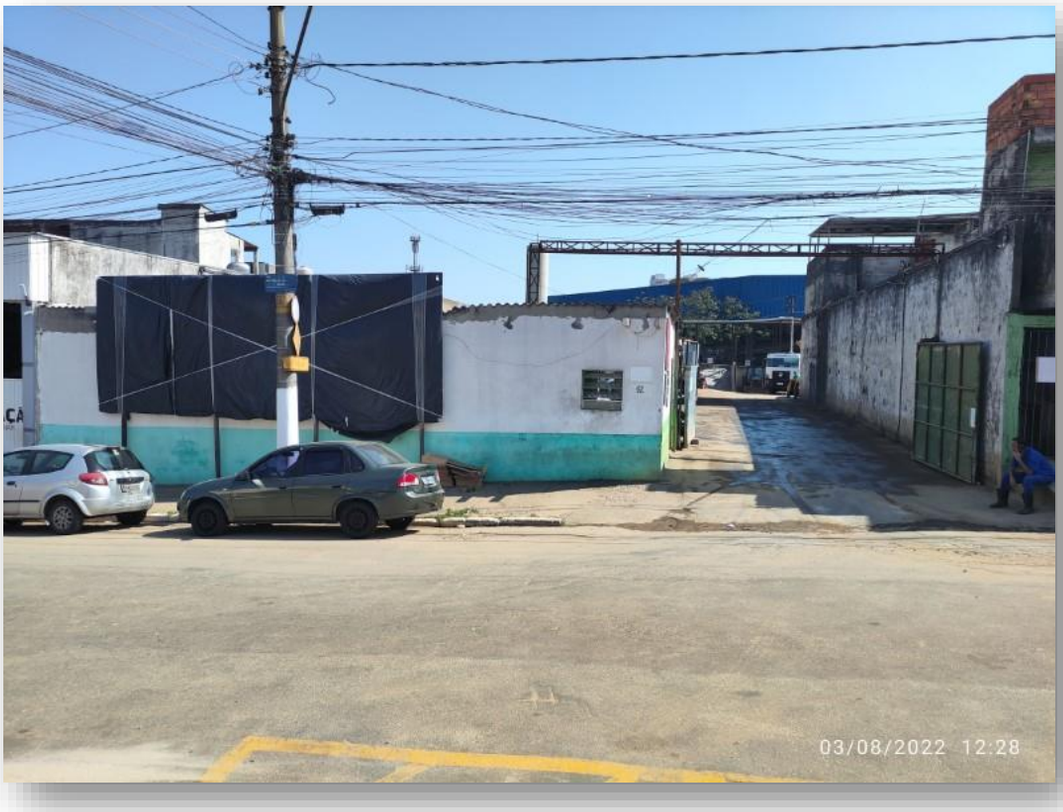
LAUDO DE AVALIAÇÃO

N° 22-07-019



Jardim Vera Cruz - São Paulo/SP

Avenida Adélia Chohfi, 90

AGOSTO DE 2022

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

ÍNDICE

página

1. INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE..... 1

2. DADOS DO TRABALHO..... 2

2.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE..... 2
2.2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO..... 2
2.3. FINALIDADE DO LAUDO..... 2
2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO..... 2

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL..... 3

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO..... 16

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL..... 19

6. CONDIÇÕES LIMITANTES..... 26

7. TERMO DE ENCERRAMENTO..... 28

A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - EVOLUTIVO
A.1.1. ELEMENTOS AMOSTRAIS

1. INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

SOLICITANTE:	Mérito Investimentos
FINALIDADE DO LAUDO:	Avaliação de Imóvel
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:	Obtenção do valor de mercado para venda
TIPOLOGIA DO IMÓVEL:	Terreno sem benfeitoria
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	Avenida Adélia Chohfi, 90 Jardim Vera Cruz - São Paulo/SP
LOCAL E DATA:	São Paulo, 10 de Agosto de 2022.

VALOR DE AVALIAÇÃO - FAIR OPINION

Valor de Mercado do Imóvel para Venda = R$5.785.000,00

(Cinco milhões, setecentos e oitenta e cinco mil reais)

Valor de Avaliação para Venda Forçada = R$4.043.000,00

(Quatro milhões, quarenta e três mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA AGOSTO DE 2022.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

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 sem benfeitoria, situado na Avenida Adélia Chohfi, 90. 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

Avaliação de 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

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. LOCALIZAÇÃO

Terreno está situado na Avenida Adelia Chohfi, 90 - Jardim Vera Cruz - São Paulo/SP.

Jardim Vera Cruz é um bairro situado na Zona Leste da cidade de São Paulo, está localizado próximo das Avenida Adelia Chohfi, Avenida Sapopemba e Avenida Ragueb Chohfi. Localiza-se também próximo ao Terminal de Ônibus da Estação São Mateus, Hospital Maternidade Santa Izildinha e Estação de Metrô São Mateus. O avaliando localiza-se próximo a diversas ruas e avenidas que possibilitam a fácil transição de pessoas a bairros vizinhos, e outras áreas da cidade de São Paulo.

3.2. LEGISLAÇÃO E DEMAIS POSTURAS

Os terrenos estão registrados sob as matrículas nº 12.110, 12.111, 28.208 e 125.542 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Existem outros dois terrenos, registrados sob nº de transcrição 108.293 e 108.294.

Os IPTUs dos imóveis não foram disponibilizados.

