão utilizados índices locais, definidos e aferidos por ocasião da vistoria e quando da confecção da pesquisa imobiliária.

Fator Área - observa-se junto ao mercado imobiliário, a medida que as áreas de terreno, destinadas a um mesmo produto, aumentam, o volume de dinheiro da comercialização final diminui proporcionalmente, uma vez que os valores unitários das transações em ofertas também diminuem devido a uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações. Desta forma, é necessário à aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude, homogeneizando os elementos comparativos no que se refere à área que apresentam, sendo então utilizado o fator de área.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.1.2. VALOR UNITÁRIO BÁSICO

É preciso definir, o denominador comum ou a situação paradigma, ótica sob a qual todos os elementos comparativos serão analisados, levando-se em conta os atributos ou variáveis que influenciam na variação do valor do imóvel em análise.

SITUAÇÃO PARADIGMA	
- Área de Terreno (m2)	3.753,00
- Índice Local	100

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte, obtiveram-se, para a situação paradigma, o seguinte valor unitário básico (Vide Anexo 1 - Valor Unitário - Terreno):

$$Vu = 3.374,38 / m^2$$

5.4.1.3. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

O valor unitário homogeneizado é obtido através da seguinte equação:

$$VuH = Vu \times (1 + \sum Fi - n)$$

onde:

VuH = Valor Unitário Homogeneizado
Vu = Valor Unitário Básico
 $\sum Fi$ = Somatória dos Fatores Utilizados
n = Número de Fatores Utilizados

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.1.3. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (continuação)

$$\text{VuH} = \text{R\$ } 2.652,81 \quad / \text{ m}^2$$

(vide cálculos em anexo)

5.4.1.4. VALOR DO TERRENO

$$\begin{array}{l} \text{VALOR DO TERRENO} \\ \text{MATRICULAS 17.209 A 17.214=} \end{array} \quad 3693,00 \quad \times \quad 2.652,81 \quad = \quad \text{R\$ } 9.796.827,33$$

$$\begin{array}{l} \text{VALOR DO TERRENO MATRICULA} \\ \text{17.215 (ÁREA REMANESCENTE)} \end{array} \quad 60,00 \quad \times \quad 2.652,81 \quad = \quad \text{R\$ } 159.168,60$$

$$\text{VALOR TOTAL DO TERRENO} = \text{R\$ } 9.955.995,93$$

Em números redondos:

$$\text{VALOR DO TERRENO} = \text{R\$ } 9.956.000,00$$

5.4.2. VALOR DAS CONSTRUÇÕES

O valor referente à edificação será determinado através da aplicação do MÉTODO COMPARATIVO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS que pode ser definido como aquele que apropria o valor das benfeitorias através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico ou obsolescência funcional das referidas benfeitorias.

Para a determinação do valor da edificação será aplicado, sobre a área construída, o custo de construção, considerando-se ainda sua depreciação. Dessa forma, teremos:

$$\text{CTc} = \Sigma (\text{CUB} \times \text{ACE} \times \text{dep})$$

onde:

CTc = Custo da Construção

CUB = Custo Unitário Básico Estimado

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.2.1. CUSTO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

Quanto ao custo unitário do metro quadrado da referida edificação utilizaremos aqueles divulgados pelo Sinduscon-SP - CUB - Custo unitário básico de outubro de 2019 - R8N.

Os coeficientes aplicados foram extraídos dos estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo, publicados pelo IBAPE-SP.

Portanto, conforme cálculos em anexo, chegamos à um custo unitário de :

R\$ 458,29 /m²

Estes valores já encontram-se depreciados face sua idade aparente e estado de conservação.

5.4.2.2. ÁREA CONSTRUÍDA EQUIVALENTE

A área construída equivalente referente ao imóvel avaliando monta na seguinte equação:

Área Construída Matrículas 17.209 a 17.214 =>	3.021,00 m ²	x	1,0	=	3021 m ²
Área Construída Matrícula 17.215=>	60 m ²	x	1,0	=	60 m ²
	TOTAL =>				3.081,00 m²

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.2.2. ÁREA CONSTRUÍDA EQUIVALENTE (Continuação)

Portanto

$$ACE = 3.081,00 \text{ m}^2$$

5.4.2.3. CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO

Para a determinação da depreciação relativa à idade, foi adotado o Método Combinado de Ross-Heidecke, que além de considerar o estado de conservação em que se apresenta a edificação, também são observados fatores importantes como à vida útil e a idade.

