



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL AVALIAÇÃO DE APARTAMENTO (IA 03.11/21)

Massa Falida de Superfine Mecano Peças Industria Geral Ltda
Endereço do Imóvel Avaliando:
Rua Tujupi, 259 (lote 03 da quadra 02), Vila Alpina, São
Paulo/SP. CEP: 03201-040

DATA BASE: NOVEMBRO/2021

Elaborado pela empresa Rimadi Engenharia Eireli
CNPJ: 10.172.554/0010-20
www.rimadi.com.br
contato@rimadi.com.br
55 11 2774-3060

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1-SOLICITANTE

O presente LAUDO foi solicitado pela TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA, situada na Alameda Santos, 787, conjunto 132, no bairro Cerqueira Cesar, no município de São Paulo, capital, de CEP: 01419-001.

2- FINALIDADE

O presente laudo tem como finalidade apuração do valor de mercado para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

3- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado para inventário em Ação de Falência da empresa Superfine Mecano Peças Industria Geral Ltda, processo nº 0529056-57.1996.8.26.0100, da 03ª Vara de Falências e Recuperação Judicial do Foro Central/SP, do imóvel caracterizado no Item 5.

4- DOCUMENTAÇÃO

Estava disponível ao eng. avaliador o seguinte documento:

- Matrícula do imóvel.

5- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando se trata de CASA DE 01 QUARTO, com as características abaixo:

- Localizado na Rua Tujupi, 259, designado com lote 03 da quadra 02 da Vila Bela, bairro da Vila Alpina – subdistrito da Vila Prudente de CEP: 03201-040, na cidade de São Paulo, capital, possuindo as seguintes características abaixo:
- Baixo padrão de acabamento;
- Região de média/alta densidade demográfica;
- Fácil acesso pela Avenida do Estado (próximo ao shopping Central Plaza);
- A via pública possui infraestrutura urbana completa, com água, esgoto, energia elétrica, telefonia, asfalto e coleta de lixo;
- 01 quarto;
- 01 banheiro;
- 01 cozinha;
- 01 Sala.

OBS: Área passível de alagamento, possuindo avanço das águas, com chuvas torrenciais, normalmente ocorridas nos meses de janeiro a março, acometendo até metade do lote.

6- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel se situa em bairro onde existe uma forte vocação para casas e edificações de apartamentos residenciais. Com o aquecimento do mercado de construção civil nos últimos anos, ocorreu uma oferta ainda maior deste tipo de unidade. Desta forma, não se encontrou dificuldades

na obtenção de amostras para a avaliação, tanto no próprio bairro, como também em bairros próximos e com as mesmas características (bairros Mooca, Vila Prudente e Tatuapé).

Com relação à liquidez, pode-se observar que existem unidades do entorno, acometidas pelos mesmos problemas de alagamento que não tem sido efetivado a compra das ofertas presentes.

7- MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a avaliação do imóvel, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com modelos de Regressão Linear.

8- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO: conforme as tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR-14.653-2 da ABNT, a saber:

- Item 1: 3 PONTOS

- Item 2: quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados = $6(K+1)$, onde K é o número de variáveis independentes. Como utilizamos 08 variáveis independentes, deveríamos ter 54 dados de mercado. Foram obtidos 40 dos de mercado, dos quais 38 foram efetivamente utilizados no modelo de regressão Linear. 3 PONTOS

- Item 3: Identificação dos dados de mercado – 3 PONTOS

- Item 4: Extrapolação – não ocorreu – 3 pontos

- Item 5: Nível de significância máximo (teste bicaudal) – todos < 10% - 3 PONTOS

- Item 6: Nível de significância máximo através do teste F – 0,01 % - 3 PONTOS

TOTAL DE PONTOS: 18. Tendo em vista a TABELA 2 do item 9.2.1 na NBR-14.653-2 da ABNT, a presente avaliação atingiu **Grau III de fundamentação.**

PRECISÃO: conforme a tabela 5 do Item 9.2.3 da NBR-14.653-2 da ABNT, a presente avaliação atingiu **Grau III de precisão.**

9- PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

Dados	Área Construída	Padrão de Acabamento	Casa Apartamento	Área do Terreno	Origem Informação	Estado de Conservação	Setor Urbano	Valor unitário	Valor Imóvel
1	27	3	2	27	2	3	4	R\$ 10.703,70	R\$ 289.000,00
2	60	3	2	27	2	3	4	R\$ 10.666,67	R\$ 640.000,00
3	450	4	1	600	2	3	4	R\$ 16.000,00	R\$ 7.200.000,00
4	450	3	1	900	2	3	3	R\$ 3.777,78	R\$ 1.700.000,00
5	272	3	1	374	2	3	3	R\$ 9.191,18	R\$ 2.500.000,00
6	42	1	2	42	2	2	4	R\$ 7.095,24	R\$ 298.000,00
7	34	2	2	34	1	3	3	R\$ 12.941,18	R\$ 440.000,00
8	43	2	2	43	1	4	3	R\$ 19.418,60	R\$ 835.000,00
9	36	2	2	36	2	3	3	R\$ 13.888,89	R\$ 500.000,00
10	350	3	1	580	2	3	2	R\$ 6.857,14	R\$ 2.400.000,00
11	422	4	1	507	1	3	4	R\$ 6.872,04	R\$ 2.900.000,00

