



Foto 5: Vista da fachada do imóvel 1 - Vista da Rua Manoel Inácio da Costa, 105.

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
Liberdade – São Paulo/SP
avalise@avalise.com.br



Foto 6: Vista interna do imóvel 1.

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
Liberdade – São Paulo/SP
avalise@avalise.com.br

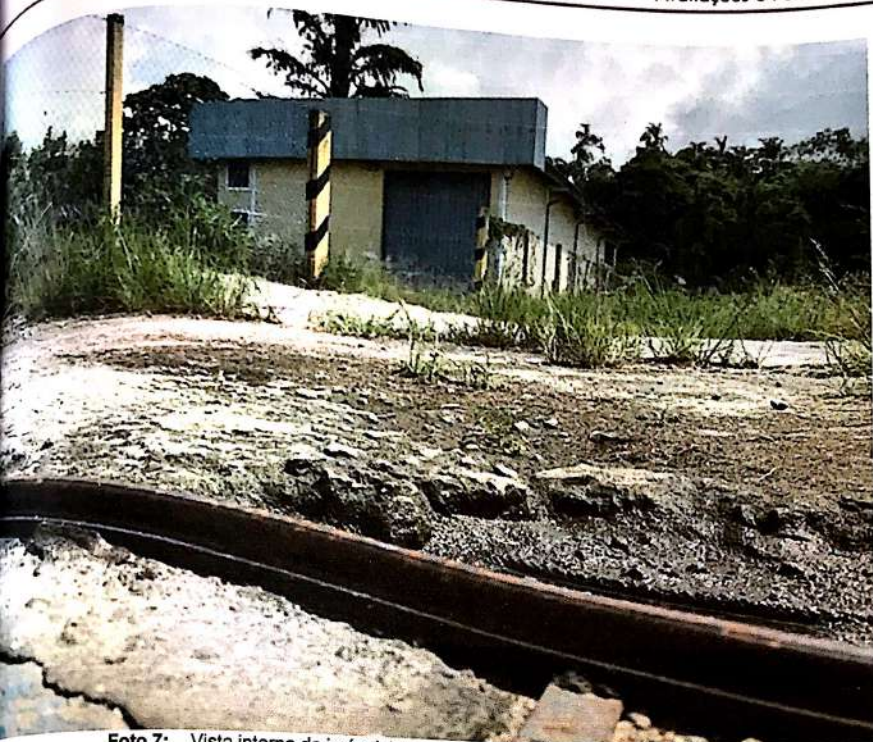


Foto 7: Vista interna do imóvel 1.

A handwritten signature or mark in black ink, consisting of several loops and a final stroke.

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
Liberdade – São Paulo/SP
avalise@avalise.com.br



Foto 8: Vista interna do imóvel 1.

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
Liberdade – São Paulo/SP
avalise@avalise.com.br



Foto 9: Vista interna do imóvel 1.

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
Liberdade – São Paulo/SP
avalise@avalise.com.br



Foto 10: Vista da Rua Manoel Inácio da Costa, 105.



Foto 11: Vista da fachada do imóvel 2 - Vista da Rua Manoel Inácio da Costa, s/n.

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
Liberdade – São Paulo/SP
avalise@avalise.com.br



Foto 12: Vista da fachada do imóvel 2 - Vista da Rua Manoel Inácio da Costa, s/n.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'A' or similar character, located below the caption.

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
Liberdade – São Paulo/SP
avalise@avalise.com.br



Foto 13: Vista da fachada do imóvel 2 - Vista da Rua Manoel Inácio da Costa, s/n.

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
Liberdade – São Paulo/SP
avalise@avalise.com.br



Foto 14: Vista da fachada do imóvel 2 - Vista da Rua Manoel Inácio da Costa, s/n.

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
Liberdade – São Paulo/SP
avalise@avalise.com.br



Foto 15: Vista interna do imóvel 2.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'R' or 'L', located in the lower right quadrant of the page.

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
Liberdade – São Paulo/SP
avalise@avalise.com.br



Foto 16: Vista interna do imóvel 2.

