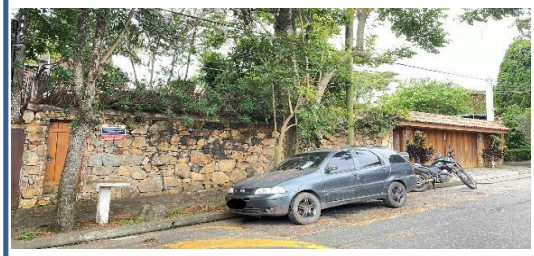
Confidential

Proprietário:	BANCO SANTANDER	Dossiê	24247
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Desocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Almirante Soares Dutra, 286, Morumbi, São Paulo - CEP 05654-000– UF: SP		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo	Idade Imóvel:	30

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	823,00
	IPTU/ITR:	823,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	823,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	0,00
	IPTU:	455,00
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		487,18





Observações impactantes na avaliação

Vistoria realizada no dia 11 fevereiro de 2026, verificamos que o imóvel possui características de unifamiliar. Foi feita vistoria externa e interna com área construída estimada de 487,18m². Imóveis com diversos pontos de umidade, trincas, infiltrações, sendo necessário reparos gerais. Imóvel encontra-se desocupado porém na vistoria notamos estacionamento de veículo dentro do imóvel, mas sem identificação de quem seria.

Matricula não averba a construção. IPTU menciona uma área construída de 455,00m²

Indício de contaminação ambiental

Não há

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R$ 1.398.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 1.067.000,00	% Desc:	-23,68%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 1.409.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 1.076.000,00	% Desc:	-23,63%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)					
Valor de Mercado:	**R$ 2.807.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 2.143.000,00**	**% Desc:**	**-23,66%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	21 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	20/02/2026	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	11/02/2026				
Nome Avaliador:	ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA Resp.:	5061102131	ART nº:	

U|S|E
UONO SANCHEZ ENGENHARIA

AVALIAÇÃO DE MERCADO

Endereço: Rua Almirante Soares Dutra, 286
Bairro: Morumbi
Município de São Paulo - CEP 05654-000– UF: SP



Valor de Mercado: ***R$ 2.807.000,00***
Valor de liquidez: ***R$ 2.143.000,00***

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

1. -Objetivo

1.1 Laudo destinado a quantia mais provável pela qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas, ou seja, estabelecer o mais provável e atual valor do imóvel situado na: Rua Almirante Soares Dutra, 286, Morumbi, São Paulo - CEP 05654-000– UF: SP

1.2 Inscrição cadastral – nº 123.157.0046-8.

1.3 Os valores investigados devem ser aqueles que a propriedade poderia no livre mercado, sem nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio**.** Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

1.4 Os dados numéricos referentes a dimensões e áreas consideradas nos cálculos foram obtidos através da matrícula n° 14.635 e Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura municipal de São Paulo. As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

2. - Caracterização do Imóvel

2.1 - Do local

2.1.1 – Rua Almirante Soares Dutra, 286, Morumbi, São Paulo - CEP 05654-000– UF: SP

Coordenadas: Latitude -23.605661735129896, Longitude -46.71525824572267

Segue sua posição conforme mapa.



2.1.2 - A região é predominantemente residencial, no entorno do imóvel é predominante ao norte, leste e sul imóveis residenciais de padrão médio/alto e a oeste imóveis residenciais e comerciais de padrão inferior, onde temos a Av. Morumbi e a proximidade da comunidade carente de Paraisópolis. Possui abastecimento de água, energia, asfalto, sarjetas e iluminação pública. Localizado em região de topografia acidentada, seca.

2.1.3 - O bairro está localizado entre a Av. Giovanni Gronchi, Av. Morumbi.

2.1.4 - O Município de São Paulo constou com população no último censo de: 11.451.999 pessoas. Densidade demográfica: 178,92 habitante por quilômetro quadrado. Os resultados foram divulgados em 2022 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

2.1.5 - Segundo o site da Prefeitura de São Paulo:

Descrição Geral:

Situada no sudeste do Brasil, a cidade compõe a capital administrativa do Estado de São Paulo e atua como núcleo central da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), a qual conta com 39 municípios e uma população de 17,3 milhões de habitantes (IBGE, 2001). Segundo dados da ONU, em 2001 a RMSP teria atingido cerca de 18,3 milhões, tornando-se o segundo maior aglomerado populacional do mundo, atrás apenas da região metropolitana de Tóquio e igualando-se à Cidade do México. O Município de São Paulo se encontra subdividido em 31 subprefeituras e 96 distritos, estes últimos como expressão territorial da menor unidade administrativa municipal.

