Solicitante/Contratante: Invista Crédito e Investimento S.A

Carlos Rosell Nanin Villanueva, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia, sob o nº 5060940313, vem mui respeitosamente apresentar às conclusões de seu trabalho, consubstanciadas no presente

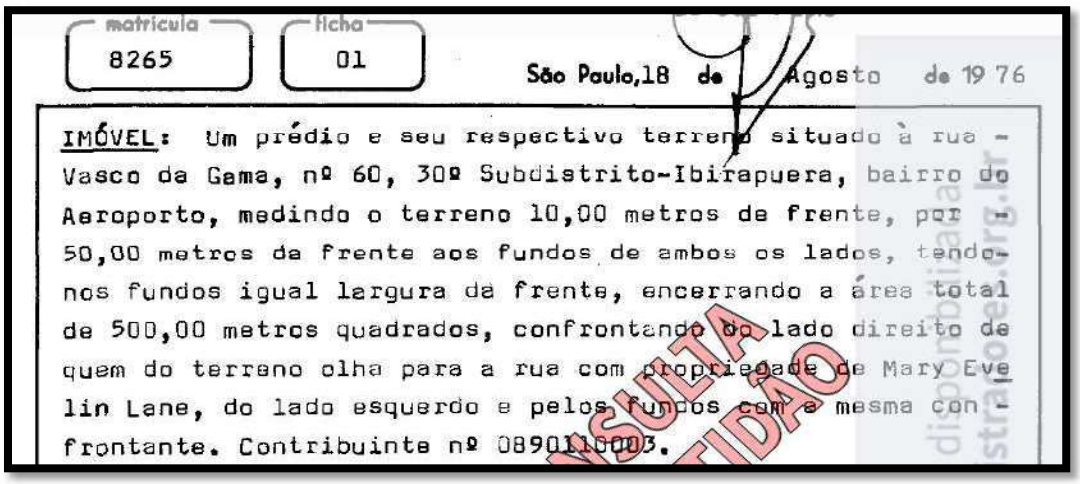
LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LETA DA COSTA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/01/2025 às 18:14 , sob o número WJMJ25400593917
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118707-61.2024.8.26.0100 e código 4v6iWf3M.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- Os valores apurados neste trabalho, são baseados em uma avaliação feita remotamente, por meio de imagens via satélite e amostras de mercado obtida nos portais imobiliários, portanto, sem a presença física deste subscritor no local.

- O presente estudo tem por objetivo determinar o " valor de venda" e o " valor de liquidação forçada" correspondente ao imóvel da matricula no. 8265, abaixo identificada