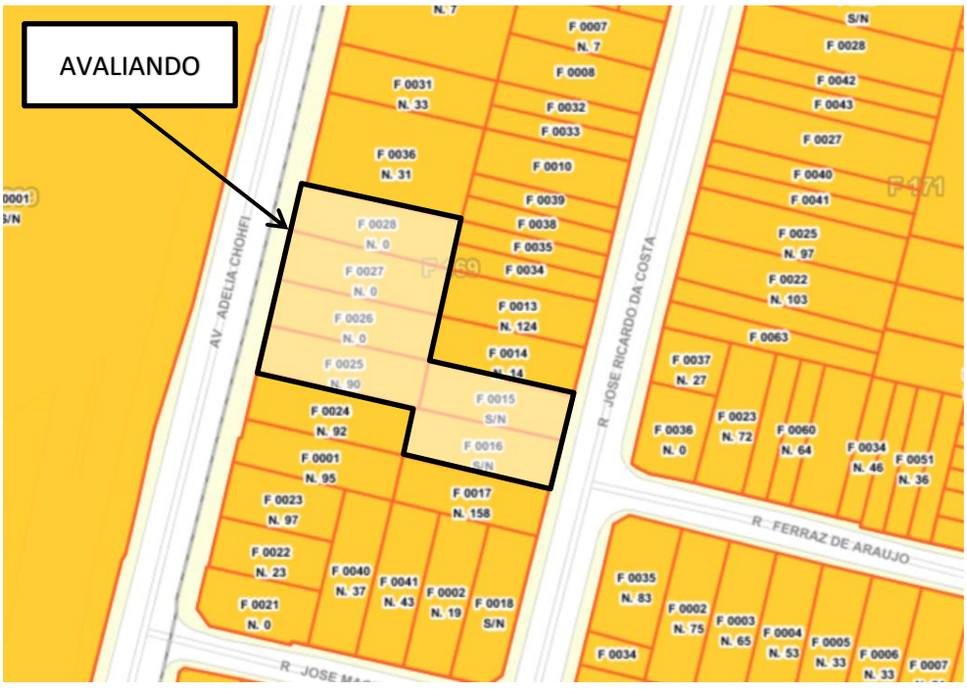
A soma das áreas de todas as matrículas e transcrições, encerram a área de 1.920,00m² de terreno.

O imóvel está localizado em Zona ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana), com coeficiente de aproveitamento básico de 1,0 e máximo de 4,0 (com área acima de 500,00m²) e Taxa de Ocupação máxima de 0,70. Por estar inserido no Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento da Região da Jacu-Pêssego, o imóvel pode ter isenção de cobrança de outorga onerosa de potencial construtivo adicional para empreendimentos não residenciais.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.2.1 MAPA DE ZONEAMENTO (LOCALIZAÇÃO LOTES)



3.2.2. MAPA DE ZONEAMENTO

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.2.3 ZONEAMENTO

PREFEITURA DE SÃO PAULO GeoSampa Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV ADELIA CHOHFI,0	**SQL: 152.169.0027-5**

ZONEAMENTO			
Sigla	**Descrição**	**Perimetro**	**Legislação**
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0002	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO JACU-PÊSSEGO	0014	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/

Para lotes em ZEPEC também consultar:
http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	**Valor**
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
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 (m²)	20

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

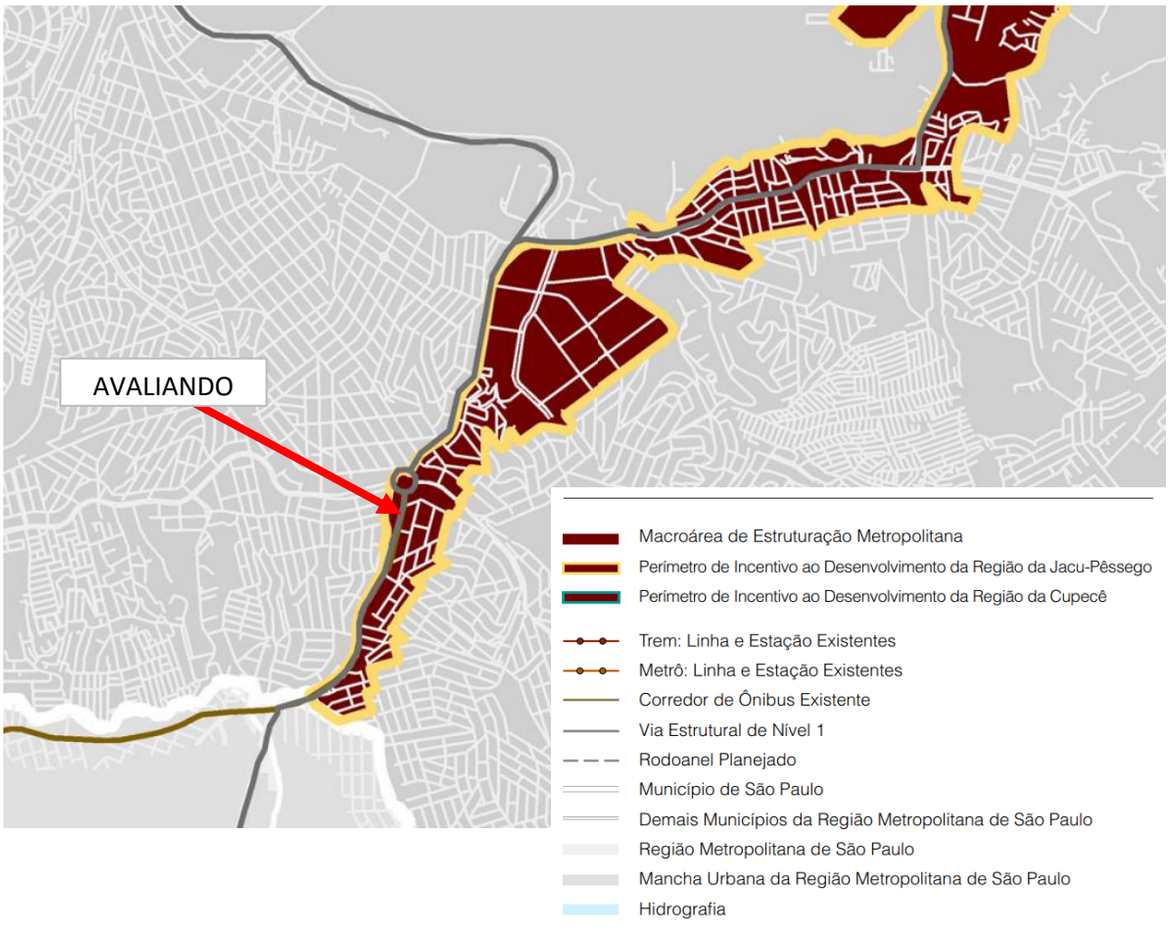
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.2.4 MAPA DO PERÍMETRO DE INCENTIVO DA AVENIDA JACU-PÊSSEGO

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	**Nota**
ZEU	(a)Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i)O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j)Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m)Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

Art. 362. Na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, conforme Mapa 11 anexo, o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4,0 (quatro), com isenção de cobrança de outorga onerosa de potencial construtivo adicional de empreendimentos não residenciais e da área destinada aos usos não residenciais nos empreendimentos de uso misto.