Geologia:
O Município de São Paulo ocupa terrenos cujo substrato é composto predominantemente por rochas cristalinas de idade pré-cambriana e situados em morros, morrotes e serras; camadas de sedimentos terciários situados em colinas; e sedimentos relativamente mais recentes, correspondentes ao período quaternário e situados em planícies aluvionares quartzitos. Essas rochas sustentam relevos mais enérgicos, compostos por morros pertencentes à subzona Morraria do Embu, do Planalto Paulistano (IPT, 1981) e se constituem em áreas desfavoráveis à ocupação, por apresentarem declividades elevadas (com porções superiores a 60%) e rochas mais suscetíveis à erosão. Esses condicionantes naturais, quando associados às formas inadequadas de ocupação, intensificam a ocorrência de escorregamentos, inundação e erosão.

Histórico:
O município foi fundado em 1554 após a construção de um colégio jesuíta realizada por doze padres, dentre eles os padres Manuel da Nóbrega e José de Anchieta. Neste mesmo dia é celebrado pela igreja católica o dia da conversão do apóstolo Paulo, o que deu origem ao nome da cidade.

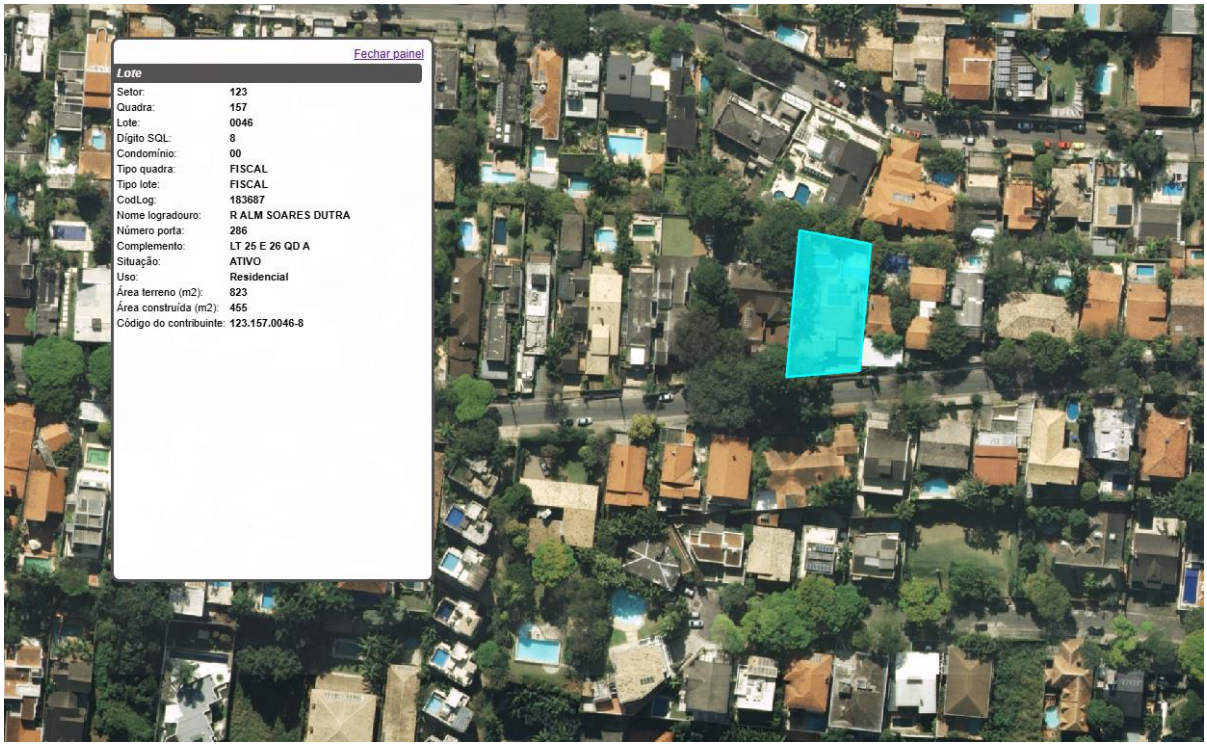
Durante esses quase 500 anos, São Paulo vem colecionando momentos históricos para o país, como a Revolução Constitucionalista de 1932, a Diretas Já na Praça da Sé, as manifestações de junho de 2013, entre outros eventos marcantes.

2.1.6. Segundo o site da Prefeitura de São Paulo,

"TERRITÓRIO DE SÃO PAULO"
População: 11.451.999 habitantes (2022)
Superfície de São Paulo: 1.521,202 km²

Densidade populacional: 178,92 ha./km²
Altitude de São Paulo: 760 metros de altitude
Coordenadas geográficas decimais
Latitude: -233301
Longitude: -463802
Coordenadas geográficas sexagesimais
Latitude: 23°33'01"Sul
Longitude: 46°38'02"Oeste”

2.2 – Terreno



2.2.1 – Medindo 21,40 m de frente para Rua Almirante Soares Dutra, 42,50m da frente aos fundos do lado direito, 36m de frente aos fundos do lado esquerdo 21,80m aos fundos. Totalizando uma área de terreno de 823,00m². O terreno com formato irregular, seco, meio da quadra e ao nível do greide, com topografia plana. Abastecimento de rede de água, rede elétrica, telefone, iluminação pública, pavimentação e serviços.