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
Liberdade – São Paulo/SP
avalise@avalise.com.br

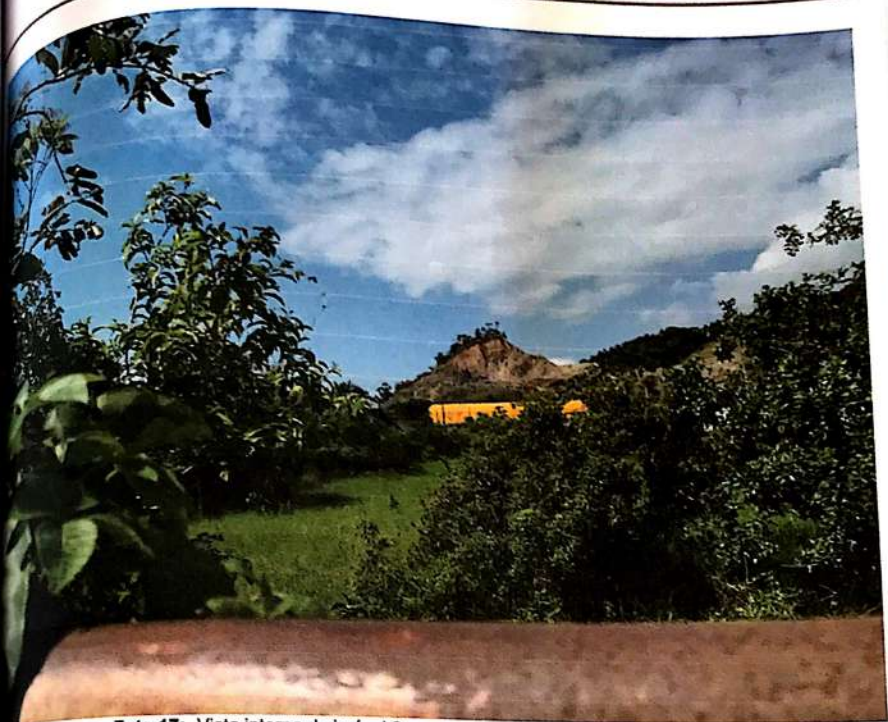


Foto 17: Vista interna do imóvel 2.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters.

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
Liberdade – São Paulo/SP
avalise@avalise.com.br



Foto 18: Vista da Rua Manoel Inácio da Costa.



Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
Liberdade – São Paulo/SP
avalise@avalise.com.br

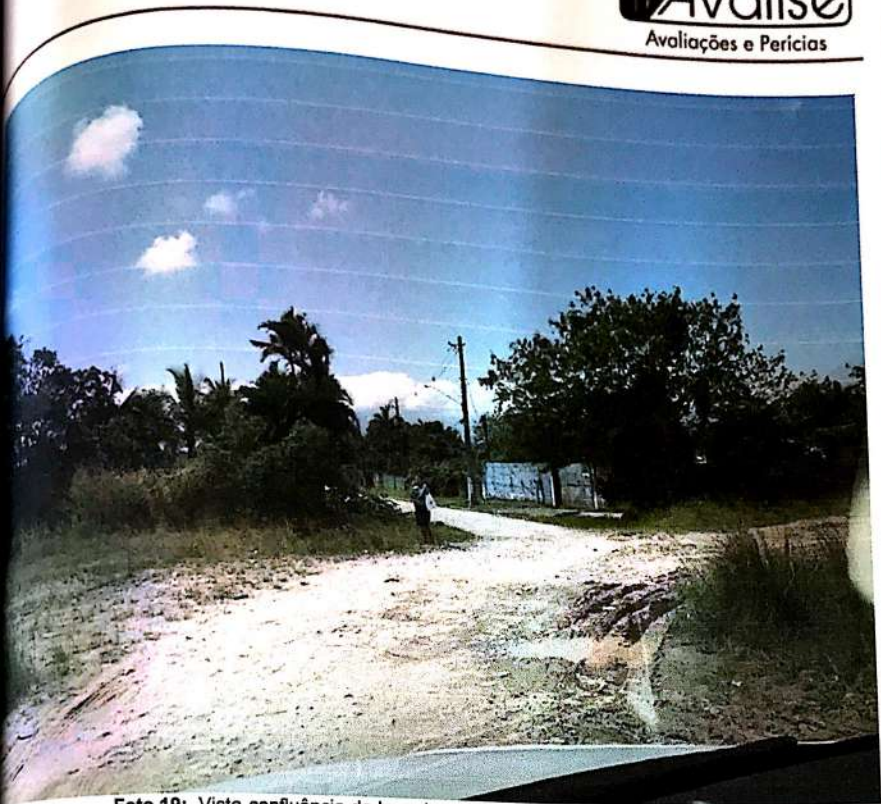


Foto 19: Vista confluência de logradouro em execução com a Rua Manoel Inácio da Costa.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'A' or a similar symbol, located in the lower right quadrant of the page.

