

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

O presente laudo retrata a situação que se encontra o imóvel avaliando no segundo semestre de 2014.

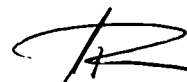
Os dados de campo apresentados foram obtidos por meio de vistoria do local e da região.

O signatário foi honrado com a nomeação no r. despacho de fl. 407.

2. OBJETO, DESCRIÇÃO E RIGOR DA AVALIAÇÃO

Apresenta-se como objetivo desta avaliação o conhecimento do justo valor do imóvel localizado na Rua Anastácio de Souza Pinto, nº 333, 10º andar, apartamento nº 103, no bairro Freguesia do Ó, São Paulo, SP, objeto de avaliação patrimonial.

Tal avaliação foi motivada por solicitação da Procuradoria Jurídica do Município em tela.





O presente laudo foi elaborado de acordo com a nova norma NBR-14653, a qual regulamenta a avaliação de imóveis urbanos e visa detalhar os procedimentos gerais para a sua avaliação.

3

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada dia 08 de Outubro de 2014 às 14 h tendo seu Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) devidamente registrado no CAU sob o nº 0000002820350.

O imóvel avaliado situa na Rua Anastácio de Souza Pinto, nº 333, 10º andar, apartamento nº 103, no bairro Freguesia do Ó, São Paulo, SP, no quarteirão, de formato irregular, composto pelas Rua Anastácio de Souza Pinto, Rua da Bica, Avenida Paula Ferreira, Avenida Cmte. Ferreira Carneiro e Rua Chico de Paula, local reproduzido a seguir, figuras 1, 2 e 3.



DAU

ARQUITETURA SOCIAL



www.dau.com.br - t (11) 5034-2666

Desde 1999

fls. 487 421

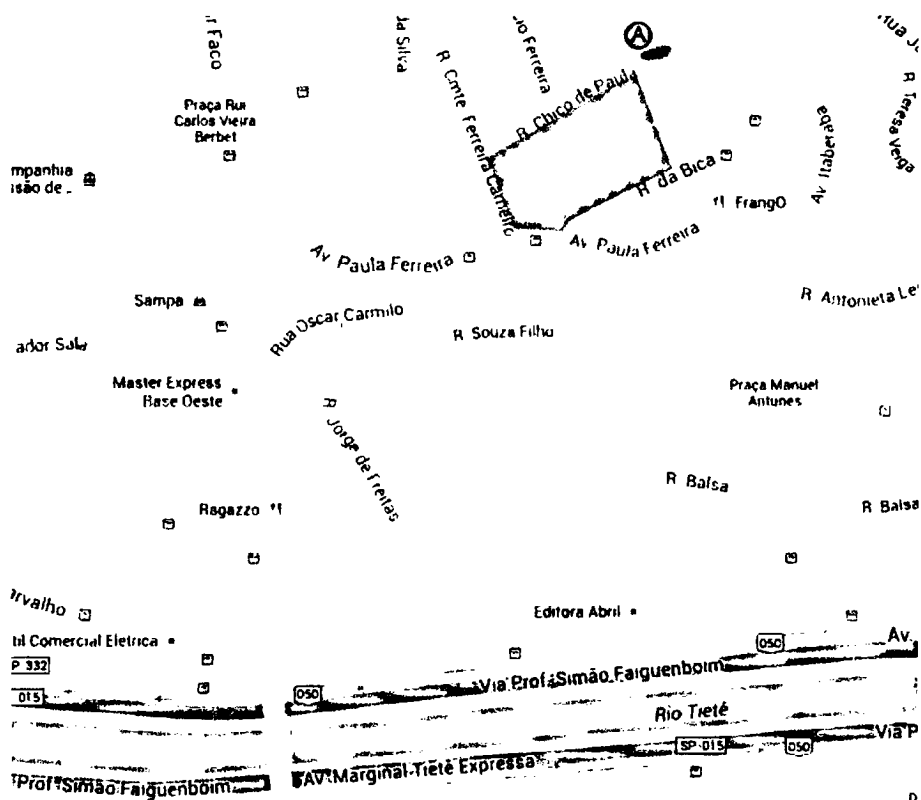


Figura 1: Mapa da região – localização do imóvel da Rua Anastácio de Souza Pinto, nº 333.
Fonte: Google Maps, acessado em 14/10/2014.



Figura 2: Mapa da região – vista satélite – localização do imóvel da Rua Anastácio de Souza Pinto, nº 333.
Fonte: Google Maps, acessado em 14/10/2014.