Neste método, o fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, na primeira coluna a idade em percentual da vida útil provável (I/V) e, na primeira linha, o estado de conservação do imóvel. Obtido o fator k resultante da tabela de Ross-Heidecke, o percentual da depreciação física a ser aplicada resulta da equação abaixo:

$$d = (100 - k) / 100$$

onde:

I = Idade

V = Vida Útil

Estado de Conservação = entre novo e regular (b)

$\Rightarrow k$ (tabelado)

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.2.4. CUSTO DA CONSTRUÇÃO

Considerando-se que o custo da construção equivale ao produto entre sua área construída equivalente, o custo unitário de construção, já considerada a sua depreciação, de tal forma, que:

$$\text{CUSTO DA CONSTRUÇÃO} = \text{R\$ } 458,29 \times 3.081,00 \text{ m}^2$$

Em números redondos:

$$\text{CUSTO DA CONSTRUÇÃO} = \text{R\$ } 1.412.000,00$$

5.4.2.5. VALOR DAS EDIFICAÇÕES

Será expresso pela somatória do Custo da Construção com o das Outras Benfeitorias/Edificações, temos:

$$\text{VE} = \text{CTc} + \text{COB}$$

onde:

VE = Valor das Edificações
CTc = Custo Total da Edificação
COB = Custo das Outras Benfeitorias

$$\text{VALOR DAS EDIFICAÇÕES} = \text{R\$ } 1.412.000,00$$

Em números redondos:

$$\text{VALOR DAS EDIFICAÇÕES} = \text{R\$ } 1.412.000,00$$

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.3. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Também chamado de "terceiro componente" ou "vantagem da coisa feita", é uma parcela agregada ao valor tanto do terreno (que já sofreu algum tipo de parcelamento ou unificação para que pudesse ser alienado e utilizado) quanto da construção (já executada, possibilitando uso ou retorno de capital imediatos).

Conceituação do Eng^o Joaquim da Rocha Medeiros Jr. :
"Durante o período da construção, o empreendedor tem empatadas, sem produzir rendas, custando-lhe juros, as parcelas relativas ao terreno e a construção, juros esses que ao final da obra são somados ao principal da dívida. Assim, o custo real do imóvel é constituído, além das parcelas do terreno e da construção, pela dos juros durante a execução desta, juros esses que são, exatamente, a procurada vantagem da coisa feita."

Para o presente estudo, adotou-se o fator de comercialização igual a 1,0.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.4. VALOR FINAL DO IMÓVEL - MÉTODO EVOLUTIVO

Considerando-se os valores anteriormente calculados, temos que o valor de mercado para venda do imóvel, pelo Método Evolutivo, será de

$$VI = (VT + VE) \times Fc$$

onde:

V_I	=	Valor do Imóvel	
V_T	=	Valor do Terreno	= R\$ 9.956.000,00
V_E	=	Valor das Edificações	= R\$ 1.412.000,00
F_c	=	Fator Comercialização	= 1,00

logo:

$$V_I = (\text{R\$ } 9.956.000,00 + \text{R\$ } 1.412.000,00) \times 1,00$$

Em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL - EVOLUTIVO = R\$ 11.368.000,00

(Onze milhões, trezentos e sessenta e oito mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2020

6. CONDIÇÕES LIMITANTES

Os signatários, inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), declaram manter conduta ética profissional norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliado.

O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções no 205 e 218 do CONFEA (respeitado o prescrito na Lei 8.666), que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissionais legalmente habilitados pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14653:2004 - Avaliação de Bens, cujo enquadramento nos graus de fundamentação e de precisão foram inicialmente informados, tendo sido observados, quando cabíveis, também:

- a) publicações, estudos técnicos e diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE);
- b) normas, diretrizes e provimentos fixados por entidades governamentais e privadas, a nível nacional e de sociedades e institutos no âmbito das avaliações de bens e negócios;
- c) recomendações de Divisões de Avaliação dos Institutos de Engenharia locais;
- d) análise de passivos ambientais nos órgãos governamentais competentes como o DEPRN - Departamento Estadual de Proteção dos Recursos Naturais órgão afiliado ao CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, Secretarias Municipais de Meio Ambientes, e CETESB;
- e) e aos preceitos denominados "Procedimentos de Excelência" definidos pela parte 1 da NBR 146543:2004 da ABNT.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- a) aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé;
- b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral;
- c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário;
- d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel.
- e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

6. CONDIÇÕES LIMITANTES (continuação)

Os valores de avaliação apresentados são os que melhor expressam o real valor do imóvel avaliando para a data atual considerando a situação mercadológica local. Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao desenvolvimento da construção do empreendimento, bem como de sua solidez, segurança e/ou vícios ou defeitos dela decorrentes, arcando única e exclusivamente com a veracidade das informações aqui prestadas.