2.3 - Edificações

Vistoria realizada no dia 11 fevereiro de 2026, verificamos que o imóvel possui características de unifamiliar. Foi feita vistoria externa e interna com área construída estimada de 487,18m².

Matricula não averba a construção, somente de forma genérica. IPTU menciona uma área construída de 455,00m²

Verificamos que possui 1 cavaletes de água e 1 relógio de luz.

Há desplacamento de pintura / sinais de umidade / fissuras por toda extensão do imóvel as patologias não comprometem a habitabilidade, mas necessitam de reparos imediatos.







Para avaliação adotamos padrão médio, estado com necessidade de reparos simples, idade aproximada de 30 anos.

Classificamos a edificação como Padrão Médio – VEIU (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos) IBAPE 2019.

Estado de conservação – E– Necessitando de reparos simples.

"Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico."

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.





Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

3. - Considerações de Mercado

3.1 - O mercado econômico de São Paulo segundo o site Caravela mostra a concentração de renda entre as classes econômicas em São Paulo pode ser considerada alta e é relativamente superior à média estadual. As faixas de menor poder aquisitivo (E e D) participam com 25,5% do total de remunerações da cidade, enquanto que as classes mais altas representam 42,2%. Destaca-se que a composição de renda das classes mais baixas da cidade têm uma concentração 9,3 pontos percentuais menor que a média estadual, já as faixas de alta renda possuem participação 9,2 pontos acima da média.

4. - Metodologia Aplicável

4.1 - Foi utilizado para essa avaliação o método evolutivo – "Método em que o valor do imóvel é obtido através da composição de valor de terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização".

VI = (VT+CB)
VI é o valor de mercado do imóvel

VT é o valor de terreno
CB é o custo de reedição das benfeitorias

Para o caso, foram selecionados 5 elementos dados de mercado da região circunvizinha, cujas características principais encontram-se relacionado na planilha (ver tabela – anexo nº01) contemplando o período de fevereiro de 2026.
Após os tratamentos e homogeneizações, chegamos ao valor de terreno e construção utilizando as seguintes considerações das amostras:

- **Valor ofertado**: variável dependente, representando o valor de oferta de cada elemento;
- **Área construída:** Variável independente quantitativa que considera a área de construção de cada elemento (m2);
- **Área de terreno:** Variável independente quantitativa que considera a área do terreno de cada elemento (m2);
- **Testada dos lotes:** variável quantitativa que qualifica o lote (m);
- **Profundidade:** variável quantitativa que qualifica o lote (m);
- **Topografia:** variável quantitativa que qualifica o lote (m), convencionando-se 1 = topografia plana, 0,90 = topografia declive, 1,10 = topografia aclive;
- **Fator Fonte:** fator utilizado para descontar 'gorduras' devido a especulação de mercado
- **Padrão construtivo**: variável independente qualitativa, que discrimina o padrão construtivo de cada elemento, utilizando-se como referência tabela Sinduscon – SP, mês de referência janeiro de 2026. Utilizado para cálculos R8 N Sem desoneração – R$ 2.129,86**,** valor referem-se aos Custos Unitários Básicos de construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/64 e com a norma técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Aplica-se o Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões do estudo do Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – VEIU – Ibape – SP.
- **Idade aparente:** variável independente quantitativa, que informa a idade estimada de cada elemento;
- **Vida útil:** variável independente qualitativa que corresponde a durabilidade desejável das edificações.

- **Estado de conservação:** variável independente qualitativa que classifica as construções; O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substitiução eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

- **Fator foc.**: variável dependente que classifica as construções pela vida útil e estado de conservação – Fator de adequação a:

R – Coeficiente residual obtido pela tabela 1 e K – coeficiente de Ross /heideck obtido pela tab 2 o absolutismo e ao estado de conservação.

Foc = R+K*(1-R), onde:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – I_r- (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5 – Obtém-se o coeficiente **"K"**, na TABELA 2, mediante dupla entrada:
- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I_e – e a vida referencial I_r – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas especificas no QUADRO A.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

- Fator esquina: variável qualitativa do lote, convencionando 0,8 = imóveis de esquina e 1 = para meio de quadra.

- Coeficiente de frente C-Fe: Função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), C-Fe = (Fp/Fr) f

- Coeficiente de frente C-Pe: Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma), C-Pe=(Pe/Pmi) P

- Local: Utilizamos como parâmetro o Índice fiscal de cada amostras e comparamos com o índice fiscal do avaliando.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

5. – Determinação do valor venal

5.1 - Atributos de entrada:

Área de terreno: 823,00m²
Área de construção estimada: 487,18m²
Testada: 21,40m
Padrão Construtivo: Residencial médio
Idade aparente: 30 anos
Vida útil: 60 anos

6. – Especificação da avaliação

6.1 – Grau de fundamentação: Grau II

6.2 – Grau de precisão: Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

7. - Conclusão

7.1 - Concluímos com base fundamentada neste laudo de avaliação:

Valor de terreno R$ 1.398.000,00
Valor da benfeitoria averbadas + não averbadas R$ 1.409.000,00

Valor total R$ 2.807.000,00

Valor de liquidez: 2.143.000,00

8. - Anexos

- Anexo 01- Tabela de Dados Amostrais;
- Anexo 02- Cálculos – Homogeneizações e Projeções de Valor;
- Anexo 03- Documentação Fotográfica Avaliando;

São Paulo, 20 de fevereiro de 2026.