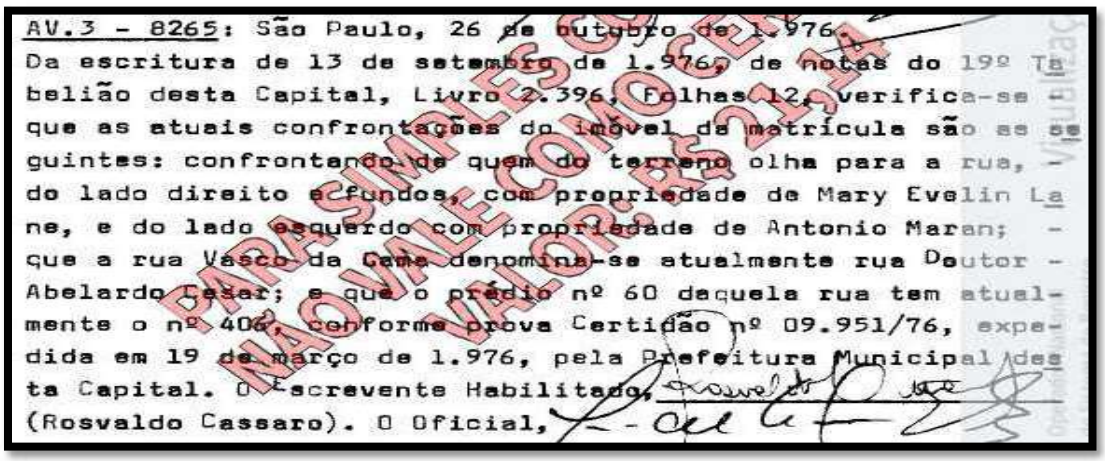


matrícula 8265 ficha 01 São Paulo, 18 de Agosto de 19 76

IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno situado à rua - Vasco da Gama, nº 60, 30º Subdistrito-Ibirapuera, bairro do Aeroporto, medindo o terreno 10,00 metros de frente, por - 50,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo- nos fundos igual largura da frente, encerrando a área total de 500,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem do terreno olha para a rua com propriedade de Mary Eve lin Lane, do lado esquerdo e pelos fundos com a mesma con - frontante. Contribuinte nº 089011[illegible].

CONSULTA PARA SIMPLES CONFERÊNCIA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

De acordo com a averbação AV. 03/8.265, o atual endereço do imóvel avaliando passa a ser Rua Dr. Abelardo Vergueiro Cesar, no. 406 (em substituição ao antigo endereço Rua Vasco da Gama no. 60).



AV.3 - 8265: São Paulo, 26 de outubro de 1.976. Da escritura de 13 de setembro de 1.976, de notas do 19º Ta belião desta Capital, Livro 2.396, folhas 12, verifica-se - que as atuais confrontações do imóvel da matrícula são as se guintes: confrontando de quem do terreno olha para a rua, - do lado direito e fundos, com propriedade de Mary Evelin La ne, e do lado esquerdo com propriedade de Antonio Maran; - que a rua Vasco da Gama denomina-se atualmente rua Doutor - Abelardo Cesar; e que o prédio nº 60 daquela rua tem atual- mente o nº 406, conforme prova Certidão nº 09.951/76, expe- dida em 19 de março de 1.976, pela Prefeitura Municipal des ta Capital. O Escrevente Habilitado, (Rosvaldo Cassaro). O Oficial,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LETA DA COSTA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/01/2025 às 18:14 , sob o número WJMJ25400593917
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118707-61.2024.8.26.0100 e código 4v6iWf3M.

MATRICULA No.	8.265
TIPOLOGIA	CASA
ENDEREÇO	RUA DR. ABELARDO VERGUEIRO CESAR, 406
BAIRRO	JARDIM AEROPORTO
MUNICÍPIO	SÃO PAULO
ESTADO	SÃO PAULO
ÁREA DE TERRENO	500,00 m2
AREA CONSTRUÍDA	312,00 m2 – Demolida - VIDE NOTA
NOTA :	**CONFORME SE VISLUMBRA NAS IMAGENS ABAIXO DO BEM AVALIANDO , A SUA ÁREA CONSTRUÍDA FOI DEMOLIDA, REMANESCENDO SOMENTE O TERRENO , O QUAL ESTA SENDO UTILIZADO COMO ESTACIONAMENTO DA EMPRESA SHOPPING DAS BEBIDAS – (Av. Washigton Luis, no. 4670)**

Vista Aérea - google Earth abr/2024



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LETA DA COSTA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/01/2025 às 18:14 , sob o número WJMJ25400593917
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118707-61.2024.8.26.0100 e código 4v6iWf3M.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LETA DA COSTA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/01/2025 às 18:14 , sob o número WJMJ25400593917
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118707-61.2024.8.26.0100 e código 4v6iWf3M.



Segundo a norma NBR 14.653, por definição, o termo “ valor de venda ”, refere-se a quantia mais provável pela qual se negocia um bem, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam por qualquer circunstância, forçados a comercializá-lo ou adquiri-lo.

O “ valor de liquidação forçada “ de acordo com a citada norma é o valor a ser adotado para uma situação de venda compulsória do Bem, fixando-se a taxa de 70% (setenta por cento) do valor de venda, como o valor de liquidação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LETA DA COSTA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/01/2025 às 18:14 , sob o número WJMJ25400593917
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118707-61.2024.8.26.0100 e código 4v6iWf3M.