Concluindo, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição, com exceção de análise e aprovação, de possíveis passivos ambientais dados pelos órgãos regionais vinculados ao setor ambiental.

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

DEXTER ENGENHARIA LTDA

PRODUTO E MODALIDADE: LAUDO DE AVALIAÇÃO - MODALIDADE COMPLETA

SOLICITANTE: MÉRITO INVESTIMENTOS

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinação de valor de mercado do imóvel

TIPOLOGIA DO IMÓVEL: TERRENO COM BENFEITORIAS

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Av. Corifeu de Azevedo Marques, nº 3780
SÃO PAULO / SP

DATA DA VISTORIA: São Paulo, 30 de Dezembro de 2020.

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso o presente LAUDO, que se compõe ao todo de 34 folhas escritas de um só lado, contendo rubricas a punho, menos esta, que vai datada e assinada, e em 02 (duas) via(s) impressa(s).

Acompanham os seguintes anexos:

A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - EVOLUTIVO

A.1.1. ELEMENTOS AMOSTRAIS

São Paulo, 30 de Dezembro de 2020.



Arqª Renata Veloso Cabral
CAU 61017-8

A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATIVOS - EVOLUTIVO

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Galpão
Idade Aparente:	48 anos
Est. Conservação:	Rep.import/Sem valor
Vida Útil:	80 anos
Padrão do Imóvel	Galpão Médio
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,697
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 2.169,050
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	3.081,00 m ²
Área informada no Projeto:	3.081,00 m ²
Fator de Depreciação:	0,3032
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00
Percentual executado da obra:	100,00%

VALOR DA BENFEITORIA*:	R\$ 1.412.290,00
-------------------------------	-------------------------

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)	R\$ 9.955.860,00
CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	R\$ 1.412.290,00
VALOR DE MERCADO	R\$ 11.368.150,00
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 11.368.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL*	R\$ 7.052.000,00
---	-------------------------

* Para índice (i) de 1 e período (n) de 48 meses.

Avaliação válida para TERRENO E GALPÕES, situado na Av. Corifeu de Azevedo Marques, nº 3.780 ,
Centenário - São Paulo - SP.

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Kdeprec.	Custo	F.Ajus.	B.D.I.	Const.(R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 3.200.000,00	0,90	20,00	40,65	813,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 2.169,05	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 2.880.000,00	3.542,44	
2	R\$ 11.000.000,00	0,90	55,56	42,24	2.347,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 2.169,05	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 9.900.000,00	4.218,15	
3	R\$ 25.000.000,00	0,90	100,00	63,10	6.310,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 2.169,05	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 22.500.000,00	3.565,77	
4	R\$ 7.000.000,00	0,90	50,00	44,28	2.214,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 2.169,05	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 6.300.000,00	2.845,53	
5	R\$ 8.571.000,00	0,90	30,00	95,23	2.857,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 2.169,05	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 7.713.900,00	2.700,00	
6	R\$ 0,00																

MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		terreno R\$ 3.374,38	construção #DIV/0!
pré-saneamento	+30%	R\$ 4.386,69	
	-30%	R\$ 2.362,06	

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Opcional2		Variável AREA		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)		
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Opcional2	Difer. (R\$)	Fator AREA	Difer. (R\$)			
1	3.542,44	0,920	-282,02	1,000	0,28	0,800	-708,49	1,000	0,00	1,000	0,00	0,880	-425,09	2.126,84		
2	4.218,15	0,972	-116,33	1,000	1,29	0,700	-1.265,45	1,000	0,00	1,000	0,00	0,940	-253,09	2.583,29		
3	3.565,77	0,990	-36,58	1,006	22,78	0,800	-713,15	1,000	0,00	1,000	0,00	1,070	249,60	3.065,64		
4	2.845,53	0,971	-83,19	1,001	3,09	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,940	-170,73	2.591,61		
5	2.700,00	0,977	-61,17	1,045	121,17	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	2.638,83		
6																
Coeficientes de variação =		18,216		18,250	maior	17,169	ok	3,176	ok	18,21591	ok	18,216	ok	18,702	maior	Média Homogeneizada
				fator considerado		fator desconsiderado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		R\$ 2.601,24

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :
R\$1.820,87 < Média < R\$3.381,61

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	3.753,00	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	100,00	fator frente	1,0198
fator comercialização-F.C.	1,00	fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado = R\$ 2601,2419 / m²			

Valor do Terreno = Área terreno x Valor unitário homogeneizado x F.frente x F.profundidade x F.comercialização

Valor do Terreno = At x Valor unitário homogeneizado x F.F. x F.P. x F.C.