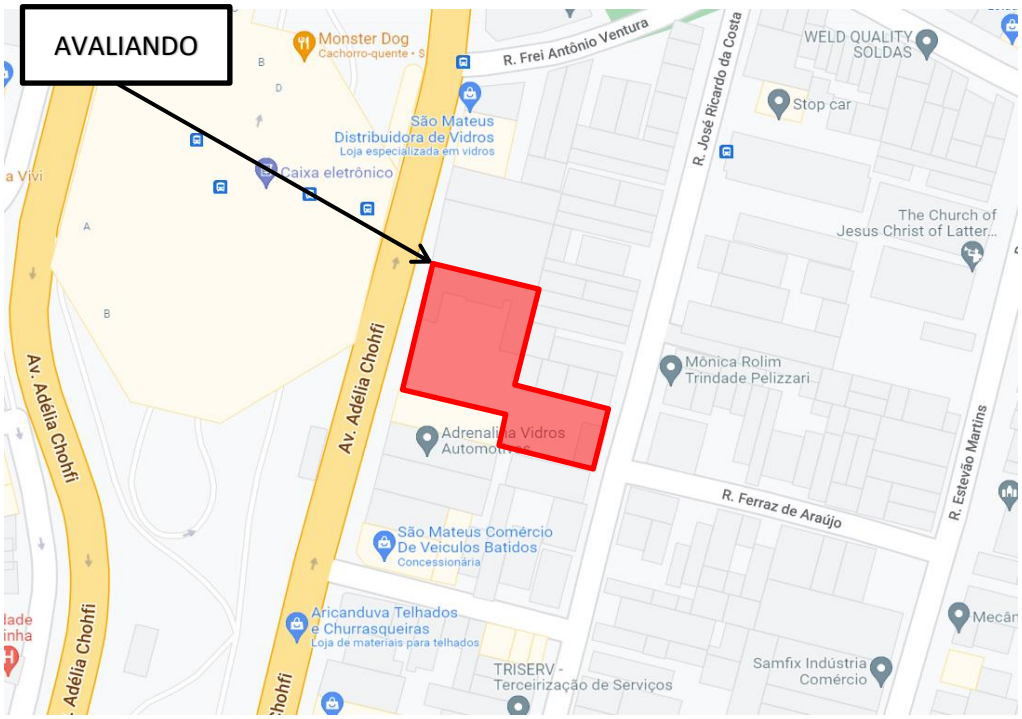
Parágrafo único. O coeficiente máximo 4,0 (quatro) só poderá ser utilizado pelos empreendimentos residenciais nos lotes que estiverem contidos nas áreas de influência do eixo definido pela Avenida Jacu-Pêssego, de acordo com o Mapa 3A desta lei e quando da ativação destes.



Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.2.5. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

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. Possui boa infra-estrutura de serviços.

3.3.2. CARACTERÍSTICAS DA CIRCUNVIZINHANÇA

A infra-estrutura da região é boa, existindo nas cercanias casas residenciais, prédios residenciais , galpões, mercados, bancos, postos de gasolina, restaurantes, bares, padarias, etc .

Destacam-se nas proximidades do imóvel avaliando o Terminal de Ônibus da Estação São Mateus, Assaí Atacadista e Hospital Maternidade Santa Izildinha e Estação de Metrô .

3.4. DO TERRENO

3.4.1. DIMENSÕES

Conforme matrícula nº 12.110 do 9º ORI de São Paulo - SP: medindo 10,00m de frente e fundos e 30,00m de ambos os lados, perfazendo uma área total de 300,00m².

Conforme matrícula nº 12.111 do 9º ORI de São Paulo - SP: medindo 10,00m de frente e fundos e 30,00m de ambos os lados, perfazendo uma área total de 300,00m².

Conforme matrícula nº 28.208 do 9º ORI de São Paulo - SP: medindo 10,00m de frente e fundos e 33,00m de ambos os lados, perfazendo uma área total de 330,00m².

Conforme matrícula nº 125.542 do 9º ORI de São Paulo - SP: medindo 10,00m de frente e fundos e 33,00m de ambos os lados, perfazendo uma área total de 330,00m².

Conforme transcrição nº 108.293 do 9º ORI de São Paulo - SP: medindo 10,00m de frente e fundos e 33,00m de ambos os lados, perfazendo uma área total de 330,00m².

Conforme transcrição nº 108.294 do 9º ORI de São Paulo - SP: medindo 10,00m de frente e fundos e 33,00m de ambos os lados, perfazendo uma área total de 330,00m².

O terreno possui uma área total de 1.920,00m².

OBSERVAÇÕES:

1. Em vista de não integrar o objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações concernentes a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se o bem livre de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre o mesmo, que obstem o seu livre uso e depreciem o seu valor de mercado.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.4. DO TERRENO (continuação)

3.4.2. TOPOGRAFIA E CARACTERÍSTICAS DO SOLO

O terreno referente ao imóvel apresenta topografia plana e formato regular. O solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para embasamento de edificações.

3.4.3. ÁREAS DE EXPANSÃO

Não há benfeitorias no terreno vistoriado portanto há possibilidades de construções e incorporações.