As informações aqui contidas atendem às exigências da NBR-14653, no que concerne ao grau de fundamentação e precisão deste laudo, sendo enquadrado no nível I e III.

QUADRO RESUMO DO VALOR APURADO

Base: Agosto/2024

Valor de Venda	**R$ 1.404.800,00**
valor de liquidação forçada	**R$ 983.360,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LETA DA COSTA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/01/2025 às 18:14 , sob o número WJMJ25400593917
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118707-61.2024.8.26.0100 e código 4v6iWf3M.

2 - Descrição do Imóvel Avaliando

Conforme a matricula no. 8.265, o bem avaliando possui as seguintes dimensões conforme anexo:

ÁREA DE TERRENO PRIVATIVA (m2)	500,00
FRENTE (m)	10
LATERAL DIREITA	50
LATERAL ESQUERDA	50
FUNDOS	10
FORMATO TERRENO	RETANGULAR

- Quanto a Microrregião

Trata-se de caracterizar o imóvel avaliando em relação ao seu entorno:

- 2.1 - Tipos de Via (principal e secundária);
- 2.2 - Acessibilidades do Imóvel no Contexto Urbano;
- 2.3 - Melhoramentos públicos Existentes (pavimentação, energia elétrica, etc.);

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Equipamentos Comunitários	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m
Coleta de Lixo:			x
Transporte Coletivo:	-		x
Comércio:	-		x
Rede Bancária:	-		x
Escola:	-		x
Saúde:	-		x
Segurança:	x		-
Lazer	x		

Infraestrutura Urbana			
Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede de Telefone:	Sim		
Pavimentação:	Sim		
Arborização:	Sim		
Esgoto Pluvial:	Sim		
Gás Canalizado:	Não		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LETA DA COSTA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/01/2025 às 18:14 , sob o número WJMJ25400593917
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118707-61.2024.8.26.0100 e código 4v6iWf3M.