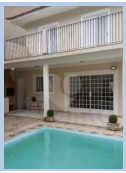
Eny Kaori Uono Sanchez
Responsável Técnico – Engenheira Civil - CREA 5061102131

UONO SANCHEZ ENGENHARIA

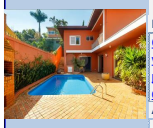
ANEXO 01

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

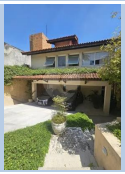
Critério utilizado: Área privativa ( ) Área t (x) Terreno ( )



Endereço: Logradouro: Rua Jandiro Joaquim Pereira | Número: 0 | Complemento: - | Bairro: Jardim Leonor | Cidade: São Paulo | UF: SP
Proximidade do Imóvel: - km
Descrição: CEP: 05658-000 | Andar: - | Nome do Contato: Lopes | Telefone Contato: (11) 4210-2060 | Status: Ofertado | Nº Vagas: 4
Excelente casa com uma convidativa área social, composta por diversas salas que se encontram no mesmo nível da piscina e da churrasqueira. A varanda envidraçada da sala oferece uma linda vista permanente. Amplos dormitórios equipados com armários embutidos - Código do imóvel: REO106282
Nº Dormitórios: 4 | Idade Aparente: 33 anos | Ano Construção: 1991 | Estado Conservação Imóvel: Bom
Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo | Testada (Frente): - | Área Terreno (em m²): 360,00
Área da Edificação (em m²): 450,00 | Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 2.200.000,00 | Nº Banheiros: 5 | Data Venda/Oferta: 19/02/2026
Valor m²: R$ 4.888,89 | Área Privativa: m² 450,00 | Área Comum: - | Vida Útil: 60
Tipo do Imóvel: Casa



Endereço: Logradouro: Rua Marechal-do-Ar Antônio Appel Neto | Número: 0 | Complemento: - | Bairro: Jardim Leonor | Cidade: São Paulo | UF: SP
Proximidade do Imóvel: - km
Descrição: CEP: 05652-020 | Andar: - | Nome do Contato: Lopes | Telefone Contato: (11) 4210-2060 | Status: Ofertado | Nº Vagas: 4
Código do imóvel: REO1110509 - Casa com 450m², 4 quartos, 3 suítes, sala para 3 ambientes, HomeOffice e todo o espaço térreo está voltado para a piscina com área verde abundante. O imóvel foi totalmente reformado onde os armários da cozinha foi todos trocados. O sol participa no imóvel todo o dia. Garagem para 4 carros e duas salas grandes com banheiro para você usar como quarto de hóspedes ou o que melhor se adaptaria a seu dia a dia. Vizinhança bastante calma e ruas com casas que só aumentarão cada vez mais o m² da região
Nº Dormitórios: 6 | Idade Aparente: 30 anos | Ano Construção: 1994 | Estado Conservação Imóvel: Bom
Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo | Testada (Frente): - | Área Terreno (em m²): 521,00
Área da Edificação (em m²): 450,00 | Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 2.850.000,00 | Nº Banheiros: 4 | Data Venda/Oferta: 19/02/2026
Valor m²: R$ 6.333,33 | Área Privativa: m² 450,00 | Área Comum: - | Vida Útil: 60
Tipo do Imóvel: Casa



Endereço: Logradouro: Rua Pio IV | Número: 0 | Complemento: - | Bairro: Jardim Leonor | Cidade: São Paulo | UF: SP
Proximidade do Imóvel: - km
Descrição: CEP: 05657-110 | Andar: - | Nome do Contato: Lopes | Telefone Contato: (11) 4210-2060 | Status: Ofertado | Nº Vagas: 3
Código do imóvel: REO961512 - Ampla residência de alto padrão, com 3 suítes, todas equipadas com closet, garantindo privacidade e conforto para toda a família. Na suíte master, além do closet, há uma aconchegante sala de televisão. Para criar um ambiente ainda mais convidativo e acolhedor, a residência conta com um living que integra a sala de estar, equipada com lareira, à sala de jantar e à cozinha, proporcionando uma vista para a área externa e acesso à área da piscina.
Nº Dormitórios: 3 | Idade Aparente: 40 anos | Ano Construção: 1984 | Estado Conservação Imóvel: Bom
Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo | Testada (Frente): - | Área Terreno (em m²): 413,00
Área da Edificação (em m²): 390,00 | Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 1.590.000,00 | Nº Banheiros: 3 | Data Venda/Oferta: 19/02/2026
Valor m²: R$ 4.076,92 | Área Privativa: m² 390,00 | Área Comum: - | Vida Útil: 60
Tipo do Imóvel: Casa