3.5. DAS EDIFICAÇÕES

3.5.1. DIMENSÕES

Não há construções no terreno.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.6. DA OPERAÇÃO DO IMÓVEL

3.6.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Terreno sem benfeitoria.

3.6.2. ADMINISTRAÇÃO DA PROPRIEDADE (PROPERTY/FACILITY MANAGEMENT)

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

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

01	Fachada Frontal Avaliando - Av. Adélia Chohfi, 90.

02	Fachada Frontal Avaliando - Av. Adélia Chohfi, 90.

03	Identificação Via de Acesso.

04	Vista da Via de Acesso - Av. Adélia Chohfi.

05	Vista da Via de Acesso - Av. Adélia Chohfi - frente para o Terminal São Mateus.

06	Vizinho Lateral Esquerdo.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

07	Vizinho Lateral Direito.

08	Fachada Frontal Avaliando - Rua José Ricardo da Costa, 142.

09	Identificação da Via de Acesso.

10	Identificação da Via de Acesso - Rua José Ricardo da Costa.

11	Vizinho lado Esquerdo.

12	Vizinho lado Direito.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

13	Vista do acesso ao avaliando.

14	Identificação numérica.

15	Portaria.

16	Portão de entrada de veículos.

17	Vista interior do terreno - Lotes voltados para Rua José Ricardo da Costa.

18	Guarita/Depósito coberto.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

19	Vista interior do terreno - Lotes voltados para Rua José Ricardo da Costa - sentido vizinho esquerdo.

20	Vista interior do terreno - Lotes voltados para Rua José Ricardo da Costa - sentido Av. Adélia Chohfi.

21	Vista interior do terreno - Lotes voltados para Rua José Ricardo da Costa - sentido vizinho esquerdo.

22	Vista interior do terreno - Lotes voltados para Rua José Ricardo da Costa - sentido vizinho direito.

23	Vista interior do terreno - Lotes voltados para Av. Adélia Chohfi.

24	Vista interior do terreno - Lotes voltados para Av. Adélia Chohfi.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

25	Vista interior do terreno - Lotes voltados para Av. Adélia Chohfi.

26	Vista interior do terreno - Lotes voltados para Av. Adélia Chohfi.

27	Vista interior do terreno - Lotes voltados para Av. Adélia Chohfi.

28	Vista interior do terreno - Lotes voltados para Av. Adélia Chohfi.

29	Vista interior do terreno - Lotes voltados para Av. Adélia Chohfi.

30	Vista interior do terreno - Lotes voltados para Av. Adélia Chohfi.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

4.1. MERCADO LOCAL

O Bairro Jardim Vera Cruz, está localizado na Zona Leste da cidade de São Paulo, faz divisa com os bairros: Cidade São Mateus, Felix Flamengo, Portelinha, ente outros. Esta localizado na Avenida Adelia Chohfi, e próximo a Avenida Sapopemba, Avenida Satélite e Avenida Ragueb Chohfi, tendo fácil acesso a bairros vizinhos e outras áreas da cidade.

O bairro possui boa infra-estrutura urbana e de serviços. O bairro é caracterizado por ser de uso misto (residencial e comercial) de forma que existem comércios diversos nas avenidas Principais.

As dimensões das avenidas são razoáveis com boa infraestrutura de comércio e serviços, com presença de postos de gasolina, supermercados, escolas, clínicas médicas, igrejas, restaurantes, padarias, além de outros e fácil acesso a bairros vizinhos.

Próximo pode ser encontrado atividades comerciais como restaurantes, farmácias, bancos, lojas de conveniência e de diversos outros serviços. As ruas são asfaltadas, iluminadas e possuem rede de captação de águas pluviais e esgoto.

O bairro oferece também linhas telefônicas, elétricas, serviço de limpeza pública e coleta de lixo, além de atendimento de transportes coletivos (ônibus e Trêm). Vale ressaltar que o avaliando encontra-se próximo ao Terminal Intermodal São Mateus é um terminal de transporte da cidade de São Paulo. Atualmente congrega na mesma região, um terminal de ônibus Intermunicipais da EMTU, uma estação de Metrô, além de um projeto de um novo terminal municipal de ônibus gerido pela SPTrans.

As ofertas da região de terrenos estão escassas, no bairro do avaliando não tem, somente em bairros vizinhos a ele, e com dimensões menores, sendo também ofertas para investidores, pois são terrenos com casas antigas para demolição e implantação de empreendimentos, seja ele residencial e/ou comercial.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO (continuação)

4.2. ASPECTOS GERAIS

- Boa localização;
- Boa infraestrutura na região;
- Proximidade com transporte público (Terminal intermodal);
- Terreno de dimensões para incorporação.

4.3. CONCLUSÃO

O imóvel em análise possui boa localização, tendo próximo diversas avenidas que possibilitam a fácil transição de pessoas a bairros vizinhos e outras áreas da cidade de São Paulo, com fácil acesso a metrô, comércios diversos e lazer.

A região possui boa infraestrutura, tanto de comércio quanto de serviços, estando próximo a agências bancarias, Estação de metro, Terminal de ônibus, hipermercado, restaurantes e padarias.

As áreas para o atual mercado imobiliário possuem boa liquidez e o potencial mercadológico a médio e longo prazo.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

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 2011, 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 - 2019", 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 disponbilidade, 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.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

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 à 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, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade , qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

5.4. MÉTODO EVOLUTIVO

5.4.1. VALOR DO TERRENO

5.4.1.1. TRATAMENTO POR FATORES

Para a determinação do valor do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Diante disso foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar terrenos disponíveis para venda, obtendo-se o campo amostral composto por elementos comparativos que podem ser observados junto ao Anexo 1.1 – Elementos Amostrais, que apresentam diferentes características como localização, área, aproveitamento e outras que impossibilitam uma comparação direta de seus preços unitários, motivo pelo qual utiliza-se o Tratamento por Fatores para a determinação do Valor Unitário Básico.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

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. Foi utilizada regressão linear com referência de localização a Avenida Mateo Bei.

