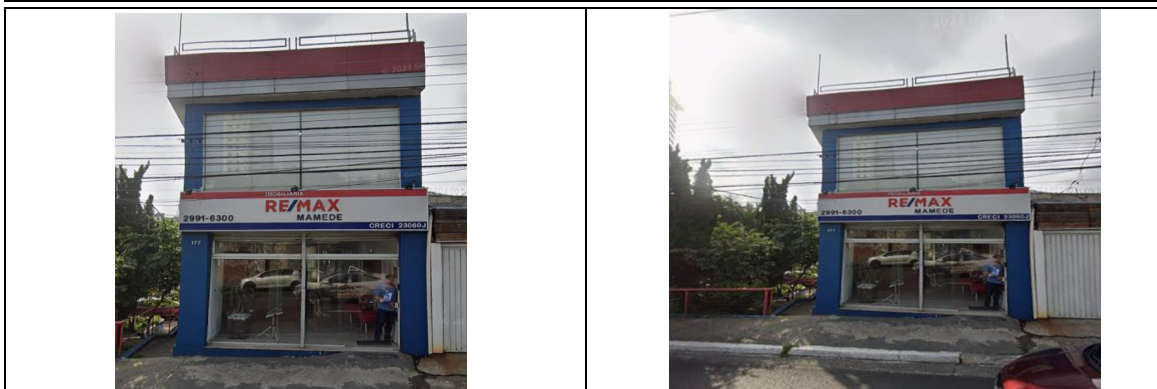


Laudo de Avaliação - Prédio comercial

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	Data da Solicitação:	29/10/2024
Proprietário: Paulo César Flumingnan Schio	Data da Vistoria:	Remoto
Endereço: Avenida Água Fria, 177	Data do Laudo:	31/10/2024
Complemento: -	Matrícula/Cartório:	59.785 - 3º Cartório de Registro de São Paulo - SP
Bairro: Santana	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade: São Paulo UF: SP CEP: 02333-000	Finalidade:	Compra/Venda

Informações de Áreas

Matrícula	IPTU
Terreno: 100,00 m ²	Terreno: 98,00 m ²
Construída: 272,00 m ²	Construída: 272,00 m ²
Comum: 272,00 m ²	Fração Ideal: 272,00 m ²
Garagem: 272,00 m ²	Área Considerada
Depósito: 272,00 m ²	Terreno: 100,00 m ²
Total: 272,00 m ²	Construída: 350,00 m ²
Fração Ideal: 272,00 m ²	

Características do Imóvel

Uso:	Comercial
Tipologia:	Conjunto Comercial
Idade Aparente:	12 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Entre regular e reparos simples
Qtd. de Quartos:	0
Qtd. de Vagas:	4
Ocupação:	Sem Informações

Valor de Mercado

R\$ 2.591.600,00

(DOIS MILHÕES, QUINHENTOS E NOVENTA E UM MIL, SEISCENTOS REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 2.029.479,00

(DOIS MILHÕES, VINTE E NOVE MIL, QUATROCENTOS E SETENTA E NOVE REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **24 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliando, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 24 meses com índice de 0,7831.

O avaliando não foi vistoriado internamente e a Compass Avaliações não se responsabiliza pelo estado de conservação atual do imóvel.

Foi utilizado uma área de 350,00m² sendo pondera a área de subsolo em 0,5. totalizando a área em 281,20m².

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria Cooke**

Telefone de Contato: -

Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:



Laudo de Avaliação - Prédio comercial

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Isolada	
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	100,00 m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

Características da Região							
Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana				
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Sim		



Vista do Logradouro

Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Santana é um distrito do município de São Paulo, situado na Zona Norte do município, ao norte do rio Tietê e compõe com os distritos de Tucuruvi e Mandaqui a Subprefeitura de Santana/Tucuruvi. O distrito de Paz de Santana, como era chamado na época, criado em 1898 foi um antigo núcleo populacional da zona norte do município, tanto que comemora-se o aniversário do distrito na mesma data de fundação do bairro de Santana, dia 26 de julho de 1782.

Permaneceu durante muito tempo isolado do restante da capital devido a barreiras naturais como o Rio Tietê e a Serra da Cantareira, adquirindo características rurais. O isolamento durou até o início do século XX quando houve a construção da Ponte das Bandeiras e do Tramway da Cantareira. Seguindo os passos de toda o município, Santana se desenvolveu rapidamente devido ao processo de industrialização e à riqueza gerada através do ciclo do café em todo o estado. Atualmente é um centro socioeconômico regional, funcionando como polo de comércio, serviços e lazer para outras localidades da zona norte.