2.2 – Vista da via de acesso ao Imóvel Avaliando

VIA PÚBLICA	RUA DR. ABELARDO VERGUEIRO CESAR

Vista da via nos dois sentidos



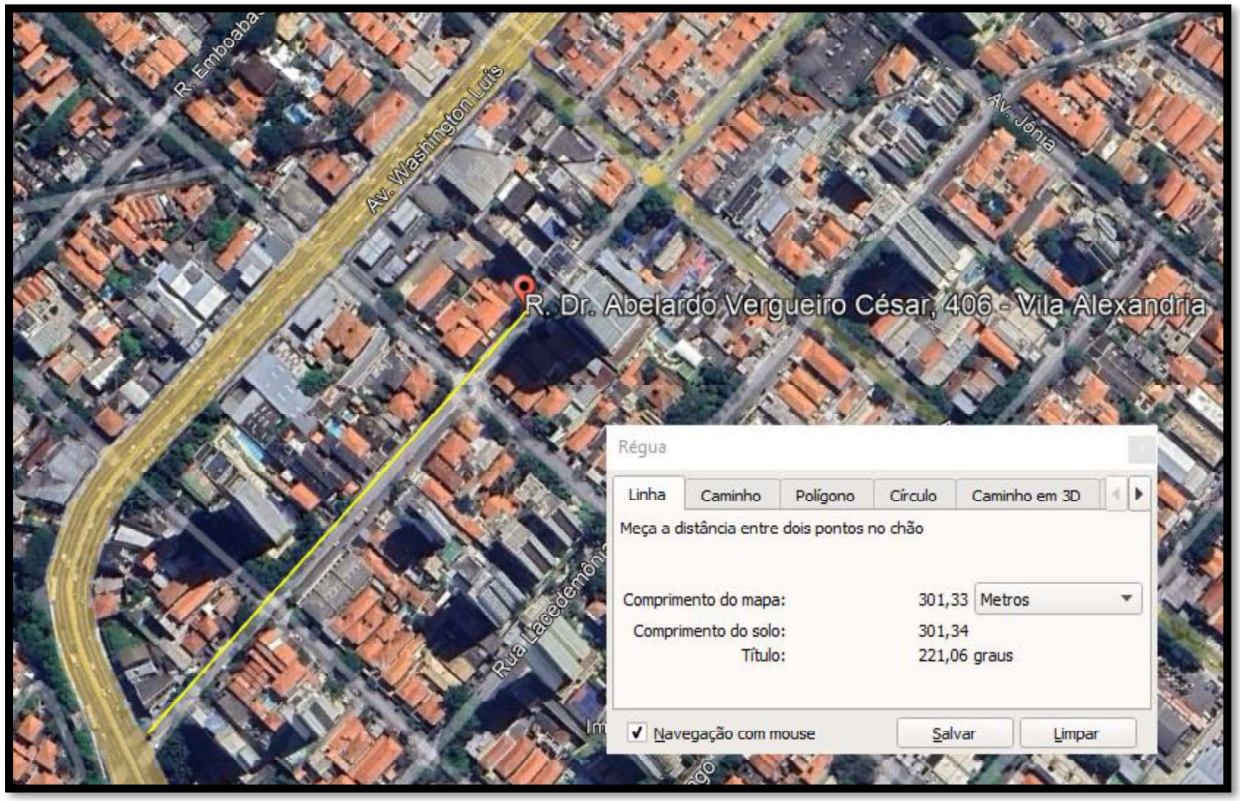


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LETA DA COSTA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/01/2025 às 18:14 , sob o número WJMJ25400593917
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118707-61.2024.8.26.0100 e código 4v6iWf3M.

2.3 – Distancia do Imóvel Avaliando em Relação ao Centro Urbano

Distancia ate a principal via coletora na região

Via Coletora	Distancia (m)
Av. Washington Luís	302,00



3 – Avaliação

De acordo com o tópico "– Considerações Técnicas para a Elaboração do Presente Estudo ", este trabalho será elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LETA DA COSTA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/01/2025 às 18:14 , sob o número WJMJ25400593917
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118707-61.2024.8.26.0100 e código 4v6iWf3M.

No presente estudo, adotaremos o método Evolutivo deverá ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando. (No presente caso , não há ofertas de venda referente a terrenos nus na região.)

O método Evolutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo -se o valor do terreno nu, através da formula:

VT = VI – VC ; onde :

VT= valor do Terreno

VI = valor da venda das ofertas imobiliárias

VC = valor das construções

3.2 – Coleta de Dados Imobiliários

Os dados de mercado (ou ofertas imobiliárias) coletadas, visaram obter uma amostra representativa para caracterizar o comportamento do mercado.

Foram coletadas (5) ofertas imobiliárias localizadas na mesma região geoeconômica do bem sob estudo.

3.3 – Tratamento dos Dados Imobiliários

A homogeneização (ou tratamento por fatores) corresponde a aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações, onde as características das amostras são ajustadas INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. (No caso, o imóvel avaliando).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LETA DA COSTA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/01/2025 às 18:14 , sob o número WJMJ25400593917
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118707-61.2024.8.26.0100 e código 4v6iWf3M.

OFERTA: Dedução de 10% *(dez por cento)* no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimava dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO:

VC = AC x R8N x PC x FOC ;

VC = valor das construções

R8N = valor unitário do metro quadrado construído

PC = índice do padrão construtivo

FOC = Depreciação pela idade aparente da construção:

Depreciação pela idade aparente da construção:

o fator de depreciação será calculado pelas formulas a seguir:

foc=R+K*(1-R) ; onde :

foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação.

R = valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução.

K= coeficiente Ross-Heidecke.

Cálculo do coeficiente de Ross-Heidecke

K=(1-Ec)*{1-[IE/IR+(IE/IR)^2]/2} ; onde :

K=coeficiente de Ross-Heidecke

Ec= depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem.

IE= idade da edificação na época da sua avaliação, definida em anos.

IR=vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia construtiva.

