



VALIENGE CONSULTORIA



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Local do Imóvel:

Unidade Residencial nº 234D - Torre "D"
Condomínio Edifício Alpha Square
Avenida Sagitário, nº 198
Alphaville Conde II – Barueri – SP
Lat.: -23°29'02"S Long.: -46°51'35"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Solicitante:

HASTAVIP

Hasta Vip Alienações Públicas Ltda.
CNPJ Nº 24.766.265/0001-63

Grau de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653-2

Número do Laudo:

CH941-XJHLH-ZSPWT-BXIPK



CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE VENDA (V_{v1}):

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 153.661 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri – SP, referente ao apartamento nº 234D, localizado no 23º andar da Torre “D” do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA SQUARE, situado na Avenida Sagitário, nº 198, no Bairro Alphaville Conde II, Município de Barueri, contendo a área privativa de 88,590 m², área privativa acessória de 1,40 m² correspondente a 01 armário no subsolo, área comum de 118.479 m² (incluindo o direito de uso de 02 vagas indeterminadas), com área total de 208,469 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1020% do terreno condominial, é de:

Valor de Venda:

R\$ 651.000,00

(quatrocentos e vinte e cinco mil reais)

Ref. mês de Setembro de 2019

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil de apartamentos, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou no próprio Condomínio Edifício Alpha Square, onde foram coletadas seis ofertas comparativas análogas ao imóvel avaliado cujos preços por metro quadrado de área útil variavam entre R\$ 8.313,00 e R\$ 8.033,00. Aplicando-se o fator de oferta, com deságio em função da elasticidade das negociações, concluiu-se por um valor médio de R\$ 7.350,00 por metro quadrado de área útil como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário.

VALOR DE VENDA COM LIQUIDEZ IMEDIATA (V_{v2}):

Consideramos neste trabalho o Valor de Venda com Liquidez Imediata ou Venda Forçada, condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado, como é o caso de venda em leilões. Estimamos o tempo de liquidação do imóvel num prazo de 12 meses a uma taxa de juros média de 1,0 % ao mês (média de aplicações financeiras), reproduzindo o seguinte cálculo:

n: número de meses = 12 meses

i: média rentabilidade de aplicações financeiras = 1,0%

$$V_{v2} = R\$ 651.000,00 \times (1 / (1 + 0,01))^{12}$$

$$V_{v2} = R\$ 651.000,00 \times 0,887$$

V_{v2} = R\$ 577.437,00 ou R\$ 577.000,00



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda para o imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 153.661 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri – SP, referente ao apartamento nº 234D, localizado no 23º andar da Torre “D” do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA SQUARE, situado na Avenida Sagitário, nº 198, no Bairro Alphaville Conde II, Município de Barueri, contendo a área privativa de 88,590 m², área privativa acessória de 1,40 m² correspondente a 01 armário no subsolo, área comum de 118.479 m², incluindo o direito de uso de 02 vagas indeterminadas), com área total de 208,469 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1020% do terreno condominial.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação imobiliária fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com as informações fornecidas e visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos em vistoria datada de 21/09/2019 que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se na Zona Urbana do município de Barueri, bairro Alphaville Conde II, na quadra formada pela Avenida Sagitário e Avenida Alphaville, onde o condomínio se situa e frente. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -23°29'02"S e -46°51'35"O.

2.2. Uso do imóvel:

Conforme vistoria ao local, o imóvel avaliado trata-se de um apartamento residencial que consiste na Unidade Autônoma nº 234 (face sudoeste) do 23º andar da Torre “D” do Condomínio Edifício Alpha Square. **No momento de nossa vistoria, o imóvel encontrava-se ocupado, porém os ocupantes não permitiram a vistoria interna à unidade.** Para demonstrar de forma análoga disposição interna da área privativa, nos baseamos na vistoria da unidade 93 no mesmo condomínio.



2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária nº 153.661 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, conforme documento juntado no **ANEXO 01**. O imóvel possui a seguinte descrição tabular:

IMÓVEL: APARTAMENTO nº. 234D, localizado no 23º pavimento, da TORRE “D”, Subcondomínio do Setor “B”, integrante do Condomínio “ALPHA SQUARE”, situado na Avenida Semitório, nºs. 138, 198 e 278, esquina com a Avenida Alphaville, da Área B, do Quinhão nº. 1 do “Sítio Tamboré”, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa principal de 88,590m², a área privativa acessória de 1,400m² correspondente a 01 armário no subsolo, a área privativa total de 89,990m², a área comum de 118,479m² (incluindo o direito de uso de 2 vagas de garagem indeterminadas com auxílio de manobrista/garagista), perfazendo a área total de 208,469m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1020% ou 0,001020 nas coisas de propriedade e bens comuns do condomínio.