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.

Fator Zoneamento **-** Através do método da regressão linear, foi considerado que o avaliando está inserido em zoneamento ZEU e dentro do PERÍMETRO DE INCENTIVO DA AVENIDA JACU PÊSSEGO, onde o coeficiente máximo de aproveitamento é 4,00, conforme Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo com isenção de cobrança de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo adicional paraempreendimenos não residenciais ou de área destinada aos usos não residenciais nos empreendimentos de uso misto.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

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)	1.920,00
- Índice Local	100

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

Vu = R$ 2.850,44 /m²

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
∑Fi = Somatória dos Fatores Utilizados
n = Número de Fatores Utilizados

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.1.3. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (continuação)

VuH = R$ 3.013,02 /m²

(vide cálculos em anexo)

5.4.1.4. VALOR DO TERRENO

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área de terreno, tem-se o seguinte valor:

VALOR DO TERRENO = R$ 3.013,02 /m² X 1.920,00 m²

Em números redondos:

VALOR DO TERRENO = R$ 5.785.000,00

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 obsoletismo 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:

$$CTc = \Sigma\ (CUB \times ACE \times dep)$$

onde:

CTc = Custo da Construção
CUB = Custo Unitário Básico Estimado
ACE = Área Construída Equivalente

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

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 Engº 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.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

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$ 5.785.000,00
V_E	= Valor das Edificações	= 0
Fc	= Fator Comercialização	= 1,00

logo:

$$V_I = (R\$\ 5.785.000,00 + R\$\ 0,00) \times 1,00$$

Em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO = R$ 5.785.000,00
(Cinco milhões, setecentos e oitenta e cinco mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2022.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

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 14653:2011 – 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 146543:2019 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.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

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.

Esse Laudo de Avaliação tem validade de 06 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

DEXTER ENGENHARIA LTDA

PRODUTO E MODALIDADE: LAUDO DE AVALIAÇÃO - MODALIDADE COMPLETA
SOLICITANTE: Mérito Investimentos
FINALIDADE DO LAUDO: Avaliação de Imóvel
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Obtenção do valor de mercado para venda
TIPOLOGIA DO IMÓVEL: Terreno sem benfeitoria
ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Adélia Chohfi, 90
Jardim Vera Cruz - São Paulo/SP

DATA DA VISTORIA: 03/08/22

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso o presente LAUDO, que se compõe ao todo de 28 folhas escritas de um só lado, contendo rubricas a punho, menos esta, que vai datada e assinada, e em 01 (uma) via(s) impressa(s).

Acompanham os seguintes anexos:

A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - EVOLUTIVO
A.1.1. ELEMENTOS AMOSTRAIS

São Paulo, 10 de Agosto de 2022.

Arqtª Renata Veloso Cabral
CAU 61017-8

Engº. Drausio Savrutsky Gomes
CREA 5060921510

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011 www.dexterengenharia.com.br

A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - EVOLUTIVO

AVALIAÇÃO DO TERRENO

DADOS DO TERRENO

Tipo do Imóvel:	*TERRENO*
ÁREA (m²)	1920,00
Frente (m):	*40,00*
Profundidade equivalente (m):	48
Fator Frente (ABNT NBR 14.653-2)	*0,966289209*
Fator Profundidade (ABNT NBR 14.653-2)	*1,004*
Fator Área (ABNT NBR 14.653-2)	*1,00*
Fator Localização (ABNT NBR 14.653-2)	*1,00*
Fator Esquina (ABNT NBR 14.653-2)	*1,00*

Valor do Terreno = Valor Básico unitário / {[1 + (F. Frente -1) + (F.profundidade -1) + (F.área -1)]} x Área de terreno

Valor do Terreno = Vu / {[1 + (F.F -1) + (F.P - 1) + (F.A - 1)]} x At

VALOR DO TERRENO*: ***R$ 5.784.536,44***

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)	**R$ 5.784.536,44**
VALOR DE AVALIAÇÃO	**R$ 5.785.000,00**
VALOR DE LIQUIDEZ	**R$ 4.043.280,83**

* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.

Avaliação válida para Terreno Menor 5k, localizado(a) na AV ADELIA CHOHFI, nºS/N, JD VERA CRUZ, **, SÃO PAULO/SP

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Foc	Custo	Pc	B.D.I.	Const. (R$)	Terreno (R$)	R$/m² de A Terr.	R$/m² de AC
1	R$ 3.000.000,00	0,90	20,00	38,60	772,00	230,00	25	5	70	0,695200	R$ 1.853,41	1,25	1,00	R$ 370.737,41	R$ 2.329.262,59	3.017,18	1.611,90
2	R$ 1.500.000,00	0,90	20,00	26,25	525,00	0,00	0	3	60	1,000000	R$ 1.853,41	0,00	1,00	R$ 0,00	R$ 1.350.000,00	2.571,43	
3	R$ 2.760.000,00	0,90	40,00	26,25	1.050,00	0,00	0	8	70	1,000000	R$ 1.853,41	0,92	1,00	R$ 0,00	R$ 2.484.000,00	2.365,71	
4	R$ 13.500.000,00	0,90	30,00	106,67	3.200,00	2.000,00	28	3	80	0,788800	R$ 1.853,41	1,37	1,00	R$ 3.999.949,39	R$ 8.150.050,61	2.546,89	1.999,97
5	R$ 4.500.000,00	0,90	20,00	33,00	660,00	801,00	30	3	80	0,775200	R$ 1.853,41	1,37	1,00	R$ 1.574.359,39	R$ 2.475.640,61	**3.750,97**	1.965,49
6	R$ 0,00																

MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		terreno	construção
		R$ 2.850,44	**R$ 1.859,12**
pré-saneamento	+30%	R$ 3.705,57	
	-30%	R$ 1.995,31	