AREA CONSTRUÍDA: considerado a área da certidão cadastral fornecido pela prefeitura;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LETA DA COSTA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/01/2025 às 18:14 , sob o número WJMJ25400593917
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118707-61.2024.8.26.0100 e código 4v6iWf3M.

PADRÃO CONSTRUTIVO: padrão construtivo do imóvel de acordo com o (VEIU -) estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – publicado pelo IBAPE/SP.

3.4 – Formulações Adotadas p/ Homogeneização de Valores

De acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (2011), o valor unitário de cada amostra após a homogeneização é definido pela Equação:

Vu = Vo x ff x (1+ (F1 + F2 x Fn))

Onde:

Vu = valor básico unitário (após ajuste por fatores);

Vo = valor de oferta (ou preço observado);

Ff= fator fonte

DADOS DO PARADIGMA:

Referência: (VEIU -) estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos -IBAPE

Estado de Conservação – Quadro 1

ÁREA DE TERRENO (m2)	**500,00**
ÁREA CONSTRUÍDA (m2)	
PADRÃO CONSTRUTIVO	
IDADE APARENTE (anos)	
CONSERVAÇÃO	
COEF OBSOLETISMO	

A pesquisa imobiliária segue em arquivo anexo.

Feitas as homogeneizações, seguem os valores de cálculo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LETA DA COSTA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/01/2025 às 18:14 , sob o número WJMJ25400593917
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118707-61.2024.8.26.0100 e código 4v6iWf3M.

PESQUISA IMOBILIÁRIA

Elemento Comparativo 1					
Endereço:	Rua Abelardo Vergueiro Cesar, 432				
Bairro:	Vila Alexandria	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	sky corretora de imoveis				
Área Priv./Constr.:	97,00	Topografia:	Plano	Testada:	5,00
Área do Terreno:	148,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	29,60
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio		Mín
Idade Aparente:	35	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Reparos simples	Superficie:	
Preço Anunciado:	R$ 750.000,00	Vagas:	1	Formato:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 4.560,81	Data Amost.:	
Observações:					



Elemento Comparativo 2					
Endereço:	Rua Abelardo Vergueiro Cesar, 418				
Bairro:	Vila Alexandria	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	3x4 imoveis				
Área Priv./Constr.:	270,00	Topografia:	o para os fundos ate	Testada:	8,00
Area do Terreno:	400,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	50,00
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio		Med
Idade Aparente:	35	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Reparos simples	Superficie:	
Preço Anunciado:	R$ 1.380.000,00	Vagas:	2	Formato:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 3.105,00	Data Amost.:	
Observações:					



Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Rua Abelardo Vergueiro Cesar, 424				
Bairro:	Vila Alexandria	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	flow imoveis				
Área Priv./Constr.:	108,00	Topografia:	o para os fundos ate	Testada:	5,00
Área do Terreno:	111,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	22,20
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio		Mín
Idade Aparente:	30	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Reparos simples	Superficie:	
Preço Anunciado:	R$ 730.000,00	Vagas:	1	Formato:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 5.918,92	Data Amost.:	
Observações:					



Elemento Comparativo 4					
Endereço:	Rua Abelardo Vergueiro Cesar, 251				
Bairro:	Vila Alexandria	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	parceria imoveis				
Área Priv./Constr.:	128,00	Topografia:	Plano	Testada:	8,00
Área do Terreno:	127,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	15,88
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio		Med
Idade Aparente:	30	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Reparos simples	Superficie:	
Preço Anunciado:	R$ 750.000,00	Vagas:	2	Formato:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 5.314,96	Data Amost.:	
Observações:					



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LETA DA COSTA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/01/2025 às 18:14 , sob o número WJMJ25400593917
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118707-61.2024.8.26.0100 e código 4v6iWf3M.