Valor de Mercado do Terreno = R\$ 9.955.860,00

Avaliação válida para TERRENO E GALPÕES, situado na Av. Corifeu de Azevedo Marques, nº 3.780 , Centenário - São Paulo - SP.

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> I						
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy: 0,50 < Variável Avaliando < 1,50						
	Frente Efetiva	Profundidade Efetiva	Área de Terreno	Estado de Conserv.	Idade	Custo
Limite Inferior	20,00	40,65	813,00	3	0,00	0,00
Limite Superior	100,00	95,23	6.310,00	3	0,00	0,00
Avaliando	100,00	37,53	3.753,00	8	48,00	1.511,83
- 50% do Limite Inferior	10,00	20,33	406,50	1	0,00	0,00
+ 50% do Limite Superior	150,00	142,85	9.465,00	5	0,00	0,00
Status	OK	OK	OK	Acima	Acima	Acima

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> I							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 a 1,50							
Elemento	Frente	Profundidade	Localização	Topografia	Opcional2	AREA	Total
1	0,92	1,00	0,80	1,00	1,00	0,88	0,60
2	0,97	1,00	0,70	1,00	1,00	0,94	0,61
3	0,99	1,00	0,80	1,00	1,00	1,07	0,86
4	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,91
5	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98
6							

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de 80%	
Limite Inferior:	2.373,17
Limite Superior:	2.829,31
Amplitude do IC (80%)	17,54%
Grau de Precisão:	III

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: I				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados			X
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação			X
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores			X

Grau de Fundamentação no Método da Quantificação de Custo de Benefeitorias: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimação do custo direto		X	
2	B.D.I.		X	
3	Depreciação Física		X	

Grau de Fundamentação do Método Evolutivo: I				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno			X
2	Estimativa dos Custos de Reedição		X	
3	Fator de Comercialização		X	
Grau de Fundamentação:		I		

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

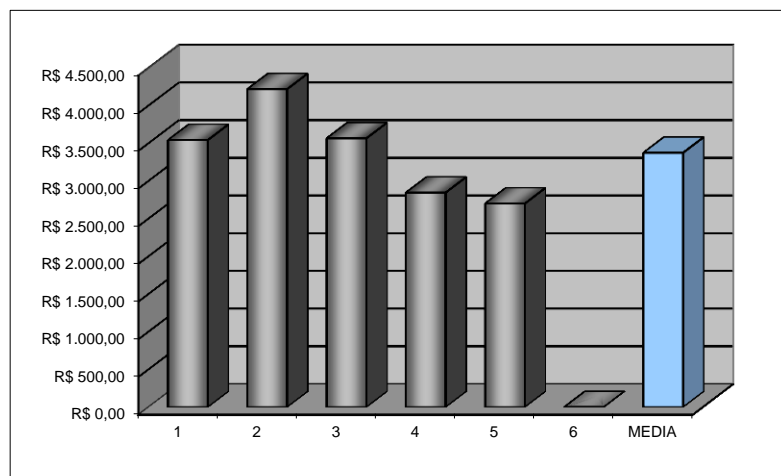
Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 3.374,38	Média	R\$ 2.601,24
Desvio Pad.	614,67	Desvio Pad.	332,63
Coef. Var.	18,22	Coef. Var.	12,79

GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

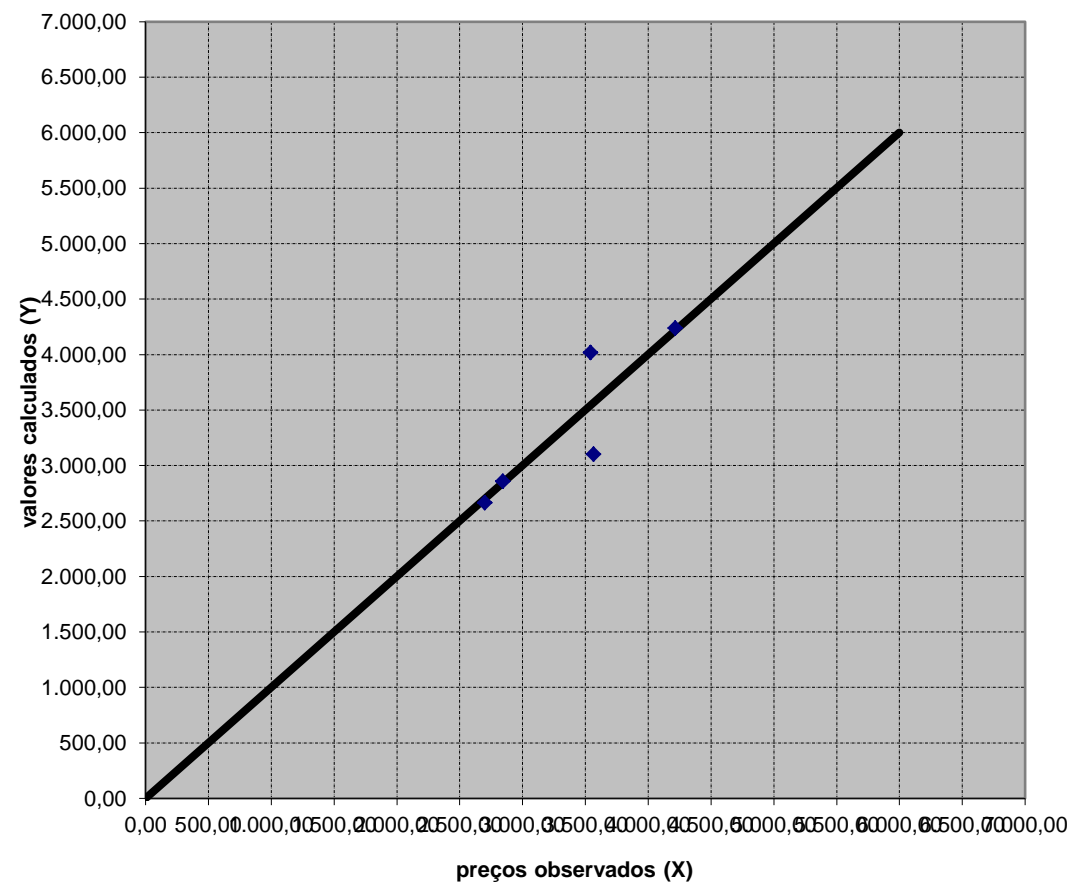
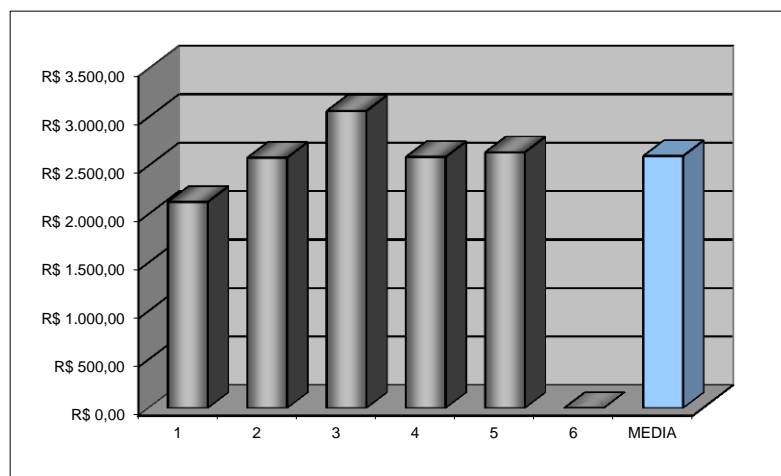
Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	3.542,44	4.016,84
2	4.218,15	4.236,10
3	3.565,77	3.101,37
4	2.845,53	2.855,16
5	2.700,00	2.662,41
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
6.000,00	6.000,00

Antes



Depois



Elementos Amostrais:

	Elemento Amostral : nº 01		Data : 18/02/2021	Cidade: São Paulo		
	Endereço: Av. Corifeu de Azevedo Marques, - nº 6040 - 05339-000					
	Fonte / Telefone: GREGÓRIO OMOVEIS (11) 3782-4933			Bairro: JAGUARÉ		
	Padrão construtivo: vazio			Zona : ZC		
	Formato: Regular		Área de Terreno: 813 m ²	Testada: 20 metros		
	Área equivalente: 0 m ²		Coef.ajuste padrão: 0	Construção: 0		
	Custo Unitário: R\$ 2169,049662		Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: regular		
	, , TERRENO SEM BENFEITORIA , Status: Ofertado					
	Preço: R\$ 3.200.000,00		(R\$/m ² ->	Área constr.: 0,00	Área terreno: 3.936,04	
	Fatores	Localiz.: 0,8	Área: 1	Topog.: 1	AREA: 0,88	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 2.126,84		
	Elemento Amostral : nº 02		Data : 18/02/2021	Cidade: São Paulo		
	Endereço: Av. Corifeu de Azevedo Marques, - nº 0 - 05339-000					
	Fonte / Telefone: LEARDI (11) 3095-2000			Bairro: JAGUARÉ		
	Padrão construtivo: vazio			Zona : ZC		
	Formato: Regular		Área de Terreno: 2347 m ²	Testada: 55,56 metros		
	Área equivalente: 0 m ²		Coef.ajuste padrão: 0	Construção: 0		
	Custo Unitário: R\$ 2169,049662		Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: regular		
	, , TERRENO SEM BENFEITORIA , Status: Ofertado					
	Preço: R\$ 11.000.000,00		(R\$/m ² ->	Área constr.: 0,00	Área terreno: 4.686,83	
	Fatores	Localiz.: 0,7	Área: 1	Topog.: 1	AREA: 0,94	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 2.583,29		
	Elemento Amostral : nº 03		Data : 18/02/2021	Cidade: São Paulo		
	Endereço: Avenida Miguel Frias e Vasconcelos, - nº 1155 - 05345-000					
	Fonte / Telefone: JOSE BOIKO (11) 97208-1313			Bairro: JAGUARÉ		
	Padrão construtivo: vazio			Zona : **		
	Formato: Regular		Área de Terreno: 6310 m ²	Testada: 100 metros		
	Área equivalente: 0 m ²		Coef.ajuste padrão: 0	Construção: 0		
	Custo Unitário: R\$ 2169,049662		Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: regular		
	, , TERRENO SEM BENFEITORIA , Status: Ofertado					
	Preço: R\$ 25.000.000,00		(R\$/m ² ->	Área constr.: 0,00	Área terreno: 3.961,97	
	Fatores	Localiz.: 0,8	Área: 1	Topog.: 1	AREA: 1,07	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 3.065,64		
	Elemento Amostral : nº 04		Data : 18/02/2021	Cidade: São Paulo		
	Endereço: Avenida do Rio Pequeno - nº 0 - 0					
	Fonte / Telefone: GREGÓRIO OMOVEIS (11) 3782-4933			Bairro: JAGUARÉ		
	Padrão construtivo: vazio			Zona : **		
	Formato: Regular		Área de Terreno: 2214 m ²	Testada: 50 metros		
	Área equivalente: 0 m ²		Coef.ajuste padrão: 0	Construção: 0		
	Custo Unitário: R\$ 2169,049662		Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: regular		
	, , TERRENO SEM BENFEITORIA , Status: Ofertado					
	Preço: R\$ 7.000.000,00		(R\$/m ² ->	Área constr.: 0,00	Área terreno: 3.161,70	
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	AREA: 0,94	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 2.591,61		

Elementos Amostrais:


	Elemento Amostral : nº 05		Data : 18/02/2021		Cidade: São Paulo		
	Endereço: Avenida José Joaquim Seabra - nº 0 - 0						
	Fonte / Telefone: GREGÓRIO OMOVEIS (11) 3782-4933				Bairro: JAGUARÉ		
	Padrão construtivo: vazio				Zona : **		
	Formato: Regular		Área de Terreno: 2857 m²		Testada: 30 metros		
	Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão: 0		Construção: 0		
	Custo Unitário: R\$		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons: regular		
	, , TERRENO SEM BENFEITORIA , Status: Ofertado						
	Preço: R\$ 8.571.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 0,00		Área terreno: 3.000,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1		Topog.: 1		AREA: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 2.638,83	

FOTO NÃO DISPONÍVEL	Elemento Amostral : nº 06		Data :		Cidade: São Paulo		
	Endereço: - nº -						
	Fonte / Telefone:				Bairro:		
	Padrão construtivo:				Zona :		
	Formato: Irregular		Área de Terreno: m²		Testada: metros		
	Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:		Construção:		
	Custo Unitário: R\$		Idade aparente: anos		Est.Cons: rep.importantes e sem valor		
	Preço: R\$ 0,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 0,00		Área terreno: 0,00
	Fatores	Localiz.:	Área:		Topog.:		AREA:
B.D.I.:		Oferta:		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	