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R$/m²)	Variável Frente		Variável Profundididade		Variável Localização		Variável Frentes Múltiplas		Variável Zoneamento		Variável Área		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R$/m²)
		Fator Frente	Difer. (R$)	Fator Profund.	Difer. (R$)	Fator Localiz.	Difer. (R$)	Fator Topograf.	Difer. (R$)	Fator Zoneamento	Difer. (R$)	Fator Área	Difer. (R$)	
1	3.017,18	0,92	-252,96	1,000	0,00	0,990	-30,17	1,100	301,72	1,010	30,17	0,980	-60,34	3.005,59
2	2.571,43	0,88	-317,02	1,000	0,00	1,000	0,00	1,100	257,14	1,010	25,71	0,980	-51,43	2.485,84
3	2.365,71	0,94	-145,83	1,000	0,00	0,990	-23,66	1,100	236,57	1,010	23,66	0,980	-47,31	2.409,14
4	2.546,89	0,98	-51,51	1,050	127,24	1,040	101,88	1,100	254,69	1,000	0,00	1,020	50,94	3.030,11
5	3.750,97	0,90	-367,85	1,000	0,00	0,990	-37,51	1,100	375,10	1,010	37,51	0,980	-75,02	3.683,20
6														
Coeficientes de variação =	19,562	18,205	ok	18,881	ok	18,718	ok	19,56219	**maior**	19,721	**maior**	18,991	ok	Média Homogeneizada
		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		**R$ 2.922,78**

Para saneamento consideramos um intervalo
de 30% em torno da média :

R$1.995,31 < Média < R$3.705,57

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	1.920,00	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	40,00	fator frente	0,9663
fator área	1,00	fator profundidade	1,0038
Valor unitário homogeneizado = R$		2.922,78 / m²	

Valor do Terreno = Valor Básico unitário / {[1 + (F. Frente -1) + (F.profundidade -1) + (F.área -1)]} x Área de terreno

Valor do Terreno = Vu / {[1 + (F.F -1) + (F.P - 1) + (F.A - 1)]} x At

Valor de Mercado do Terreno = R$ 5.784.536,44

Avaliação válida para Terreno Menor 5k, localizado(a) na AV ADELIA CHOHFI, nºS/N, JD VERA CRUZ, **, SÃO PAULO/SP

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nível obtido ==> III							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,25							
Elemento	**Frente**	**Profundidade**	**Localização**	**Frt. Múltiplas**	**Zoneamento**	**Área**	**Total**
1	0,92	1,00	0,99	1,10	1,01	0,98	**1,00**
2	0,88	1,00	1,00	1,10	1,01	0,98	**0,97**
3	0,94	1,00	0,99	1,10	1,01	0,98	**1,02**
4	0,98	1,05	1,04	1,10	1,00	1,02	**1,19**
5	0,90	1,00	0,99	1,10	1,01	0,98	**0,98**
6							

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado				
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado	X		
4	Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores	X		

Método da Quantificação de Custo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto		X	
2	B.D.I.			X
3	Depreciação Física		X	

Método Evolutivo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno		X	
2	Estimativa dos Custos de Reedição ou do Valor de Venda		X	
3	Fator de Ajuste ao Mercado			X
Grau de Fundamentação:			**II**	

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

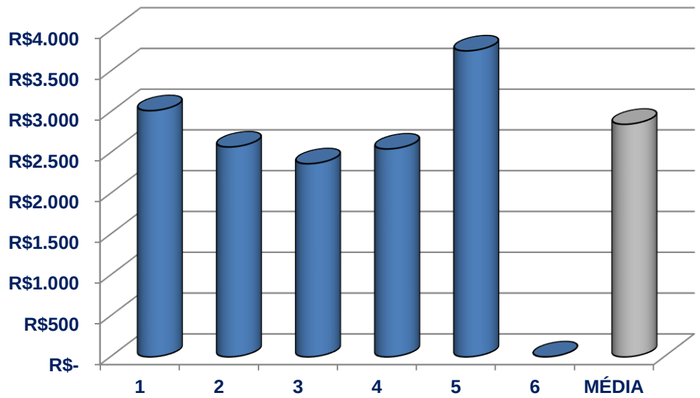
Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	2.571,25	-12,03%
Limite Superior:	3.274,31	12,03%
Amplitude do IC (80%)	24,05%	
Grau de Precisão:	**III**	

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R$ 2.850,44	Média	R$ 2.922,78
Desvio Pad.	557,61	Desvio Pad.	512,68
Coef. Var.	**19,56**	Coef. Var.	**17,54**