Santana é um distrito que se desenvolveu e tornou-se uma centralidade socioeconômica regional, funcionando como pólo de comércio, serviços e lazer para outras localidades fora do eixo de desenvolvimento principal do município. Possui amplo comércio e apresenta vários edifícios comerciais concentrados principalmente no bairro de Santana, caracteriza-se por portar várias agências bancárias, supermercados, restaurantes, um centro de compras (Santana Shopping) e um grande número de lojas de roupas, sapatos e papelarias, fortemente concentrados na Rua Voluntários da Pátria que corta literalmente o distrito, são aproximadamente 600 lojas em seu entorno.

Região de uso predominantemente residencial, com infraestrutura completa, composta por água, energia, pavimentação, comércios e serviços.

Laudo de Avaliação - Prédio comercial

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Fachada avaliando



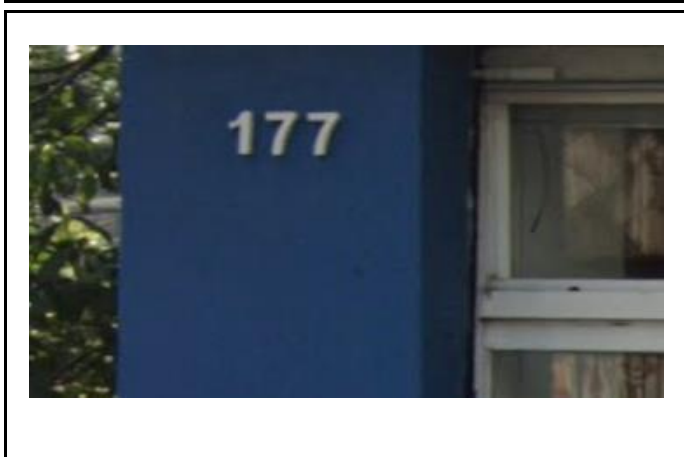
Fachada avaliando



Logradouro



Logradouro



Identificação avaliando



Identificação logradouro

Laudo de Avaliação - Prédio comercial

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Prédio comercial

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando					
Imóvel Objeto da Avaliação					
Endereço:	Avenida Água Fria, 177				
Bairro:	Santana	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	350,00	Topografia:	Plano	Testada:	0,00
Área do Terreno:	100,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	0,00
Área Equivalente:	281,20	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador		Mín
Idade Aparente:	12	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frontes:	Sim
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	regular e reparos sin	Zoneamento:	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	4	Andar:	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	31/10/2024
Observações:	Avaliando				



Pesquisa de Dados Comparativos					
Elemento Comparativo 1					
Endereço:	Rua Aureliano Leal , 45				
Bairro:	Água Fria	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	Silvano - (11) 2262-9988				
Área Priv./Constr.:	382,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	480,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	
Área Equivalente:	338,20	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador		Máx
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Prédio	Mult. Frontes:	Não
Qtd. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 3.800.000,00	Vagas:	3	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 10.112,36	Data Amost.:	31/10/2024
Observações:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-comercial-em-santana-com-382-m2-2969598585.html				



Elemento Comparativo 2					
Endereço:	Avenida Água Fria, 1531				
Bairro:	Água Fria	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	BEG IMOVEIS - 11 25929010				
Área Priv./Constr.:	592,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	500,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	
Área Equivalente:	557,20	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador		Máx
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Prédio	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 6.240.000,00	Vagas:	12	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 10.078,97	Data Amost.:	31/10/2024
Observações:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-a-venda-592-m-por-r\$-6.240.000-agua-fria-3002440781.html				



Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Avenida Água Fria, 1345				
Bairro:	Água Fria	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	Escodelar Santana - (011) 2476-1887				
Área Priv./Constr.:	150,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	
Área Equivalente:	136,50	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador		Med
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Prédio	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 1.100.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 7.252,75	Data Amost.:	30/10/2024
Observações:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-150-m-por-r\$-1.100.000-00-agua-2970302711.html				