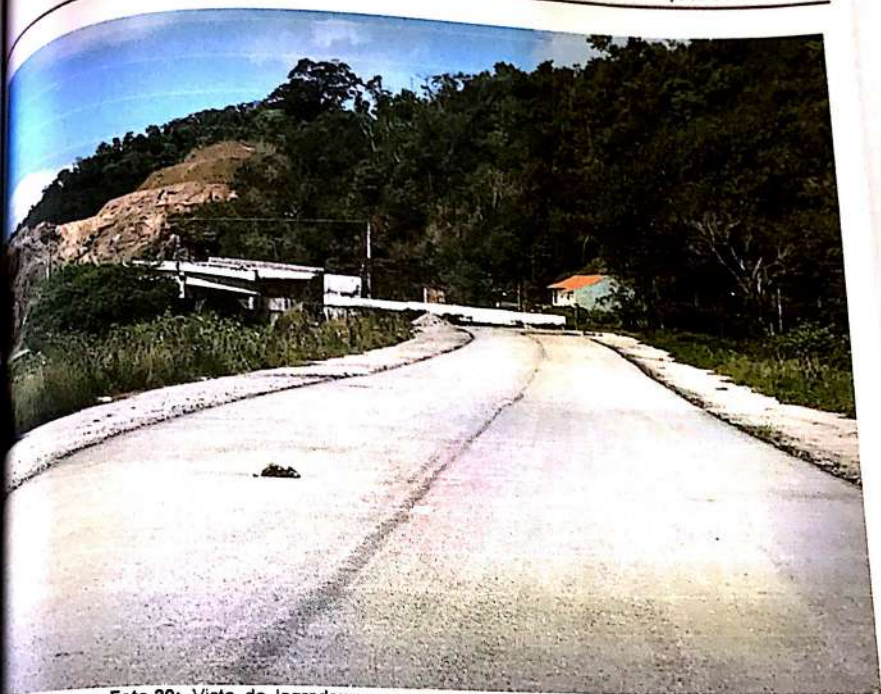


Foto 20: Vista do logradouro em execução que fará esquina com a Rua Manoel Inácio da Costa.

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
Liberdade – São Paulo/SP
avalise@avalise.com.br

4. AVALIAÇÃO

4.1 Metodologia

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP – 2011 e a Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método utilizado na apuração do valor de mercado do imóvel em questão foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado através da técnica de Inferência Estatística.

O Método Comparativo de dados de mercado analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A apuração do valor foi efetuada com o uso da técnica de tratamento inferencial.



4.2 Memória para Aceitação do Modelo

Com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais, foi investigada, com o auxílio de um programa de estatística para avaliações, uma equação de regressão que representasse o valor do imóvel nas condições do avaliando.

A determinação do modelo pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado. Esta simplificação tem como vantagem o fato de poderem ser explicados fenômenos complexos utilizando-se apenas as variáveis mais significativas, que muitas vezes englobam as influências das demais.

- Justificativas, Testes para Aceitação e Intervalos de Utilização

Partiu-se de uma pesquisa realizada no entorno do imóvel avaliando onde puderam ser verificadas ofertas utilizáveis de 14 elementos para venda, cujo tratamento estatístico resultou no seguinte modelo de formação de variação de preços de venda:

4.2.1 Modelo adotado para venda:

Variável explicada é o valor total no mercado imobiliário local para transação.

Variáveis explicativas: Em número de 2, a saber:

I. **ÁREA DE TERRENO**, variável quantitativa, expressa em metros quadrados, obtida pela indicação das fontes de informação referente ao tamanho do terreno.



II. ÁREA CONSTRUÍDA, variável quantitativa, expressa em metros quadrados, obtida pela indicação das fontes de informação referente à área de construção.