Antes



Depois

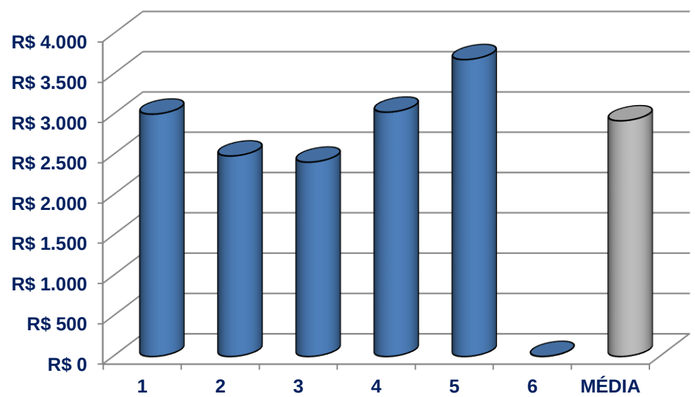
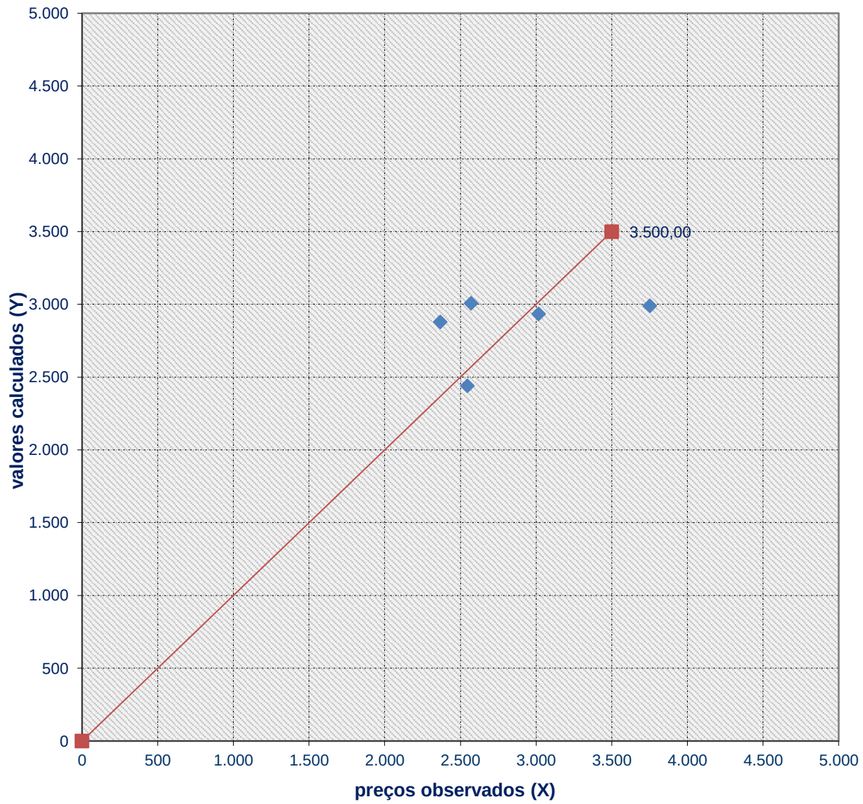


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIAÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	3.017,18	2.934,36
2	2.571,43	3.008,37
3	2.365,71	2.879,35
4	2.546,89	2.439,55
5	3.750,97	2.990,55
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
3.500,00	3.500,00



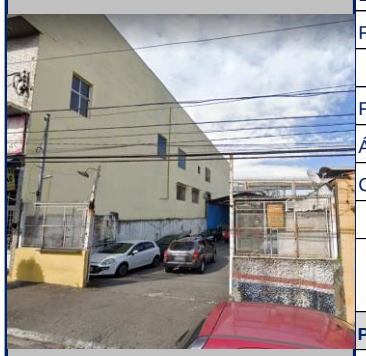
A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - EVOLUTIVO

A.1.1. ELEMENTOS AMOSTRAIS

ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Elemento Comparativo :	**nº 01**		Data :	04/08/2022	Cidade:	SÃO PAULO
Endereço:	R ANTONIO PREVIATO N° 480			0,00	Condomínio:	**
Fonte / Telefone: M7 INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA (11) 94101-9237					Bairro:	CID SÃO MATEUS
Padrão construtivo:		Casa Simples			Zona :	ZC
Formato: Regular		Área de Terreno: 772 m²			Testada:	20 metros
Área equivalente: 230 m²		Coef.ajuste padrão:		1,25	Construção: 230	
Custo Unitário: R$ 1853,41		Idade aparente:		25 anos	Est.Cons:	Reparos Simples
Status Ofertado						
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-700m2-venda-RS3000000-id-2555283545/						
Preço:	**R$ 3.000.000,00**	(R$/m²)->		Área constr.:	1611,90	Área terreno: 3.017,18
Fatores	Localiz.:: 0,99	Zoneamento: 1,01		Frt. Múltiplas.: 1,1		Área: 0,98
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R$ Homog.: **3.005,59**

Elemento Comparativo :	**nº 02**		Data :	04/08/2022	Cidade:	SÃO PAULO
Endereço:	R MINISTRO LUIS SPARANO N° 657			0,00	Condomínio:	**
Fonte / Telefone: JORGE WILSON (11) 2364-6341					Bairro:	JD SANTA ADELIA
Padrão construtivo:		vazio			Zona :	ZEU
Formato: Regular		Área de Terreno: 525 m²			Testada:	20 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0	
Custo Unitário: R$ 1853,41		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Regular
Status Ofertado						
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-adelia-zona-leste-sao-paulo-525m2-venda-RS1500000-id-2555984123/						
Preço:	**R$ 1.500.000,00**	(R$/m²)->		Área constr.:		Área terreno: 2.571,43
Fatores	Localiz.:: 1	Zoneamento: 1,01		Frt. Múltiplas: 1,1		Área: 0,98
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R$ Homog.: **2.485,84**