Endereço: Logradouro: Rua Itapuca | Número: 0 | Complemento: - | Bairro: Jardim Leonor | Cidade: São Paulo | UF: SP
Proximidade do Imóvel: - km
Descrição: CEP: 05705-250 | Andar: - | Nome do Contato: Jadar Imóveis | Telefone Contato: (11) 3088-3422 | Status: Ofertado | Nº Vagas: -
Excelente oportunidade de aquisição em uma rua sem saída com segurança no bairro do Morumbi, São Paulo.
Terreno terraplanado, com duas frentes, com uma área total de 297 m², ideal para você que busca construir a casa dos seus sonhos ou investir em um local valorizado. - CODIGO DO IMOVEL JDR1120
Nº Dormitórios: - | Idade Aparente: 1 anos | Ano Construção: 2023 | Estado Conservação Imóvel: Bom
Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo | Testada (Frente): - | Área Terreno (em m²): 297,00
Área da Edificação (em m²): 0,00 | Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 540.000,00 | Nº Banheiros: - | Data Venda/Oferta: 19/02/2026
Valor m²: #DIV/0! | Área Privativa: m² 0,00 | Área Comum: - | Vida Útil: 60
Tipo do Imóvel: Terreno



Endereço: Logradouro: Rua General Euclides Figueiredo | Número: 0 | Complemento: - | Bairro: Jardim Leonor | Cidade: São Paulo | UF: SP
Proximidade do Imóvel: - km
Descrição: CEP: 05652-110 | Andar: - | Nome do Contato: BROKER VIP | Telefone Contato: (11) 3582-1454 | Status: Ofertado | Nº Vagas: -
Terreno em rua fechada, no Morumbi, à venda*
O imóvel trata-se de um terreno, para residenciais, localizado em um dos bairros mais buscados da cidade de São Paulo, com rápido deslocamento pelas principais vias de acesso.
Código do anunciante: TE0025
Nº Dormitórios: - | Idade Aparente: 1 anos | Ano Construção: 2023 | Estado Conservação Imóvel: Bom
Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo | Testada (Frente): - | Área Terreno (em m²): 297,00
Área da Edificação (em m²): 0,00 | Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 500.000,00 | Nº Banheiros: - | Data Venda/Oferta: 19/02/2026
Valor m²: #DIV/0! | Área Privativa: m² 0,00 | Área Comum: - | Vida Útil: 60
Tipo do Imóvel: Terreno

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

Amostra 1



Rua Jandiro Joaquim Pereira- Jardim Leonor, São Paulo – SP.

Lopes (11) 4210-2060 – Cód. REO106282 – Valor R$ 2.200.000,00

"Excelente casa com uma convidativa área social, composta por diversas salas que se encontram no mesmo nível da piscina e da churrasqueira. A varanda envidraçada da sala oferece uma linda vista permanente. Amplos dormitórios equipados com armários embutidos - Código do imóvel: REO106282."

Atributos de entrada:
Área de terreno: 360,00m²
Área de construção estimada: 450,00m²
Padrão Construtivo: Residencial Médio
Idade aparente: 33 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 2



Rua Marechal-do-Ar Antônio Appel Neto - Jardim Leonor, São Paulo – SP.

Lopes (11) 4210-2060 – Cód. REO1110509 – Valor R$ 2.850.000,00

"Código do imóvel: REO1110509 - Casa com 450m², 4 quartos, 3 suítes, sala para 3 ambientes, HomeOffice e todo o espaço térreo está voltado para a piscina com área verde abundante. O imóvel foi totalmente reformado onde os armários da cozinha foi todos trocados. O sol participa no imóvel todo o dia. Garagem para 4 carros e duas salas grandes com banheiro para você usar como quarto de hóspedes ou o que melhor se adaptaria a seu dia a dia. Vizinhança bastante calma e ruas com casas que só aumentarão cada vez mais o m² da região."

Atributos de entrada:
Área de terreno: 521,00m²
Área de construção estimada: 450,00m²
Padrão Construtivo: Residencial Superior
Idade aparente: 30 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 3



Rua Pio IV - Jardim Leonor, São Paulo – SP.

Lopes (11) 4210-2060 – Cód. REO961512 – Valor R$ 1.590.000,00

"Código do imóvel: REO961512 - Ampla residência de alto padrão, com 3 suítes, todas equipadas com closet, garantindo privacidade e conforto para toda a família. Na suíte master, além do closet, há uma aconchegante sala de televisão. Para criar um ambiente ainda mais convidativo e acolhedor, a residência conta com um living que integra a sala de estar, equipada com lareira, à sala de jantar e à cozinha, proporcionando uma vista para a área externa e acesso à área da piscina."

Atributos de entrada:
Área de terreno: 413,00m²
Área de construção estimada: 390,00m²
Padrão Construtivo: Residencial Médio
Idade aparente: 40 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 4



Rua Itapuca - Jardim Leonor, São Paulo – SP.