Pressupostos e sua confirmação: Espera-se que a variável explicada siga uma certa lógica quanto ao seu crescimento ou decréscimo em função das variáveis explicativas:

I. ÁREA DE TERRENO: Relação direta de crescimento pois quanto maior esta área, espera-se que o valor total do imóvel aumente.

II. ÁREA CONSTRUÍDA: Relação direta de crescimento pois quanto maior esta área, espera-se que o valor total do imóvel aumente.



4.3 Valor de mercado Atual do Imóvel (V)

4.3.1 Imóvel 1

a) Matrícula nº **32.224** do Oficial de Registro de Imóveis de São Sebastião:

At = 983,87m²

V = R\$ 278.320,59.

b) Matrícula nº **22.645** do Oficial de Registro de Imóveis de São Sebastião:

At = 992,70m²

V = R\$ 280.402,37.

c) Matrícula nº **19.502** do Oficial de Registro de Imóveis de São Sebastião:

At = 961,20m²

V = R\$ 272.961,60

4.3.2 Imóvel 2

Matrícula nº **18.769** do Oficial de Registro de Imóveis de São Sebastião:

At = 1.000m²

V = R\$ 282.121,11



5. CONCLUSÃO

O valor o valor de mercado mais provável, atual e à vista do imóvel sito à **Rua Manoel Inácio da Costa, 105, matrícula nº32.224** do Oficial de Registro de Imóveis de São Sebastião, Bairro Jaraguá, São Sebastião/SP é de **R\$ 278.320,59 (outubro/2020)**.

O valor o valor de mercado mais provável, atual e à vista do imóvel sito à **Rua Manoel Inácio da Costa, 105, matrícula nº22.645** do Oficial de Registro de Imóveis de São Sebastião, Bairro Jaraguá, São Sebastião/SP é de **R\$ 280.402,37 (outubro/2020)**.

O valor o valor de mercado mais provável, atual e à vista do imóvel sito à **Rua Manoel Inácio da Costa, 105, matrícula nº 19.502** do Oficial de Registro de Imóveis de São Sebastião, Bairro Jaraguá, São Sebastião/SP é de **R\$ 272.961,60 (outubro/2020)**.

O valor o valor de mercado mais provável, atual e à vista do imóvel sito à **Rua Manoel Inácio da Costa, s/n, matrícula nº18.769** do Oficial de Registro de Imóveis de São Sebastião, Bairro Jaraguá, São Sebastião/SP é de **R\$ 282.121,11 (outubro/2020)**.



6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

6.1 Declaração de Conformidade com o Código de Ética

A signatária atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

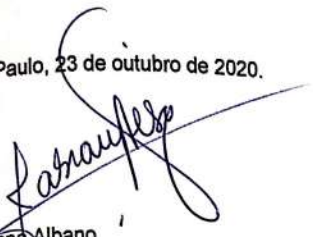
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- A signatária não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito da signatária, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).



6.2 Termo de Encerramento

O presente Laudo Técnico consta de 53 (cinquenta e três) laudas assinadas digitalmente. Consta também, um Anexo com Cálculos e Amostra.

São Paulo, 23 de outubro de 2020.

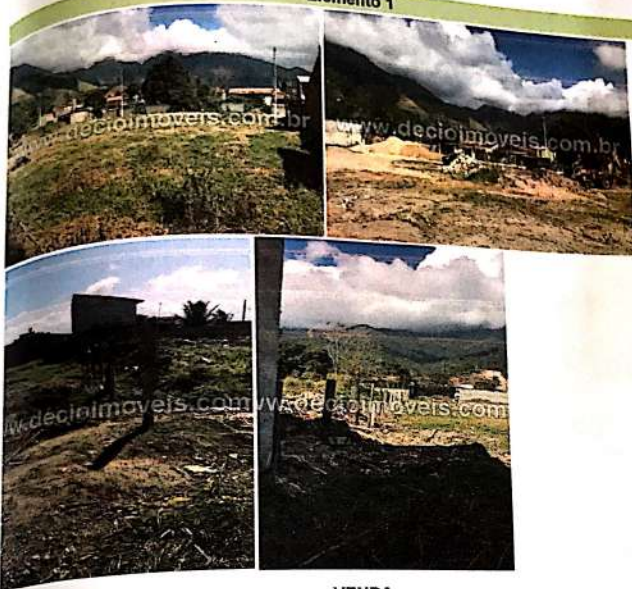

Fabiana Albano
Perita Judicial
Engenheira Civil
Pós-Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA nº 5061498042
Conselheira e Membro da Câmara Especializada de Engenharia Civil do CREA-SP
Diretora de Eventos IBAPE-SP (Gestão 2020/21)
Vice Coordenadora da Câmara de Perícias do IBAPE-SP
Membro da Comissão de Revisão da Norma NBR 13752 - Perícias de Engenharia na Construção Civil da ABNT