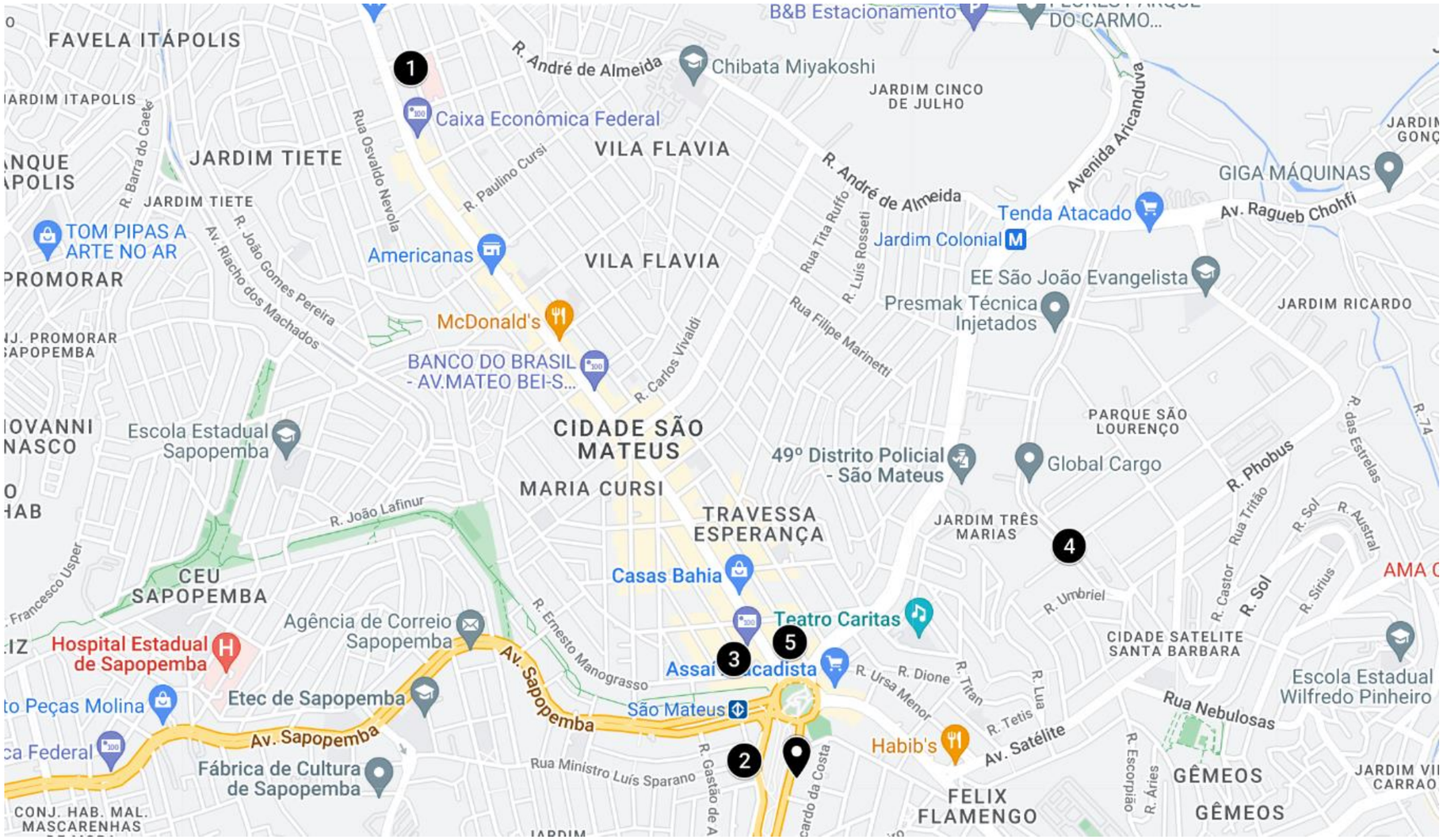
Elemento Comparativo :	**nº 03**		Data :	04/08/2022	Cidade:	SÃO PAULO
Endereço:	R DR JOSÉ CIOFFI N° S/N			0,00	Condomínio:	**
Fonte / Telefone: ROYAL BROKERS (11) 99915-8355					Bairro:	CID SÃO MATEUS
Padrão construtivo:		Casa Econômico			Zona :	ZEU
Formato: Regular		Área de Terreno: 1050 m²			Testada:	40 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:		0,92	Construção: 0	
Custo Unitário: R$ 1853,41		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Reparos Importantes S/ Valor
Status Ofertado						
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-2730m2-venda-RS920000-id-2569604418/						
Preço:	**R$ 2.760.000,00**	(R$/m²)->		Área constr.:		Área terreno: 2.365,71
Fatores	Localiz.:: 0,99	Zoneamento: 1,01		Frt. Múltiplas: 1,1		Área: 0,98
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R$ Homog.: **2.409,14**

Elemento Comparativo :	**nº 04**		Data :	04/08/2022	Cidade:	SÃO PAULO
Endereço:	R FORTE DO RIO BRANCO N° 91			0,00	Condomínio:	m-sao-mateus-zona-leste-sao-pa
Fonte / Telefone: ** **					Bairro:	INCENTIVO JACU PESSEGO
Padrão construtivo:		Galpão Médio			Zona :	ZPI-1
Formato: Regular		Área de Terreno: 3200 m²			Testada:	30 metros
Área equivalente: 2000 m²		Coef.ajuste padrão:		1,37	Construção: 2000	
Custo Unitário: R$ 1853,41		Idade aparente:		28 anos	Est.Cons:	Regular
Status Ofertado						
https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-3200m2-venda-RS13500000-id-93294312/						
Preço:	**R$ 13.500.000,00**	(R$/m²)->		Área constr.:	1999,97	Área terreno: 2.365,71
Fatores	Localiz.:: 1,04	Zoneamento: 1		Frt. Múltiplas: 1,1		Área: 1,02
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R$ Homog.: **3.030,11**

ELEMENTOS AMOSTRAIS:

Elemento Comparativo :	**nº 05**		Data :	04/08/2022	Cidade:	SÃO PAULO
Endereço:	R ELISIO FERREIRA N° 500			**	Condomínio:	0,00
Fonte / Telefone: CLAUDINO IMÓVEIS (11) 2721-2100					Bairro:	SÃO MATEUS
Padrão construtivo:		Galpão Médio			Zona :	ZEU
Formato: Regular		Área de Terreno: 660 m²			Testada:	20 metros
Área equivalente: 801 m²		Coef.ajuste padrão:		1,37	Construção: 801	
Custo Unitário: R$ 1853,41		Idade aparente:		30 anos	Est.Cons:	Regular
Status Ofertado						
https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-1100m2-venda-RS4500000-id-2477923610/						
Preço:	**R$ 4.500.000,00**		(R$/m²)->	Área constr.:	1965,49	Área terreno: 2.365,71
Fatores	Localiz.:: 0,99	Zoneamento: 1,01		Frt. Múltiplas: 1,1		Área: 0,98
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R$ Homog.: **3.683,20**

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO ELEMENTOS COMPARATIVOS



CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas.
Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 06 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

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 de 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.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e 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 possas ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.