Elemento Comparativo 5						
Endereço:	Rua Abelardo Vergueiro Cesar, 600					
Bairro:	vila alexandria		Cidade:	São Paulo		UF: Sp
Informante:	Lys Farto Imobiliaria					
Área Priv./Constr.:	87,00	Topografia:	Plano	Testada:	5,00	
Área do Terreno:	69,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	13,80	
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio		Med	
Idade Aparente:	5	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Superficie:		
Preço Anunciado:	R$ 795.000,00	Vagas:	1	Formato:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 10.369,57	Data Amost.:		
Observações:						



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LETA DA COSTA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/01/2025 às 18:14 , sob o número WJMJ25400593917
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118707-61.2024.8.26.0100 e código 4v6iWf3M.

Homogeneização de Dados

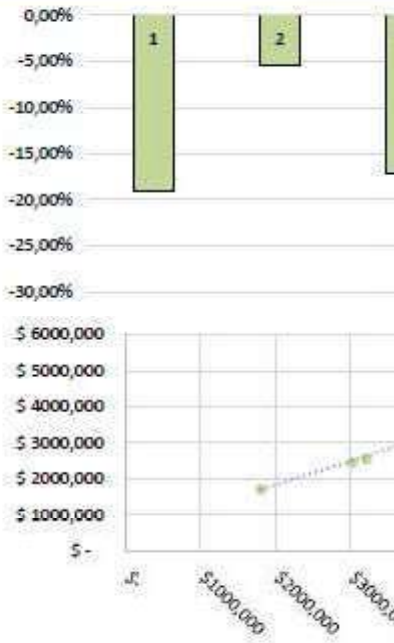
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	Valor das Construções (VEIU)	F. Oferta	Unit/m²	F. Top.	F. Área	N/A		
1	R$ 750.000,00	148,00	R$ 226.237,82	0,900	R$ 3.032,18	0,950	0,859	1,000	1,000	1,00
2	R$ 1.380.000,00	400,00	R$ 518.288,45	0,900	R$ 1.809,28	1,000	0,946	1,000	1,000	1,00
3	R$ 730.000,00	111,00	R$ 198.278,35	0,900	R$ 4.132,63	1,000	0,829	1,000	1,000	1,00
4	R$ 750.000,00	127,00	R$ 265.991,90	0,900	R$ 3.220,54	0,950	0,843	1,000	1,000	1,00
5	R$ 795.000,00	69,00	R$ 266.342,86	0,900	R$ 6.509,52	0,950	0,781	1,000	1,000	1,00

Média	R$	3.740,83
Desvio		1.755,203
Coef. de variação		0,469

Tratamento Estátistico

DADOS		
Número de Amostras Coletados:		5
Número de Amostras Saneados:		3
Limite Inferior (p/m²):		R$ 2.085,52
Média Aritmética (p/m²):		R$ 2.979,31
Limite Superior (p/m²):		R$ 3.873,10
Média Saneada (p/m²):		R$ 2.809,64
T. de Student:		1,533
Desvio Padrão:		534,30
Coeficiente de Variação:		0,179
INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/m²):		R$ 409,60
Inferior (p/m²):	-13,75%	R$ 2.569,71
Superior (p/m²):	13,75%	R$ 3.388,91
Amplitude Total		27,50%

Residual % e Di



VALOR APURADO PARA O IMÓVEL

Informações de Áreas					
Matrícula			**IPTU**		
Terreno:	500,00	m²	Terreno:	500,00	m²
Construída:		m²	Construída:		m²
Comum:		m²	Fração Ideal:		
Garagem:		m²	**Área Considerada**		
Depósito:		m²	Terreno:	500,00	m²
Total:		m²	Construída:		m²
Fração Ideal:					

Características do Imóvel	
Uso:	Residencial
Tipologia:	Terreno
Idade Aparente:	
Topografia:	Caído para os fundos até 5%
Est. Conservação:	
Qtd. de Quartos:	
Qtd. de Vagas:	
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R$ 1.404.800,00

(UM MILHÃO, QUATROCENTOS E QUATRO MIL, OITOCENTOS REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LETA DA COSTA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/01/2025 às 18:14 , sob o número WJMJ25400593917
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118707-61.2024.8.26.0100 e código 4v6iWf3M.