



Rua Dr. Edgard Pinto César, 40 - Parque Santa Madalena
São Paulo - SP, 03982-150

São Paulo, 06 de Julho de 2021.

A/C.: S. SANTANA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezados, Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o laudo de avaliação imobiliária ***SENSATO NEGÓCIO IMOBILIÁRIOS*** ao imóvel localizado na ***Avenida Portugal, 991– Centro– Santo André - SP, 09040-011, Terreno metragem 1080m²***

Uma casa e seu terreno situado à Avenida Portugal nº 991, nesta cidade e comarca, medindo o terreno 20,00ms de frente por 54ms da frente aos fundos, em ambos os lado, tendo nos fundos a mesma medida de frente, perfazendo a área de 1080 m² confinando do lado direito da quem da rua olha para o imóvel com terreno da propriedade de Manoel Waimberg, do lado esquerdo com sucessores de José Martinelli e André Magini, e nos fundos com propriedade do clube Bochófilo de Santo André , imóvel esse distante 133ms da esquerda da Rua Venezuela e está situado do lado ímpar.

Este trabalho foi conduzido por profissional qualificado na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

R. Nascimento

Rogério Alexandre do Nascimento

Rua Dr. Edgard Pinto César, 40 - Parque Santa Madalena -São Paulo - SP, 03982-150 – tel 11 2707-2930

Diretor – Avaliação & Consultoria *creci: 132.291*

Resumo executivo

DATA DA AVALIAÇÃO - 06 Julho de 2021.

DATA DA VISTORIA - 05de Julho de 2021.

OBJETO: Uma Casa – Terreno 1080m².

FINALIDADE: Determinar o Valor de Mercado para Venda.

METODOLOGIA(S) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, bem como com os padrões de conduta da ***SENSATO NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS***.

LOCALIZAÇÃOAvenida Portugal, 991– Centro – Santo André - SP, 09040-011

DOCUMENTAÇÃO ▪ MATRÍCULA 17.716 E ESCRITURA

PLANEJAMENTO URBANO ▪ Zona ZM: Zona Mista; ▪ Coeficiente de aproveitamento: 1,0 vez a área do terreno (básico)

MERCADO▪ O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira cíclica; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado;

▪ Ainda que não seja possível garantir que a taxa permaneça neste patamar ao longo de todo o ano de **2021**, a expectativa para o **mercado imobiliário em 2021** é que não tenha uma grande alta, permanecendo por volta dos 2,75% ao ano. ▪ De acordo com a pesquisa feita de imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, os preços pedidos para venda estão entre **R\$ 5.990,00 e R\$ 6.736/m²** privativo, dependendo da localização, padrão e idade das construções.

Finalidade

A finalidade é apurar o Valor de Mercado para Venda do imóvel objeto deste relatório.

- Solicitante: Dr. Sandoval

Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 05 de Junho de 2021 e essa avaliação tem como base a data de referência de 06 de Junho de 2021.

TERMOS DA CONTRATAÇÃO

Para fundamentação e suporte desse estudo, a **SENSATO NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS** valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, vistoria in loco realizada no imóvel e na região onde o mesmo se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes do mercado imobiliário, e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética mencionados no Red Book (edição 2014) do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e nas normas do IVSC – International Valuation Standards Council.

É importante salientar que o relatório ora apresentado destina-se de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O laudo, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas e, conseqüentemente, contratadas junto à **SENSATO NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS**.

O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

Esse trabalho é inteiramente atrelado às premissas, ressalvas e limitações encontradas no Anexo III desse relatório.

Destacamos que a **SENSATO NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS** é completamente isenta e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as sociedades controladas pelo cliente e não tem nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação.