Fotografia 01 – Localização do Condomínio Edifício Alpha Square (em amarelo), e a localização da Torre “D” e a unidade residencial 234, objeto desta avaliação (em vermelho).

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Barueri para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob nº 24453.21.92.0001.00.000.1.



2.4. Características da Unidade Autônoma e do Condomínio:

2.4.1. Dimensões e disposições da unidade autônoma:

De acordo com o item anterior, o imóvel avaliado possui **área privativa de 88,590 m², área privativa acessória de 1,40 m² correspondente a 01 armário no subsolo, área comum de 118.479 m² (incluindo o direito de uso de 02 vagas indeterminadas), com área total de 208,469 m²**. Ainda com relação à descrição da unidade, importante ressaltar que a mesma possui vista para o setor sudoeste do empreendimento, que corresponde à frente da Avenida Sagitário. Cada andar possui 04 unidades autônomas distintas. Em nossa vistoria, constatamos que cada unidade padrão do empreendimento possui a seguinte disposição básica:

- **Unidade 234 (23º Andar):**

- ✓ Cozinha / Área de Serviço;
- ✓ Sala de Estar;
- ✓ 02 Dormitórios (01 Suíte);
- ✓ 02 W.C.;
- ✓ 02 Vagas de Garagem (vaga 19 e 20 3º subsolo)
- ✓ 01 armário depósito (3º subsolo)

2.4.2. Características do Condomínio:

A área comum do Condomínio Edifício Parque Barueri possui a seguinte disposição e características relevantes:

- ✓ 02 elevadores (um social e outro de serviços);
- ✓ Recepção;
- ✓ 03 pavimentos de garagem;
- ✓ Quadra Poliesportiva;
- ✓ Piscina descoberta (adulto);
- ✓ Piscina descoberta (infantil)
- ✓ Salão de Festas e Área Gourmet;
- ✓ Brinquedoteca;
- ✓ Portaria 24 horas.

2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas bem localizadas, possuindo todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com todos os melhoramentos públicos. A região possui característica predominantemente residencial de médio e alto padrão, com áreas comerciais se desenvolvendo nas principais vias do entorno. O condomínio se localiza na Avenida Sagitário e possui fácil acesso para a Rodovia Castello Branco.



2.4.4. Restrições de uso e ocupação e aproveitamento do imóvel:

De acordo com a Lei Complementar nº 415 de 04/12/2017 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo), o imóvel avaliado situa-se em **Zona Urbana a Qualificar – ZUQ 1**, áreas que, por suas características residenciais e empresariais, necessitam, tanto da promoção de obras, tendo em vista a acessibilidade, quanto da aproximação da atividade pública, tendo em vista sua importante função de indutora das atividades econômicas.

2.5. Aproveitamento do imóvel:

Conforme citado anteriormente, o imóvel trata-se de unidade autônoma em condomínio com perfil residencial e dadas as suas características bem definidas, as possíveis alternativas de uso do imóvel a curto e médio se restringem ao uso atual.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em **21/09/2019**. Neste levantamento demos ênfase às características físicas do imóvel avaliado e do condomínio em que se situa.



Fotografia 02 – Vista do Condomínio Edifício Alpha Square junto ao alinhamento da Avenida Sagitário.



VALIENGE CONSULTORIA



Fotografia 03 – Aspecto da recepção do Condomínio Edifício Alpha Square.



Fotografia 04 – Aspecto da área de acesso ao estacionamento.

0003655-77.2017.8.26.0068
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL, protocolado em 30/09/2019 às 14:17, sob o número WBRE19701544102
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003655-77.2017.8.26.0068 e código A437A43.



Fotografia 05 – Aspecto do armário depósito no 3º subsolo.



Fotografia 06 – Aspecto das vagas 19 e 20 do 3º subsolo, de uso da unidade 234.



VALIENGE CONSULTORIA



Fotografia 07 – Aspecto da área comum: brinquedoteca.



Fotografia 08 – Aspecto da área comum: piscina.



VALIENGE CONSULTORIA



Fotografia 09 – Aspecto da área comum: hall social.