Laudo de Avaliação - Prédio comercial

Compass Avaliações


Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Avenida Água Fria, 1032					
Bairro:	Água Fria	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Informante:	CARLOS FERRARI IMÓVEIS - (11) 2287-6666					
Área Priv./Constr.:	180,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Comercial	Profundidade:		
Área Equivalente:	153,00	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador	Máx		
Idade Aparente:	1	Tipologia:	Prédio	Mult. Frentes:	Sim	
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Novo	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 2.600.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 15.294,12	Data Amost.:	30/10/2024	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-agua-fria-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS2600000-id-2674546544/					

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua Altinópolis, 258					
Bairro:	Água Fria	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Informante:	Escodelar Santana - (011) 2476-1887					
Área Priv./Constr.:	187,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	350,00	Uso:	Comercial	Profundidade:		
Área Equivalente:	167,95	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador	Med		
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Prédio	Mult. Frentes:	Sim	
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 2.200.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 11.789,22	Data Amost.:	30/10/2024	
Observações:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-a-venda-350-m-por-r\$-2.200.000-00-agua-fria-2970178874.html					

Laudo de Avaliação - Prédio comercial

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Área Equivalente	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Mult. F.		Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 3.800.000,00	338,20	0,900	R\$ 10.112,36	1,000	1,047	0,843	1,039	1,100	1,000	1,000	R\$ 10.406,93
2	R\$ 6.240.000,00	557,20	0,900	R\$ 10.078,97	1,000	1,089	0,843	0,933	1,100	1,000	1,000	R\$ 9.730,51
3	R\$ 1.100.000,00	136,50	0,900	R\$ 7.252,75	1,000	0,914	0,927	1,039	1,100	1,000	1,000	R\$ 7.106,23
4	R\$ 2.600.000,00	153,00	0,900	R\$ 15.294,12	1,000	0,927	0,843	0,847	1,000	1,000	1,000	R\$ 9.429,28
5	R\$ 2.200.000,00	167,95	0,900	R\$ 11.789,22	1,000	0,938	0,927	0,933	1,000	1,000	1,000	R\$ 9.408,58

Média	R\$ 10.905,48	Média	R\$ 9.216,31
Desvio	2.945,155	Desvio	1.246,669
Coef. de variação	0,270	Coef. de variação	0,135

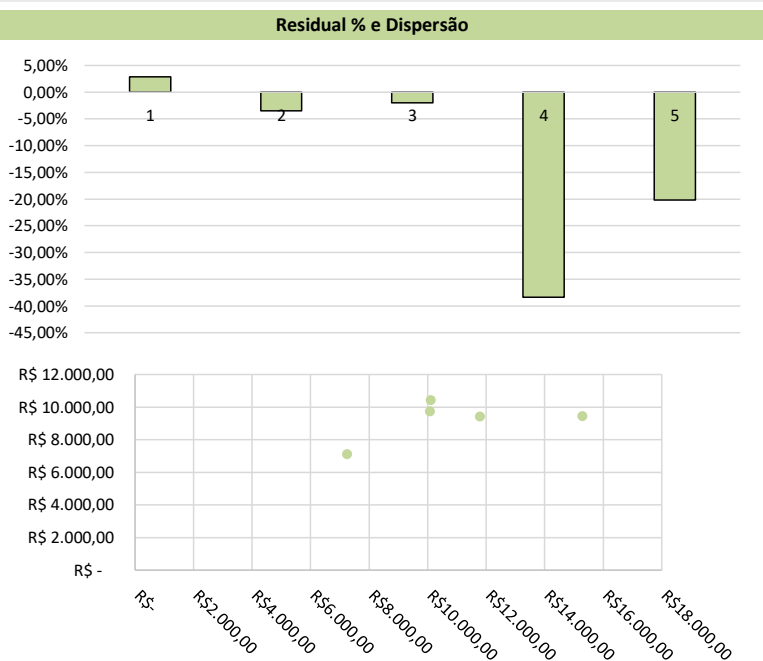
Média Saneada	R\$ 9.216,31
Limite Inferior	R\$ 6.451,41
Limite Superior	R\$ 11.981,20
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	$\frac{\text{Área}}{281,20}$	x	$\frac{\text{Unit/m}^2}{R\$9.216,31}$	x	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	R\$ 2.591.600,00
------------------	------------------------------	---	---------------------------------------	---	------------------------------------	---	------------------

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 6.451,41
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 9.216,31
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 11.981,20
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 9.216,31
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	1246,67
Coefficiente de Variação:	0,135

INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²):	R\$ 955,70
Inferior (p/m ²):	-10,37% R\$ 8.260,61
Superior (p/m ²):	10,37% R\$ 10.172,01
Amplitude Total	20,74%



Comentários sobre o cálculo

Área

Laudo de Avaliação - Prédio comercial

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 20,74%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Laudo de Avaliação - Prédio comercial

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis: www.registradores.org.br/?visualizado_em:20/11/2022 11:49:39

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula
-59.785-

ficha
-01-

São Paulo, 04 de julho

de 19 88

IMÓVEL: UM PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO, de forma irregular, situado à Avenida Água Fria sob o número // 177, antigo número 203, antes número 07, antiga Estrada da Água Fria, antes rua Água Fria e rua Jerônimo Dias, no bairro da Água Fria, no 8º Subdistrito-Santana desta Capital medindo 5,05 metros de frente, por 14,00 metros da frente/ aos fundos por um dos lados, pelo outro lado, 9,90 metros, que se distende em ângulo reto, ficando com 9,10 metros de largura, terminando na largura final dos fundos com 10,00/ metros, encerrando a área de 100,00 metros quadrados, confrontando de um lado com Manoel Valverde Mendes, do outro/ lado, com a confluência das Avenida Água Fria e rua Jerôny ma Dias, e pelos fundos, com a última desta rua.-

CONTRIBUINTE MUNICIPAL: 070.165.0001-2

PROPRIETÁRIOS: 1º) JOAQUIM GOMES DA SILVA;
2º) NELSON GOMES DA SILVA;
3º) DULCE GOMES DA SILVA; menores, residen- tes e domiciliados nesta Capital na Rua Água Fria número// 51.-

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 31.654, desta Cartório.- O Escrevente habilitado, *Alfonso Di Lorenzo Neto* (Alfonso Di Lorenzo Neto).- O OFICIAL, *José Simão* (José Simão).-

Av.1/59.785: São Paulo, 04 de julho de 1.988. Do formal de partilha subscrito em 10 de Março de 1.988, pelo Escrivão/ Diretor do Cartório do 3º Ofício e assinado pelo MM. Juiz/ de Direito Auxiliar de 3º Vara, ambos da Família e das Sus sessões desta Capital, Regional de Santana desta Capital,/ extraído dos autos número 1938/87, de arrolamento dos bens deixados por falecimento de DULCE GOMES DA SILVA MARQUES, / (CPF 001.552.808-13) no estado civil de casada no regime da (continua no verso)

Rev. 15

Laudo de Avaliação - Prédio comercial

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula: **59.785** folha: **04** São Paulo, 25 de **março** de 19 **96**

continuação da matrícula nº 59.785

tes na rua Voluntários da Pátria nº 2.865 - aptº 41, todos domiciliados nesta Capital, transmitiram por venda feita a FULVIO ROSSI, italiano, construtor, RNE. W- 677.077-Y, CPF. 379.676.578-53, casado no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com IVANY VITORELLI ROSSI, brasileira, comerciante, RG. 4.136.085-SP, residentes e domiciliados em // Mairiporã, deste Estado, na Alameda dos Cardeais nº 295, pelo valor de Cr\$. 28.000.000,00, o imóvel desta matrícula.- O / Escrevente Habilitado Roberto Pivato (Roberto Pivato).- O Oficial, José Simão (José Simão).-

R. 10 / 59.785.- São Paulo, 18 de dezembro de 2.002.-
 Pela escritura de 16 de setembro de 2.002, do 23º Tabelião de Notas desta Capital (livro 2.483 - páginas 253/256), os proprietários constantes do R. 09, **FÚLVIO ROSSI** e sua mulher **IVANY VITORELLI ROSSI**, CPF. do casal nº 379.676.578-53, já qualificados, **transmitiram por venda feita a PAULO CÉZAR FLUMINGNAN SCHIO**, brasileiro, divorciado, do comércio, RG. 14.218.185-SP, CPF. 082.613.148-47, residente e domiciliado nesta Capital, na avenida Água Fria, nº 177, pelo preço de R\$ 40.000,00, **o imóvel objeto desta matrícula**.- O Escrevente autorizado, Aluizio de Freitas Spinola Berenguer (Aluizio de Freitas Spinola Berenguer).-

Mod. 13

Laudo de Avaliação - Prédio comercial

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