Jadar Imóveis (11) 3088-3422 – Cód. JDR1120 – Valor R$ 540.000,00

"Excelente oportunidade de aquisição em uma rua sem saída com segurança no bairro do Morumbi, São Paulo. Terreno terraplanado, com duas frentes, com uma área total de 297 m², ideal para você que busca construir a casa dos seus sonhos ou investir em um local valorizado. - CODIGO DO IMOVEL JDR1120."

Atributos de entrada:
Área de terreno: 297,00m²

Amostra 5



Rua General Euclides Figueiredo - Jardim Leonor, São Paulo – SP.

BROKER VIP (11) 3582-1454– Cód. TE0025 – Valor R$ 500.000,00

"Terreno em rua fechada, no Morumbi, à venda
O imóvel trata-se de um terreno, para residenciais, localizado em um dos bairros mais buscados da cidade de São Paulo, com rápido deslocamento pelas principais vias de acesso.
Código do anunciante: TE0025*

Atributos de entrada:
Área de terreno: 297,00m²

Croqui das amostras



ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

ANEXO 02

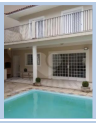
CÁLCULOS – HOMOGENEIZAÇÕES E PROJEÇÕES DE VALOR

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

U|S|E

UONO SANCHEZ ENGENHARIA

Critério utilizado: Área privativa ( ) Área to (x) Terreno ( )



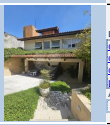
Endereço: Logradouro: Rua Jandiro Joaquim Pereira | Número: 0 | Complemento: -
Descrição: CEP: 05658-000 | Andar: -
Excelente casa com uma convidativa área social, composta por diversas salas que se encontram no mesmo nível da piscina e da churrasqueira. A varanda envidraçada da sala oferece uma linda vista permanente. Amplos dormitórios equipados com armários embutidos - Código do imóvel: REO106282
Área da Edificação (em m²): 450,00 | Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 2.200.000,00 | Nº Banheiros: 5 | Data Venda/Oferta: 31/03/2026
Tipo do Imóvel: Casa

Bairro: Jardim Leonor | Cidade: São Paulo | UF: SP
Proximidade do Imóvel: - km
Nome do Contato: Lopes | Telefone Contato: (11) 4210-2060 | Status: Ofertado | Nº Vagas: 4
Nº Dormitórios: 4 | Idade Aparente: 33 anos | Ano Construção: 1991 | Estado Conservação Imóvel: Bom
Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo | Testada (Frente): - | Área Terreno (em m²): 360,00
Valor m²: R$ 4.888,89 m² | Área Privativa: 450,00 | Área Comum: - | Vida Útil: 60



Endereço: Logradouro: Rua Marechal-do-Ar Antônio Appel Neto | Número: 0 | Complemento: -
Descrição: CEP: 05652-020 | Andar: -
Código do imóvel: REO1110509 - Casa com 450m², 4 quartos, 3 suítes, sala para 3 ambientes, HomeOffice e todo o espaço térreo está voltado para a piscina com área verde abundante. O imóvel foi totalmente reformado onde os armários da cozinha foi todos trocados. O sol participa no imóvel todo o dia. Garagem para 4 carros e duas salas grandes com banheiro para você usar como quarto de hóspedes ou o que melhor se adaptaria a seu dia a dia. Vizinhança bastante calma e ruas com casas que só aumentarão cada vez mais o m² da região.
Área da Edificação (em m²): 450,00 | Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 2.850.000,00 | Nº Banheiros: 4 | Data Venda/Oferta: 31/03/2026
Tipo do Imóvel: Casa

Bairro: Jardim Leonor | Cidade: São Paulo | UF: SP
Proximidade do Imóvel: - km
Nome do Contato: Lopes | Telefone Contato: (11) 4210-2060 | Status: Ofertado | Nº Vagas: 4
Nº Dormitórios: 6 | Idade Aparente: 30 anos | Ano Construção: 1994 | Estado Conservação Imóvel: Bom
Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo | Testada (Frente): - | Área Terreno (em m²): 521,00
Valor m²: R$ 6.333,33 m² | Área Privativa: 450,00 | Área Comum: - | Vida Útil: 60



Endereço: Logradouro: Rua Pio IV | Número: 0 | Complemento: -
Descrição: CEP: 05657-110 | Andar: -
Código do imóvel: REO961512 - Ampla residência de alto padrão, com 3 suítes, todas equipadas com closet, garantindo privacidade e conforto para toda a família. Na suíte master, além do closet, há uma aconchegante sala de televisão. Para criar um ambiente ainda mais convidativo e acolhedor, a residência conta com um living que integra a sala de estar, equipada com lareira, à sala de jantar e à cozinha, proporcionando uma vista para a área externa e acesso à área da piscina.
Área da Edificação (em m²): 390,00 | Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 1.590.000,00 | Nº Banheiros: 3 | Data Venda/Oferta: 31/03/2026
Tipo do Imóvel: Casa