Fotografia 10 – Aspecto da área interna tipo das unidades (em analogia com a unidade 93).



VALIENGE CONSULTORIA



Fotografia 10 – Aspecto da área interna tipo das unidades (em analogia com a unidade 93).



Fotografia 11 – Aspecto da área interna tipo das unidades (em analogia com a unidade 93).

0003655-77.2017.8.26.0068
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL, protocolado em 30/09/2019 às 14:17, sob o número WBRE19701544102
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003655-77.2017.8.26.0068 e código A437A43.



VALIENGE CONSULTORIA



Fotografia 12 – Aspecto da área interna tipo das unidades (em analogia com a unidade 93).



Fotografia 13 – Aspecto da área interna tipo das unidades (em analogia com a unidade 93).

0003655-77.2017.8.26.0068
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL, protocolado em 30/09/2019 às 14:17, sob o número WBRE19701544102
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003655-77.2017.8.26.0068 e código A437A43.



VALIENGE CONSULTORIA



Fotografia 14 – Aspecto da área interna tipo das unidades (em analogia com a unidade 93).



Fotografia 15 – Aspecto da área interna tipo das unidades (em analogia com a unidade 93).



VALIENGE CONSULTORIA



Fotografia 16 – Aspecto da área interna tipo das unidades (em analogia com a unidade 93).



Fotografia 17 – Aspecto da área interna tipo das unidades (em analogia com a unidade 93).



VALIENGE CONSULTORIA



Fotografia 18 – Aspecto da área interna tipo das unidades (em analogia com a unidade 93).



Fotografia 19 – Aspecto da área interna tipo das unidades (em analogia com a unidade 93).

0003655-77.2017.8.26.0068
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL, protocolado em 30/09/2019 às 14:17, sob o número WBRE19701544102
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003655-77.2017.8.26.0068 e código A437A43.



VALIENGE CONSULTORIA



Fotografia 20 – Aspecto da área interna tipo das unidades (em analogia com a unidade 93).



Fotografia 21 – Aspecto da área interna tipo das unidades (em analogia com a unidade 93).



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, foram observados e analisados os seguintes itens:

4.1. Valor da Unidade Autônoma (V_{UA}):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil de apartamentos, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou no próprio Condomínio Alpha Square, concentrando-se em unidades com características análogas ao imóvel avaliado. Além do valor unitário das ofertas obtidas através da área útil privativa dividida pelo valor da oferta, outros aspectos foram considerados quanto à determinação do valor do imóvel objeto da avaliação, a saber:

- a) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **"OFERTA"**, com fator de **0,90**.

Fatores do imóvel Avaliado:

Oferta: 1,00

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de apartamentos, que culminou no seguinte relatório de avaliação:



VALIENGE CONSULTORIA

Pesquisa de Apartamentos

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: BARUERI ALPHA

Tipo: Laudo completo

Solicitante: HASTA VIP

Lograd.: AVENIDA SAGITÁRIO

Nº: 198

Complemento: UNIDADE 234

Bairro: ALPHAVILLE CONDE II

Cidade: BARUERI

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	V.Hom.(R\$/m2)
1	670.000,00	83,00	8.072,29	0,90	7.265,06
2	680.000,00	83,00	8.192,77	0,90	7.373,49
3	680.000,00	83,00	8.192,77	0,90	7.373,49
4	730.000,00	89,00	8.202,25	0,90	7.382,02
5	690.000,00	83,00	8.313,25	0,90	7.481,93
6	715.000,00	89,00	8.033,71	0,90	7.230,34

F1: Oferta

0003655-77.2017.8.26.0068
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL, protocolado em 30/09/2019 às 14:17, sob o número WBRE19701544102
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003655-77.2017.8.26.0068 e código A437A43.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	7.230,34
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	7.481,93
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	44.106,34
Amplitude total (R\$/m2):	251,59
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	62,90
Média aritmética (R\$/m2):	7.351,06
Mediana (R\$/m2):	7.373,49
Desvio médio (R\$/m2):	68,904833
Desvio padrão (R\$/m2):	90,621831
Variância (R\$/m2) ^ 2:	8.212,316230