PROJETO - PERICIA – ASSISTÊNCIA TÉCNICA – CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Rua Professor Rodolpho de Freitas, 355 - Vila Império - São Paulo - SP - CEP: 04406-000

TR



DAU

DEPARTAMENTO DE AVALIAÇÃO URBANÍSTICA



www.dau.com.br - t (11)5034-2666

Desde 1999

fls. 488

422
18



Figura 3: Mapa da região – vista satélite – imóvel da Rua Anastácio de Souza Pinto, nº 333.

Fonte: Google Mapas, acessado em 14/10/2014.

Conforme mapa da prefeitura de São Paulo, referente ao uso e ocupação do solo, disponibilizado a seguir, figura 4, o imóvel situa-se na zona ZM 3b/08.

A região apresenta todos os melhoramentos públicos: energia elétrica, telefone, gás, rede viária, guias e sarjetas, pavimentação, coleta de lixo, água, esgoto, rede pluvial e outros.

Nas proximidades, há serviços comunitários como: comércio, escolas, agências bancárias, supermercados, transporte público, saúde, dentre outros.

R



DAU

ASSOCIAÇÃO DE DEFESA DO USUÁRIO



www.dau.com.br - t (11) 5034-2666

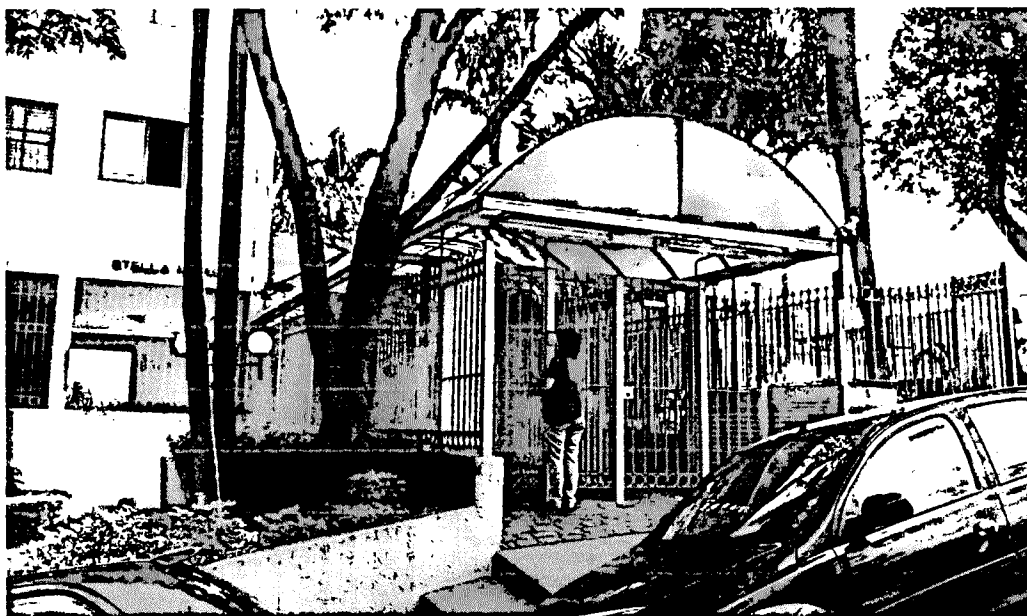
Desde 1999

fls. 490424

7

O uso residencial, no entorno, caracteriza-se por casas e edifícios de diversas tipologias enquadrada na 5ª Zona do IBAPE: Prédios de Apartamentos ou Escritórios de Padrão Médio.

A seguir, fotografia 1, Rua Anastácio de Souza Pinto, nº 333.



Fotografia 1: Entrada pela Rua Anastácio de Souza Pinto, nº 333

Fonte: o autor.

O terreno onde se localiza o Condomínio Edifício Stella Maris possui 1446,63m², sendo 40,00m de frente, 35,30m do lado direito, de quem do imóvel olha para a rua, 36,97m do lado esquerdo, na mesma posição, e 40,68m nos fundos.

A Conclusão da construção do Condomínio Edifício Stella Maris data de 1986. É composto por dois subsolos, 18 andares, cobertura e ático, 72 apartamentos tipo e 1 apartamento de zelador no pavimento térreo. São 4 apartamentos por andar contendo cada um a área real privativa de 73,00m²

PROJETO - PERÍCIA - ASSISTÊNCIA TÉCNICA - CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Rua Professor Rodolpho de Freitas, 355 - Vila Império - São Paulo - SP - CEP: 04406-000