Bairro: Jardim Leonor | Cidade: São Paulo | UF: SP
Proximidade do Imóvel: - km
Nome do Contato: Lopes | Telefone Contato: (11) 4210-2060 | Status: Ofertado | Nº Vagas: 3
Nº Dormitórios: 3 | Idade Aparente: 40 anos | Ano Construção: 1984 | Estado Conservação Imóvel: Bom
Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo | Testada (Frente): - | Área Terreno (em m²): 413,00
Valor m²: R$ 4.076,92 m² | Área Privativa: 390,00 | Área Comum: - | Vida Útil: 60



Endereço: Logradouro: Rua Itapuca | Número: 0 | Complemento: -
Descrição: CEP: 05705-250 | Andar: -
Excelente oportunidade de aquisição em uma rua sem saída com segurança no bairro do Morumbi, São Paulo.
Terreno terraplanado, com duas frentes, com uma área total de 297 m², ideal para você que busca construir a casa dos seus sonhos ou investir em um local valorizado. - CODIGO DO IMOVEL JDR1120
Área da Edificação (em m²): 0,00 | Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 540.000,00 | Nº Banheiros: - | Data Venda/Oferta: 31/03/2026
Tipo do Imóvel: Terreno

Bairro: Jardim Leonor | Cidade: São Paulo | UF: SP
Proximidade do Imóvel: - km
Nome do Contato: Jadar Imóveis | Telefone Contato: (11) 3088-3422 | Status: Ofertado | Nº Vagas: -
Nº Dormitórios: - | Idade Aparente: 1 anos | Ano Construção: 2023 | Estado Conservação Imóvel: Bom
Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo | Testada (Frente): - | Área Terreno (em m²): 297,00
Valor m²: #DIV/0! m² | Área Privativa: 0,00 | Área Comum: - | Vida Útil: 60



Endereço: Logradouro: Rua General Euclides Figueiredo | Número: 0 | Complemento: -
Descrição: CEP: 05652-110 | Andar: -
Terreno em rua fechada, no Morumbi, à venda*
O imóvel trata-se de um terreno, para residenciais, localizado em um dos bairros mais buscados da cidade de São Paulo, com rápido deslocamento pelas principais vias de acesso.
Código do anunciante: TE0025
Área da Edificação (em m²): 0,00 | Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 500.000,00 | Nº Banheiros: - | Data Venda/Oferta: 31/03/2026
Tipo do Imóvel: Terreno

Bairro: Jardim Leonor | Cidade: São Paulo | UF: SP
Proximidade do Imóvel: - km
Nome do Contato: BROKER VIP | Telefone Contato: (11) 3582-1454 | Status: Ofertado | Nº Vagas: -
Nº Dormitórios: - | Idade Aparente: 1 anos | Ano Construção: 2023 | Estado Conservação Imóvel: Bom
Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo | Testada (Frente): - | Área Terreno (em m²): 297,00
Valor m²: #DIV/0! m² | Área Privativa: 0,00 | Área Comum: - | Vida Útil: 60

TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO

Grau de Fundamentação: 2,00 | Grau de Preci: 3,00
Metodologia: Evolutivo
8.2 Metodologia: Evolutivo
Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	60,00	33,00	55%	Regular	2,00	0,560	0,20	0,648
2	60,00	30,00	50%	Regular	2,00	0,609	0,20	0,687
3	60,00	40,00	67%	Regular	2,00	0,436	0,20	0,549
4	60,00	1,00	2%	Regular	2,00	1,000	0,20	1,000
5	60,00	1,00	2%	Regular	2,00	1,000	0,20	1,000

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda/ Oferta	Area da Edificação (em m²)	CUB (R$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R$/m²)	Valor Edificação (R$)	Fator Oferta	Valor Terreno (R$)
1	R$ 2.200.000,00	450,00	2.129,86	2,355	0,648	R$ 3.250,25	R$ 1.462.613,20	0,90	R$ 663.648,12
2	R$ 2.850.000,00	450,00	2.129,86	2,656	0,687	R$ 3.887,43	R$ 1.749.342,28	0,90	R$ 990.591,95
3	R$ 1.590.000,00	390,00	2.129,86	1,497	0,549	R$ 1.749,79	R$ 682.419,72	0,90	R$ 816.822,25
4	R$ 540.000,00	0,00	2.129,86	1,056	1,000	R$ 2.249,13	R$ 0,00	0,90	R$ 486.000,00
5	R$ 500.000,00	0,00	2.129,86	1,056	1,000	R$ 2.249,13	R$ 0,00	0,90	R$ 450.000,00

Homogeneização

N	Área (m²)	Dados Iniciais (R$/m²)	FT (1)	FT (2)	FT (3)	FT (4)	FT (5)	FT (6)	FT (7)	Homogeneização (R$/m²)
1	360,00	R$ 1.843,47	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,900	1,00	R$ 1.659,12
2	521,00	R$ 1.901,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,940	1,00	R$ 1.787,25
3	413,00	R$ 1.977,78	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,910	1,00	R$ 1.799,78
4	297,00	R$ 1.636,36	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	0,880	1,00	R$ 1.685,45
5	297,00	R$ 1.515,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	0,880	1,00	R$ 1.560,61