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor =1,3321

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4442

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 1,23

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 7.296,45

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 7.351,06

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 7.405,66

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 0,74

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 0,74

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 6.248,40

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 7.351,06

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 8.453,71

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 7.350,00

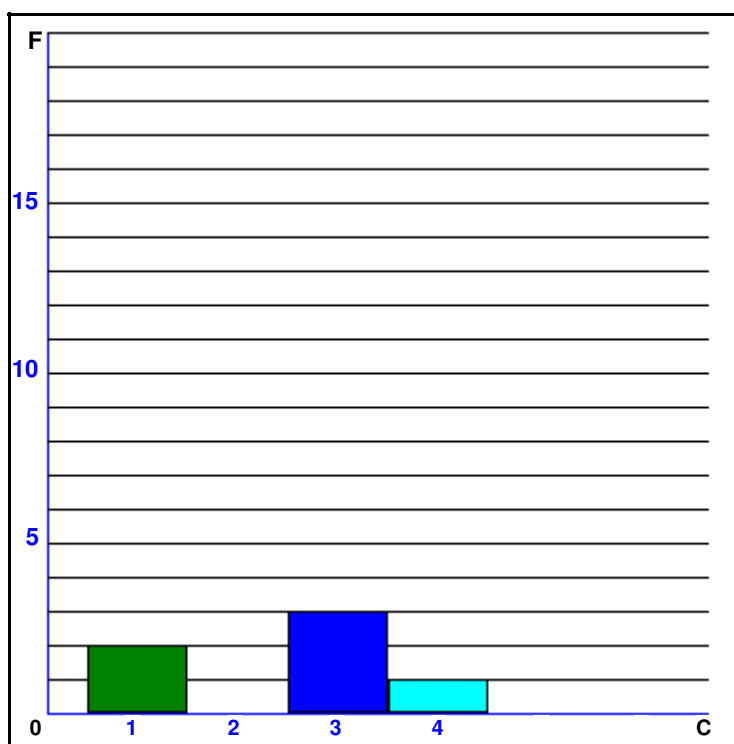
Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 88,59

VALOR TOTAL (R\$) = 651.136,50

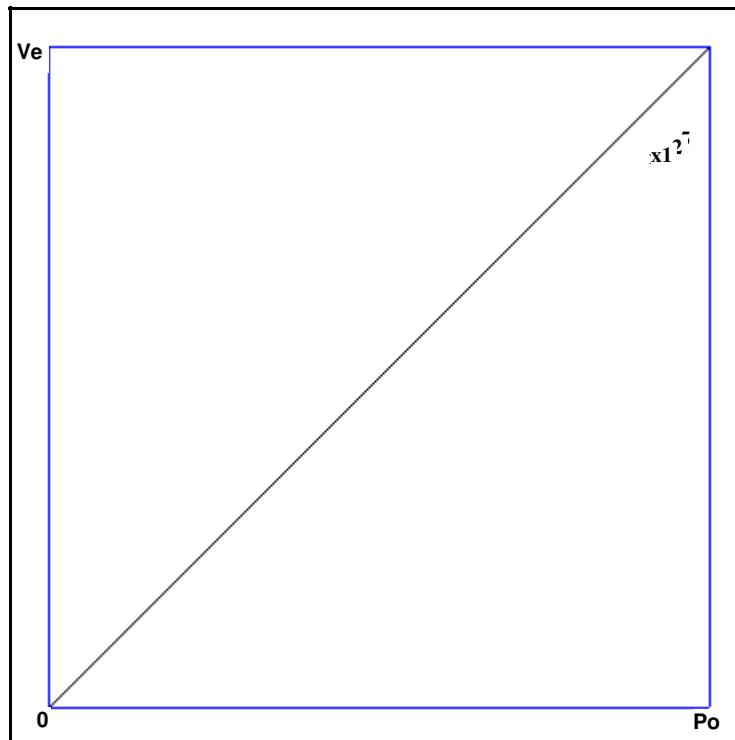
seiscentos e cinquenta e um mil, cento e trinta e seis reais e cinquenta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