DAU

ARQUITETURA URBANA



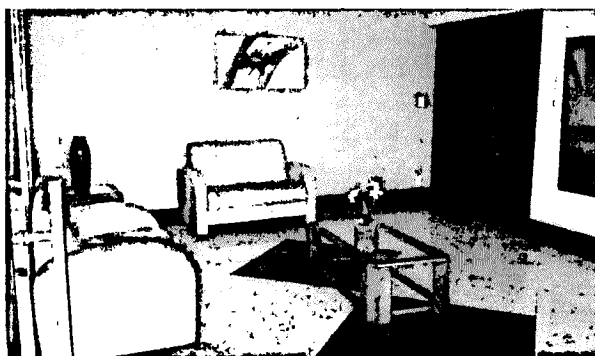
www.dau.com.br - t (11)5034-2666

Desde 1999

fls. 491

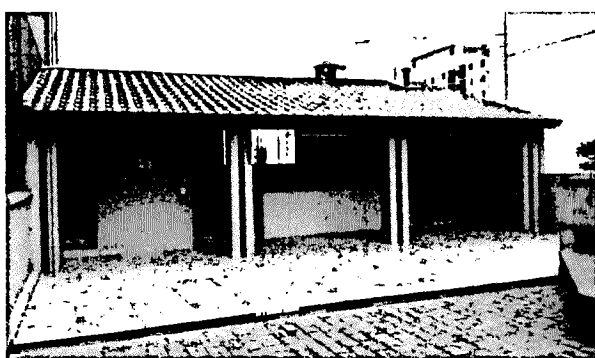
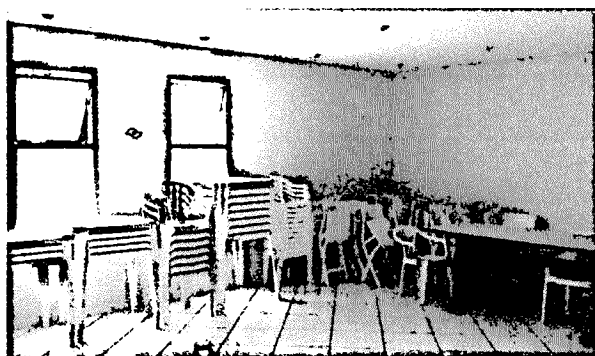
425
8

mais a área real comum de 27,755m² perfazendo a área real total de 100,755m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 1,2227%. No térreo há a presença de hall social, salão de festas, churrasqueira, *playground* e quadra (fotografias 2, 3 e 4).



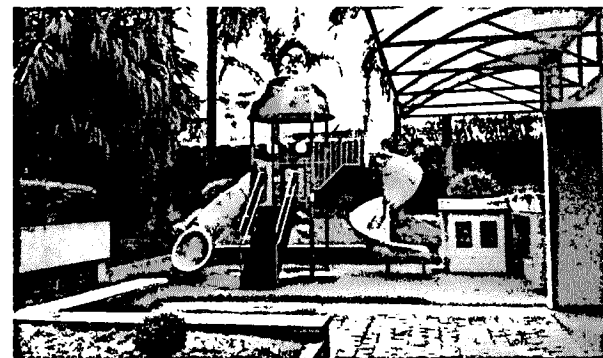
Fotografia 2: Hall social e Salão de festas

Fonte: o autor.



Fotografia 3: Churrasqueira e Playground

Fonte: o autor.



Fotografia 3: Churrasqueira e Playground

Fonte: o autor.

PROJETO - PERICIA - ASSISTÊNCIA TÉCNICA - CONSULTORIA IMOBILIARIA

Rua Professor Rodolpho de Freitas, 355 - Vila Império - São Paulo - SP - CEP: 04406-000



4. AVALIAÇÃO

Para obter o valor do imóvel, o método comparativo, tratamento por fatores, que se apresenta como sendo o mais indicado pelas normas técnicas e, para seu desenvolvimento, efetuou-se pesquisa de valor de ofertas e vendas dos apartamentos na região do bairro Freguesia do Ó.

Faz parte, do procedimento, adotar elementos comparativos e cálculo de homogeneização dos valores efetuados conforme a técnica da Engenharia de Avaliações, onde, considera-se o padrão dos imóveis, suas idades aparentes, localização e fator de oferta.

Fórmulas dos fatores aplicadas:

a) **Na homogeneização** (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

b) **Na avaliação** (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$Vt = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

Onde:

Vu = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado)

VT = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma) .

At = Área do terreno

**DAU**

ARQUITETOS ASSOCIADOS



www.dau.com.br - t:(11)5034-2666

Desde 1999

fls. 493

427
8

F1, F2, F3,..Fn= Fatores ou Coeficientes de Testada (**Cf**), de Profundidade (**Cp**), Localização (**FL**), etc.....

Fórmula do método evolutivo aplicada:

10

$$VI = (VT + CB) . FC$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização. ("Vantagem da coisa feita", também denominado "Going Value". Este índice varia conforme o tipo de construção e a idade).

Os imóveis avaliados foram seis e encontram-se anexos a este laudo.