7. ANEXOS

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
Liberdade – São Paulo/SP
avalise@avalise.com.br

Pesquisa de Mercado

Elemento 1



VENDA

Imóvel:
Endereço:
Valor:
Área Terreno(m²):

Rua Felinto de Almeida, 300
R\$ 1.250.000,00
5065
DÉCIO IMÓVEIS LTDA. - F: 12-38921407 / 11996300231 / 12-
982846390 - Código do anunciante: TE00065
Cód. Imovelweb: 2949702968
oferta
Z4

Contato:
Situação:
Zoneamento:

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
Liberdade - São Paulo/SP
avalise@avalise.com.br

Elemento 2



VENDA

Imóvel:
 Endereço:
 Valor:
 Área Terreno(m²):
 Testada(m):
 Área construída(m²):
 Área de térreo
 Área de subsolo:
 Área andares superiores:
 Idade(anos):
 Cômodos:

Rua Manoel Inácio da Costa 196, Jaraguá, São Sebastião - Z5
 R\$ 700.000,00
 2000

Dois terrenos de 1.000 m2 cada, zoneamento Z5 industrial, zona portuária no bairro Jaraguá em São Sebastião/SP. Podem ser vendidos juntos por R\$ 700.000,00 ou separados por R\$ 400.000,00 cada. Ambos com escritura e IPTU separados. Localizado a 300m do trevo de retorno de São Sebastião.

800m do mar.

CASSIO CARVALHO IMÓVEIS - F: (19) 32880143 / (19) 32891852 / (19) 91134343 - Código do anunciante: TE0005

Cód. Imovelweb: 2944945993

oferta

Z5

Estado:

Contato:

Situação:

Zoneamento:

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
 Liberdade - São Paulo/SP
 avalise@avalise.com.br

17
L

Elemento 3



VENDA

Invest:
Endereço:
Valor:
Área Terreno(m²):

Contato:
Situação:
Zoneamento:

Rua Maria Barreto da Silva
R\$ 385.000,00
840
Cristina Celia Machado Resende Imoveis - ME
do anunciante: 563
Cód. Imovelweb: 2947109314
CRECI: 25928J
(12)3888-2541 FIXO
(12) 98187-8112 Tim-whatsapp
Oferta
Z50D

Código

Fones:

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
Liberdade – São Paulo/SP
avalise@avalise.com.br

Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo nº 0000000-40/19.02.01/00 e o código 250000016M2SP.

Elemento 4



VENDA

Imóvel:
Endereço:
Valor:
Área Terreno(m²):

Av. Hum, 17
R\$ 265.000,00
760
Lopes Vitória Garden - F: (11) 3831-1055(11) 93454-0855 - COD.
341983
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barranco-alto-bairros-caraguatatuba-760m2-venda-RS265000-id-1040292785/>
Oferta
Z50D

Contato:
Situação:
Zoneamento:

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
Liberdade – São Paulo/SP
avalise@avalise.com.br

Elemento 5



Imóvel:

Endereço:

Valor:

Área Terreno(m²):

VENDA

Rua Cime

R\$ 135.000,00

300

Antonio Carlos Soares - F: (12) 99605-3091 - COD. OBD8VV

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canto-do-mar-bairros-sao-sebastiao-venda-RS145000-id-2475582774/>

oferta

Z4

Contato:

Situação:

Zoneamento:

Elemento 6



VENDA

Imóvel:	terreno
Endereço:	Rua Varginha, s/n - altura 190
Valor:	R\$ 80.000,00
Área Terreno(m²):	270
Testada(m):	10
Área construída(m²):	0
Contato:	Ganassali Imóveis - F:12-3500-2599 - Código TE0002-GANB
Situação:	oferta
Zoneamento:	Z4

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13
Liberdade – São Paulo/SP
avalise@avalise.com.br