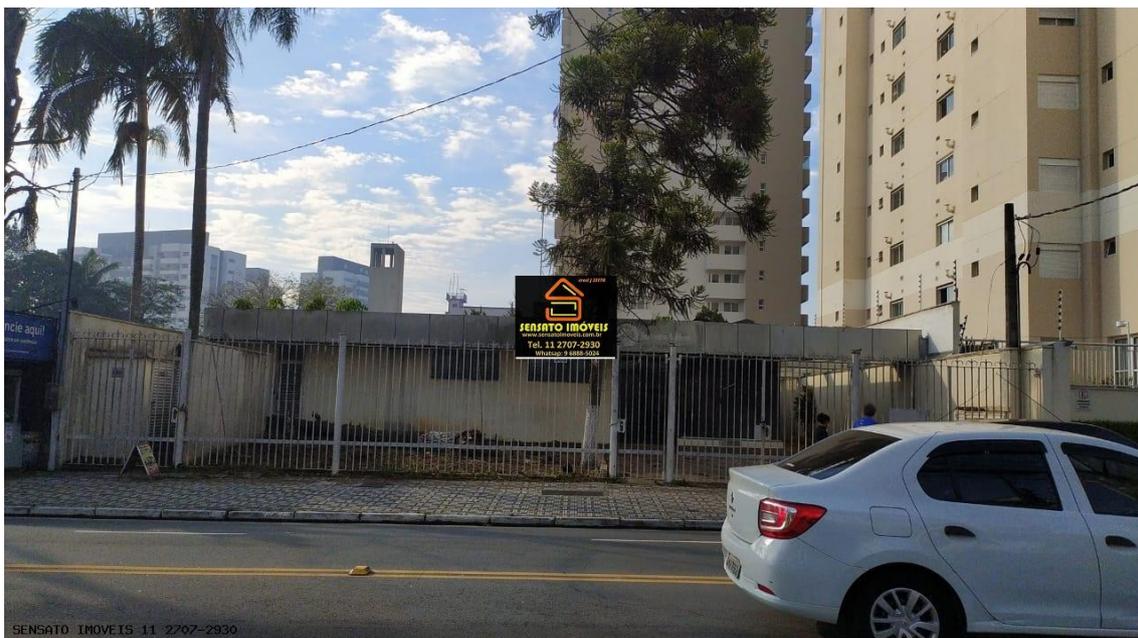
Descrição do imóvel:

O imóvel em estudo é uma casa térrea, comercial. Estado de Conservação: apresenta em geral ótima estrutura; Acabamento irregular.

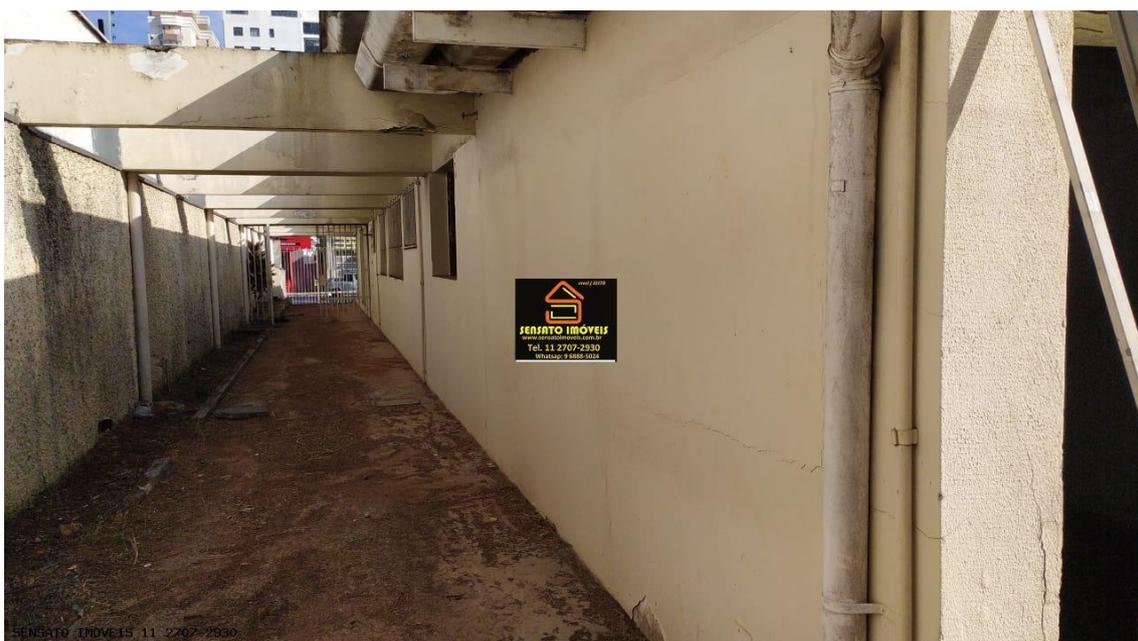
ACABAMENTOS INTERNOS:

FOTOS:

ÁREA EXTERNA



ÁREA INTERNA



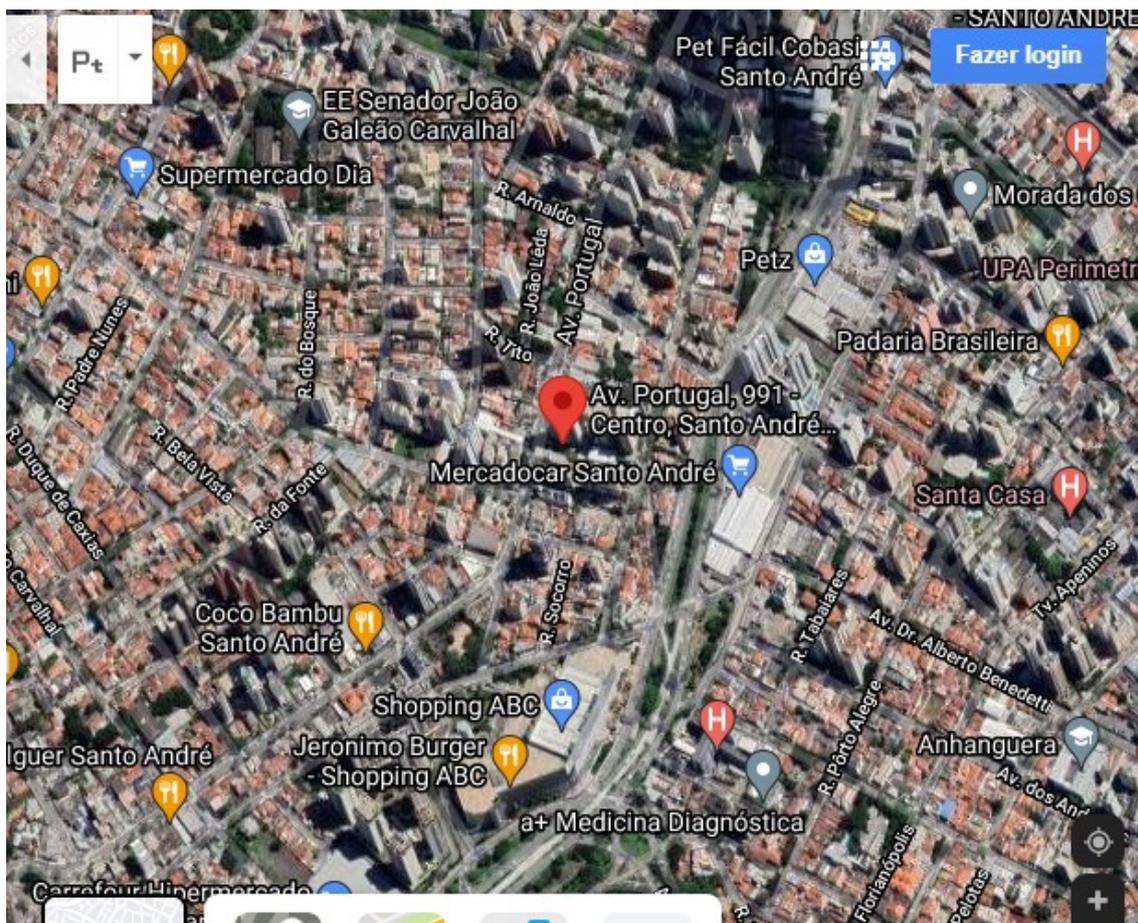
Rua Dr. Edgard Pinto César, 40 - Parque Santa Madalena -São Paulo - SP, 03982-150 – tel 11 2707-2930





Localização

O local distancia 2,2 kms do Centro de Santo André, 550 Ms do shopping ABC, com dois quilômetros de extensão, que cortam pelo menos três bairros de **Santo André** – Centro, Vila Bastos e Vila Gilda –, a **Avenida Portugal** é considerada pela população andreense como **principal** cartão-postal da cidade. ... “É uma das avenidas mais importantes de **Santo André**.), próximos a escolas, Padarias, supermercados, hospitais, Academias, farmácias, shopping e comércios.



Metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Neste trabalho, para definição do Valor de Mercado para Venda, optou-se pela utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado.

Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- **Situação** – Onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- **Tempo** – Situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada.

▪ **Características** – onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

Valor de Venda

Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de mercado de sobrados para venda para assim se obter o valor de mercado para venda da unidade em estudo.

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se considerável número de ofertas de sobrados para venda no entorno. As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas adiante desse laudo, ficaram por conta da localização, depreciação e padrão construtivo dos imóveis.

Em 06 de julho de 2021, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos os seguintes valores para o imóvel em estudo:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA ▪

AVALIAÇÃO ▪ Valor de Mercado para Venda: **R\$ 6.750.000,00 (Seis milhões e setecentos e cinquenta reais).**

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos. |

R. Nascimento

Rogério Alexandre do Nascimento *creci 132.291*



Sensato Imóveis -creci J 33178