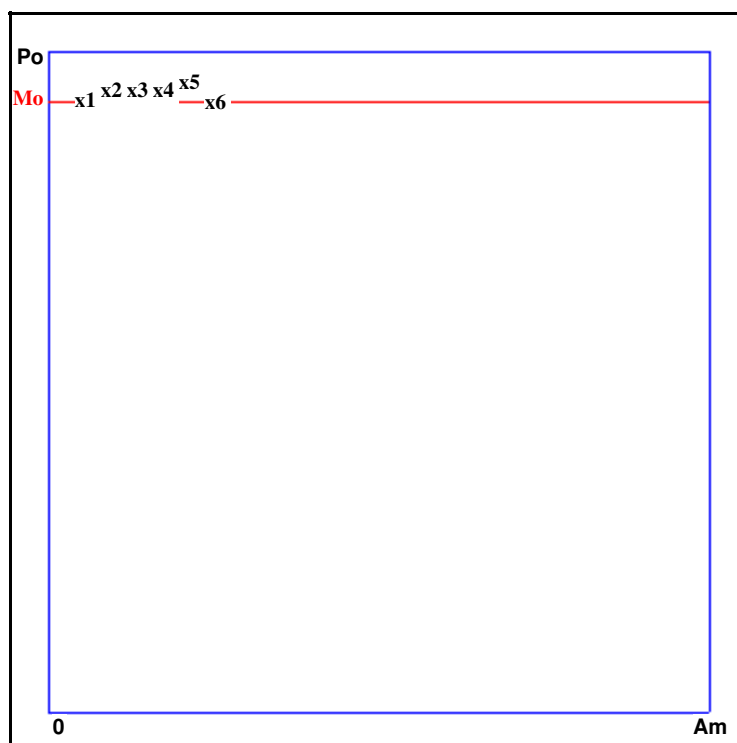
VALOR DA UNIDADE 234: R\$ 651.000,00 (seiscentos e cinquenta e um mil reais)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))****INTERVALO**

Classe	De: ————	Até	Freq.
1	7.230,34	7.293,23	2
2	7.293,23	7.356,13	0
3	7.356,13	7.419,03	3
4	7.419,03	7.481,93	1

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	8.072,29	7.265,06	0,90
2 -	8.192,77	7.373,49	0,90
3 -	8.192,77	7.373,49	0,90
4 -	8.202,25	7.382,02	0,90
5 -	8.313,25	7.481,93	0,90
6 -	8.033,71	7.230,34	0,90

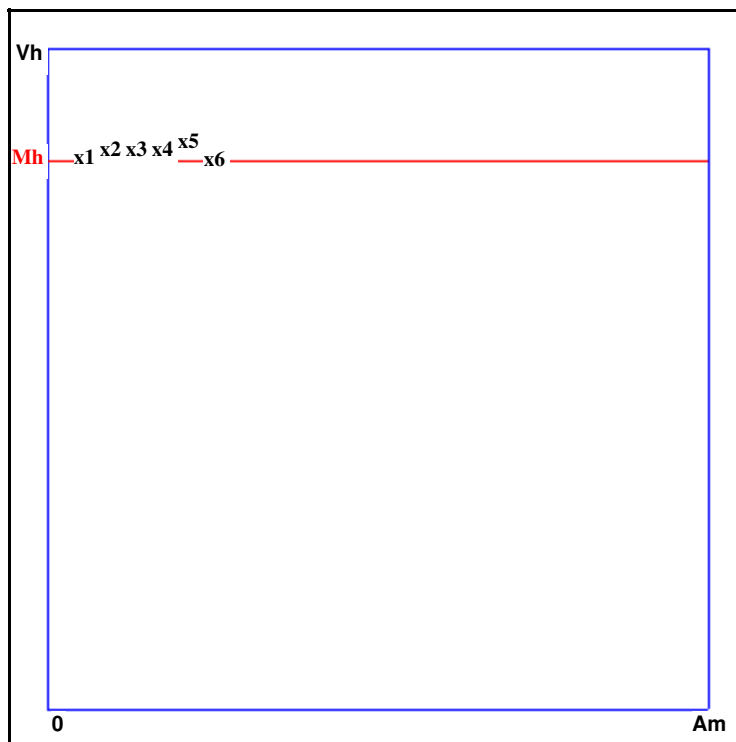
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 8.167,84

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	8.072,29	95,551	1,17
2 -	8.192,77	24,931	0,31
3 -	8.192,77	24,931	0,31
4 -	8.202,25	34,407	0,42
5 -	8.313,25	145,413	1,78
6 -	8.033,71	134,132	1,64

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 7.351,06

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m²)	Dh(R\$/m²)	Dh(%)
1 -	7.265,06	85,996	1,17
2 -	7.373,49	22,438	0,31
3 -	7.373,49	22,438	0,31
4 -	7.382,02	30,967	0,42
5 -	7.481,93	130,872	1,78
6 -	7.230,34	120,719	1,64

Data: / / _____



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Apartamento – Avenida Sagitário

Área Útil M²

83,00 m²

Vagas de Garagem:

01

Valor de Oferta:

R\$ 670.000,00

Estado de Conservação:

Original – Em bom estado

Fonte de Informação:

Alphaplus Imóveis

Tel. (11) 99455-9966

Fatores:

Oferta: 0,90



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Apartamento – Avenida Sagitário

Área Útil M²

83,00 m²

Vagas de Garagem:

01

Valor de Oferta:

R\$ 680.000,00

Estado de Conservação:

Original – Em bom estado

Fonte de Informação:

Vera Márcia Negócios Imobiliários

Tel. (11) 4688-0999

Fatores:

Oferta: 0,90



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Apartamento – Avenida Sagitário

Área Útil M²

84,00 m²

Vagas de Garagem:

01

Valor de Oferta:

R\$ 680.000,00

Estado de Conservação:

Original – Em bom estado

Fonte de Informação:

Vera Márcia Negócios Imobiliários

Tel. (11) 4688-0999

Fatores:

Oferta: 0,90



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Apartamento – Avenida Sagitário

Área Útil M²

89,00 m²

Vagas de Garagem:

01

Valor de Oferta:

R\$ 730.000,00

Estado de Conservação:

Original – Em bom estado

Fonte de Informação:

Freitas Negócios Imobiliários

Tel. (11) 4326-8939

Fatores:

Oferta: 0,90



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Apartamento – Avenida Sagitário

Área Útil M²

83,00 m²

Vagas de Garagem:

01

Valor de Oferta:

R\$ 690.000,00

Estado de Conservação:

Original – Em bom estado

Fonte de Informação:

Alphaplus Imóveis

Tel. (11) 99455-9966

Fatores:

Oferta: 0,90



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO 06



Endereço / Localização:

Apartamento – Avenida Sagitário

Área Útil M²

89,00 m²

Vagas de Garagem:

01

Valor de Oferta:

R\$ 715.000,00

Estado de Conservação:

Original – Em bom estado

Fonte de Informação:

Alpha Imóvel

Tel. (11) 4195-0195

Fatores:

Oferta: 0,90



VALIENGE CONSULTORIA

Relatório de Avaliação

(software Avalurb 5.1)



VALIENGE CONSULTORIA

4.2. Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					15

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 15 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)



VALIENGE CONSULTORIA

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 34 (trinta e quatro) páginas digitadas somente no anverso, 21 (vinte e uma) fotografias que compõe a memória fotográfica da vistoria ao imóvel e 01 (um) anexo que complementa as informações e conclusões aqui relatadas.

O presente laudo foi assinado eletronicamente e a verificação de sua autenticidade poderá ser verificada no site <http://www.documentoeletronico.com.br/validar-documentos.asp> através do código **CH941-XJHLH-ZSPWT-BXIPK**.

São Paulo, 21 de setembro de 2019.

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR
CREA N° 0601320850
ART N° 92221220161190436

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio Diretor
VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Cargo ou Função
92221220161190436

1. Responsável Técnico

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2602009725

Registro: 0601320850-SP

2. Contratante

Contratante: **VALIENG CONSULTORIA LTDA EPP**

CPF/CNPJ: 11.129.545/0001-19

Endereço: **Rua ATÍLIO PIFFER**

Nº: 271

Complemento: 53

Bairro: **Casa Verde**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: 02516000

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: **SEDE**

Endereço: **Rua ATÍLIO PIFFER**

Complemento: 53

Cidade: **São Paulo**

Bairro: **Casa Verde**

Nº: 271

Data de Início: **08/09/2016**

UF: **SP**

CEP: 02516000

Previsão de Término: **07/09/2018**

Tipo de Vínculo: **Prestador de serviço**

Identificação do Cargo/Função: **RESPONSÁVEL TÉCNICO**

4. Atividade Técnica

Desempenho de Cargo Técnico

Quantidade

Unidade

RESPONSÁVEL TÉCNICO

5000,00000

metro quadrado

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E URBANOS NOS TERMOS DA CLAUSULA 1ª DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS REGISTRADO SOB Nº 3.623.894 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL

6. Declarações

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo, 02 de NOVEMBRO de 2016

Local

data

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR - CPF: 076.415.178-97

VALIENG CONSULTORIA LTDA EPP - CPF/CNPJ: 11.129.545/0001-19

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
tel: 0800-17-18-11



Valor ART R\$74,37

Registrada em: 03/11/2016

Valor Pago R\$ 74,37

Nosso Número: 92221220161190436

Versão do Sistema

Impresso em: 08/11/2016 10:46:40