12	48	1	2	48	1	2	2	R\$	4.416,67	R\$	212.000,00
13	136	2	2	136	1	2	2	R\$	6.654,41	R\$	905.000,00
14	46	1	2	46	2	1	1	R\$	3.260,87	R\$	150.000,00
15	64	1	2	64	2	1	1	R\$	2.812,50	R\$	180.000,00
16	47	2	2	47	2	3	2	R\$	5.489,36	R\$	258.000,00
17	45	2	2	45	2	2	2	R\$	6.444,44	R\$	290.000,00
18	85	2	2	85	2	2	3	R\$	4.117,65	R\$	350.000,00
19	50	1	2	50	1	1	3	R\$	4.000,00	R\$	200.000,00
20	74	2	2	74	1	2	3	R\$	4.324,32	R\$	320.000,00
21	39	2	2	39	2	2	3	R\$	5.897,44	R\$	230.000,00
22	37	1	2	37	1	1	3	R\$	5.405,41	R\$	200.000,00
23	32	1	2	32	2	2	3	R\$	7.343,75	R\$	235.000,00
24	31	1	2	31	2	3	3	R\$	6.129,03	R\$	190.000,00
25	31	1	2	31	2	3	3	R\$	5.483,87	R\$	170.000,00
26	35	1	2	35	1	2	3	R\$	8.800,00	R\$	308.000,00
27	49	1	2	49	2	1	3	R\$	5.510,20	R\$	270.000,00
28	47	3	2	47	2	3	3	R\$	9.148,94	R\$	430.000,00
29	78	2	2	78	1	2	3	R\$	5.897,44	R\$	460.000,00
30	38	1	2	38	1	2	3	R\$	3.947,37	R\$	150.000,00
31	38	2	2	38	2	2	3	R\$	4.736,84	R\$	180.000,00
32	41	2	2	41	2	2	3	R\$	4.658,54	R\$	191.000,00
33	39	1	2	39	2	2	3	R\$	5.128,21	R\$	200.000,00
34	42	3	2	42	2	3	3	R\$	6.357,14	R\$	267.000,00
35	186	3	2	186	2	3	3	R\$	10.752,69	R\$	2.000.000,00
36	50	1	2	50	2	2	2	R\$	5.800,00	R\$	290.000,00
37	46	3	2	46	2	2	3	R\$	11.956,52	R\$	550.000,00
38	82	2	2	82	2	2	2	R\$	9.146,34	R\$	750.000,00
39	70	1	2	70	2	1	2	R\$	7.071,43	R\$	495.000,00
40	444	4	1	726	2	3	3	R\$	9.729,73	R\$	4.320.000,00

São comuns a todos os itens da amostra:
Localizados em perímetro urbano.

10- VARIÁVEIS DO MODELO

No presente laudo de avaliação, tendo em vista as características do avaliando, foram usadas as seguintes variáveis **independentes**:

- ÁREA: área total do imóvel em metros quadrados, variável numérica;
- PADRÃO DE ACABAMENTO: Variável independente (de códigos alocados) sendo: baixo, normal, normal/alto, alto.
- CASA/APARTAMENTO: variável independente (dicotômica).
- ÁREA DO TERRENO: variável independente quantitativa.

- ORIGEM DA INFORMAÇÃO: variável independente dicotômica sendo: negociado e oferta de mercado.
- ESTADO DE CONSERVAÇÃO: variável independente qualitativa (de códigos alocados) sendo: ruim, regular, bom e novo.
- SETOR URBANO: variável independente qualitativa (de códigos alocados) sendo: distante, regular, bom e ótimo.

A variável dependente é o valor em R\$/m² de área total.

11- TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Encontra-se no ANEXO A todos os relatórios oriundos do tratamento pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com modelos de Regressão Linear.

12- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Características do imóvel avaliando:

- Área útil – 220 m²;
- Área construída equivalente– 102,50 m²
- Padrão de acabamento – baixo;
- Tipo do imóvel – casa;
- Origem da informação – valor de mercado;
- Estado de conservação - ruim;
- Setor urbano – bom.

Tendo em vista as características do imóvel avaliando e o modelo de Regressão Linear apresentado no Anexo A:

	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)	VALOR TOTAL
<u>Valores mínimos:</u>	R\$2.614,21	R\$ 142.213,02
<u>Valores médios:</u>	R\$ 3.441,65	R\$ 187.225,76
<u>Valores máximos:</u>	R\$ 5.035,48	R\$ 273.930,11

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$ 170.000,00** **(cento e setenta mil reais).**

OBS.: A presente avaliação tem como base o mês de novembro/2021 onde o cenário para venda de imóveis tem sido desfavorável. Isso, não pela condição de mercado, mas sim pela sua

característica de padecer alagamentos. Com isso, foi aplicado um fator de comercialização depreciativo em cerca de 10% no valor de mercado.

13- PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo
Eng. Civil
CREA-SP: 5070319137
CPF: 311.676.028-46



São Paulo, 09 de novembro de 2021

14 – FOTOS



Figura 1 – Fachada, entrada principal, paralela a Av do Estado



Figura 3 - Lado oposto (Av do Estado) Muro alto para contenção de água



Figura 2 - Lado esquerdo



Figura 4 - Cobertura em estrutura metálica ao fundo



Figura 5 - Lado esquerdo



Figura 8 - Quintal



Figura 6 - Corredor



Figura 9 - Quintal



Figura 7 - Lateral direita



Figura 10 - Cobertura com telha de amianto na lateral

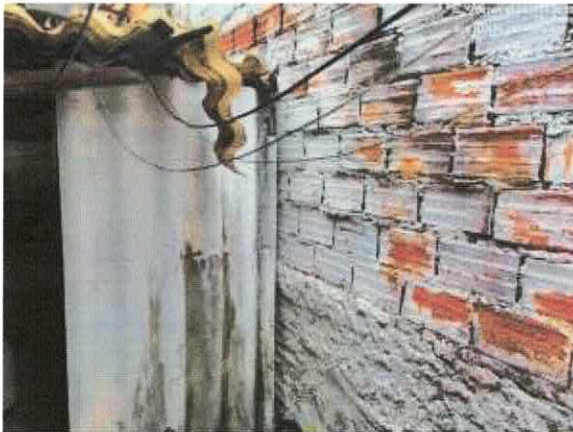


Figura 11 - Muro de divisa esquerdo



Figura 14 - Oficina instalada ao fundo da casa



Figura 12 - Fundo da casa



Figura 15 - Entrada da casa



Figura 13 - Lateral esquerda ao fundo



Figura 16 - Quadro elétrico



Figura 17 – Corredor



Figura 18 - Fundo da casa

15- ANEXO A

Sisdea - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 09/Nov/2021

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

•

2) **Data de referência:**

• terça-feira, 9 de novembro de 2021

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	8
Total de dados:	56
Dados utilizados no modelo:	56

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7255335 / 0,6303066
Coefficiente de determinação:	0,5263989
Fisher - Snedecor:	7,62
Significância do modelo (%):	0,01

1) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	98%

1) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	1,79%

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	7	0,000	7,622
Não Explicada	0,000	48	0,000	
Total	0,000	55		

1) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

1/Valor unitário = $+0,0001941229172 - 3,95740641E-007 * \text{Área Construída} - 1,503861737E-005 * \text{Padrão de Acabamento} + 2,220163375E-005 * \text{Casa ou Apartamento} + 3,425829699E-007 * \text{Área do Terreno} - 4,637526903E-006 * \text{Origem da Informação} - 3,683378456E-005 * \text{Estado de Conservação} + 0,0001219719342 / \text{Setor Urbano}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Construída	x	-1,30	19,90
Padrão de Acabamento	x	-1,28	20,67
Casa ou Apartamento	x	0,33	73,93
Área do Terreno	x	2,18	3,42
Origem da Informação	x	-0,31	75,70
Estado de Conservação	x	-3,05	0,38
Setor Urbano	1/x	2,95	0,49
Valor unitário	1/y	1,29	20,23

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área Construída	Isoladas	Influência
Padrão de Acabamento	0,69	0,40
Casa ou Apartamento	-0,95	0,42
Área do Terreno	0,98	0,79
Origem da Informação	0,01	0,26
Estado de Conservação	0,39	0,31

Setor Urbano	-0,02	0,09
Valor unitário	-0,14	0,18

Correlações parciais para Padrão de Acabamento	Isoladas	Influência
Casa ou Apartamento	-0,65	0,11
Área do Terreno	0,64	0,21
Origem da Informação	0,11	0,21
Estado de Conservação	0,63	0,42
Setor Urbano	-0,18	0,01
Valor unitário	-0,46	0,18

Correlações parciais para Casa ou Apartamento	Isoladas	Influência
Área do Terreno	-0,95	0,17
Origem da Informação	-0,04	0,07
Estado de Conservação	-0,42	0,15
Setor Urbano	0,04	0,00
Valor unitário	0,15	0,05

Correlações parciais para Área do Terreno	Isoladas	Influência
Origem da Informação	0,05	0,22
Estado de Conservação	0,39	0,26
Setor Urbano	-0,01	0,09
Valor unitário	-0,08	0,30

Correlações parciais para Origem da Informação	Isoladas	Influência
Estado de Conservação	0,02	0,12
Setor Urbano	0,01	0,04
Valor unitário	-0,02	0,04

Correlações parciais para Estado de Conservação	Isoladas	Influência
Setor Urbano	-0,29	0,02
Valor unitário	-0,58	0,40

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,47	0,39