(1) - Fator Frente (4) - Fator Profdade (6) - Fator Área
(2) - Fator Esquina (5) - Fator Topog (7) - Fator Consist.
(3) - Fator Local

Média das Amostras:	R$ 1.698,44
Valor Mínimo (-30%)	R$ 1.188,91
Valor Máximo (+30%)	R$ 2.207,97

Determinação Valor Terreno

Zona	Área (m²)	Unit (R$/m²)	Fator Frente	Fator Profundidade	Fator	Fator Esquina	Fator Topog	Fator Consist.	Homogeneização (R$/m²)	Valor (R$)
	823,00	R$ 1.698,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 1.698,44	############

Determinação Valor Construção

Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60,00	30,00	50%	aros Simples e Importa	3,00	0,57	0,20	0,66

Área Privativa	CUB (R$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R$/m²)	Valor (R$)
487,18	R$ 2.129,86	2,06	0,66	R$ 2.892,25	R$ 1.409.045,21

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado
R$ 1.397.817,30	R$ 1.409.045,21	1,00	R$ 2.806.862,51

CÁLCULO VALOR AVALIAÇÃO:

			Coef. Deprec.:	Fator Comercialização:			Fator de Liquidez (%):
Área do terreno:	823,00 m²	Valor m²: R$ 1.698,44	1,00	1,00	Valor Terreno:	R$ 1.397.817,30	76,34%
Área da Edificação:	487,18 m²	Valor m²: R$ 2.892,25	1,00	1,00	Valor Edificação :	R$ 1.409.045,21	
Valor Imóvel:	R$ 2.807.000,00						
Valor de Liquidez:	R$ 2.143.000,00						
Índice de Liquidez:	Médio						

Valor Final da Avaliação conforme o mercado: R$ 2.807.000,00

VARIÂNCIA E SANEAMENTO

Média das amostras (x)	1.698,44
Limite Inferior (0,70 * X)	1.188,91
Limite Superior (1,30 * X)	2.207,97
n	5

Am	X-X	(Xi-X)^2	(Xi-X)
1	-39,32	1.546,15	39,32
2	88,81	7.886,68	88,81
3	101,34	10.269,07	101,34
4	-12,99	168,66	12,99
5	-137,84	18.998,59	137,84
Somatória:		38.869,15	
Variancia		9.717,29	
Desvio Padrão		98,58	
Desvio Critico (D/S Calculado)		1,03	

CHAUVENET D/S CRITICO (N=5)	1,65
COEFICIENTE DE VARIAÇÃC	5,80%

TABELA 1 - STUDENT	
GRAU DE CONFIANÇA 80% (N-1)=	1,53

Limite Inferior / Superior	
LI - limite inferior	1.692,41
LS - limite superior	1.704,47

AMPLITUDE DA AMOSTRA	
AP = (LS-LI)/X	
AP=	0,71%

Enquadramento no Grau de Precisão - NBR 14653
Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 2.807.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,75%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,20% ao mês	Inflação média ao ano	3,81%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,10% ao mês	Custo financeiro	12,47%	ao ano
Total 1		**0,31% ao mês**	**Total 2**	**0,98%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,29% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 21 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 76,34% **R$ 2.143.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	x
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES:

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

ANEXO 03

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

AVALIANDO

Laudo de avaliação

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada do avaliando



Identificação avaliando



Vista da rua



Vista da rua



Garagem



Garagem

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br



Garagem



Garagem



Garagem



Hall



Sala de Estar



Varanda



Varanda



Varanda

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br



Varanda



Corredor



Corredor



Depósito



Corredor



Dormitório 1



Dormitório 2



Banheiro Social

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br



Suíte 1



Banheiro Suíte 1



Suíte 2



Suíte 2



Banheiro Suíte 2



Banheiro Suíte 2



Banheiro Suíte 2



Banheiro Suíte 2

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br



Lavabo



Sala de TV



Sala de Jantar



Copa



Cozinha



Cozinha



Área de Serviço Coberta



Área de Serviço Coberta

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br



Área de Serviço Coberta



Dormitório Empregada



Dormitório Empregada



Dormitório Empregada



Banheiro de empregada



Despensa



Despensa



Banheiro Social

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br



Churrasqueira



Churrasqueira



Churrasqueira



Corredor



Quintal



Quintal



Depósito



Piscina

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br



Piscina



Fundos



Piscina



Fundos



Fachada Fundos



Churrasqueira



Terraço



Terraço

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br



Terraço



Terraço



Terraço



Área de Serviço Coberta



Área de Serviço Coberta



Área de Serviço Coberta



Quarto de empregada 2



Quarto de empregada 2

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br



Quarto de empregada 2



Banheiro de empregada 2



Sauna



Sauna



Banheiro Social



Despensa



Despensa



Cavalete

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br



Relógio



Vizinhos a esquerda



Vizinhos a esquerda



Vizinhos a esquerda



Vizinhos a direita



Vizinhos a direita



Vizinhos a direita

Varanda

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br