LAUDO DE AVALIAÇÃO

Helbor Offices São Vicente



Endereço: **Rua XV de Novembro, 576, Sala 312 do edifício Helbor Offices São Vicente, Centro, São Vicente/SP**

Solicitante: **HESA 105 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Objetivo: **Determinação do valor de mercado**

Finalidade: **Patrimonial**

Metodologia de Avaliação: **Comparativo Direto de Dados de Mercado e fundamentos na Norma IBAPE/SP:2011 - Avaliação de Imóveis Urbanos e estudo de Valores de Edificações em Imóveis Urbanos IBAPE:2017**

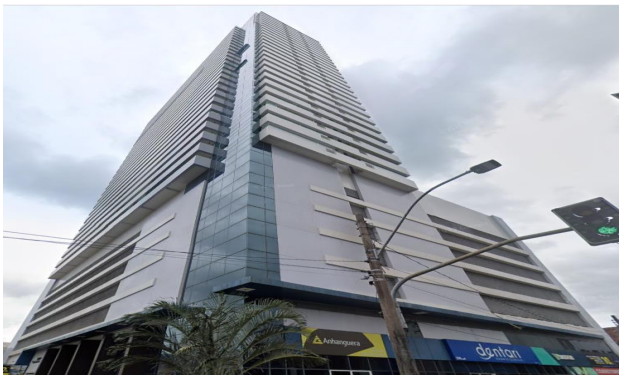
Fundamentação: **Grau II e Precisão: Grau III**

Valor de Mercado
R$ 221.000,00
(duzentos e vinte e um mil reais)

São Paulo, 25 de Janeiro de 2026

Eng. José Roberto Gomes - CREA 0601238927
Avalitec Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL



Edifício: Helbor Offices São Vicente
Endereço: Rua XV de Novembro, 576
Bairro: Centro
Cidade: São Vicente/SP
Uso: Comercial
Número de pavtos: 32
Número de pavtos-sala: 26
Número de subsolos: 0
Número de elevadores: 11
Unidades por andar: 18
Vagas por unidade: 0
Padrão construtivo: Médio
Estado de conservação: Bom
Idade aparente: 5 anos
Matricula nº 151668 - 1º RI de São Vicente

Dados técnicos da sala comercial 312

Áreas:
Área privativa: 45,82 m² Área total: 78,25 m² Fração ideal: 0,001827028

Infraestrutura

	Piso elevado	X	Elevadores	X	Geradores		Ar condicionado individual
X	Wi Fi	X	Fachada ativa	X	Rede de internet		Ar condicionado central
X	Telefonia		Rede de dados	X	Alarme de incêndio	X	Brigadas de incêndio
X	Estacionamento	X	Sprinklers	X	Recepção	X	Luzes de emergência
X	Câmeras de segurança	X	Controle de acesso		Piscina		Aeródromo (heliponto)
	Auditório		Academia		Café		Detector de fumaça

Características do imóvel e região

Trata-se de edifício com salas comerciais constituído de 1 Torre, com 26 pavimentos de salas comerciais, área privativa de 45,00 m² à 65,00 m², 11 elevadores e lojas no térreo de fachada ativa. O edifício possui vaga de garagem no térreo e 5 sobressolos. Encontra-se localizado em região central, 800 m da praia do Gonzaginha e 500 m do Brisamar Shopping. O acesso é fácil pela Av. Martins Fontes, Av. Presidente Wilson e Av. Antonio Emmerich.
Não possui novos lançamentos de edifício comercial na região. Mercado imobiliário do bairro Centro tem apresentado um bom desempenho de vendas.

Características construtivas

Estrutura: Concreto armado convencional
Fechamento: Alvenaria
Cobertura: Laje
Fachada: Pintura

Divisões internas e acabamentos

	Quantidade	Paredes	Teto	Piso
Sala	1			
Banheiro	1			
Varanda	1			

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Rua Benjamin Constant



Rua XV de Novembro



Fachada ativa



Fachada



Identificação do condomínio



Identificação do edifício



Lobby



Implantação



DESCRIÇÃO DA REGIÃO

Localização: R. XV de Novembro, 576 - Centro, São Vicente - SP, 11310-400

Mapa da região



Pontos de referência

Local	Distância do avaliando
Brisamar shopping	500 m
praia do Gonzaginha	800 m
São Vicente Golf Club	700 m
Av. Martins Fontes	70 m
Av. Presidente Wilson	250 m

O imóvel está localizado na Rua XV de Novembro, n° 576, no bairro denominado Centro em São Vicente/SP. Como referência dista aproximadamente 800 m da praia do Gonzaginha e 500 m do Brisamar Shopping. O acesso é fácil pela Av. Martins Fontes, Av. Presidente Wilson e Av. Antonio Emmerich. Tais vias que dão acesso aos demais bairros da região. Predomina no entorno e no bairro a alta densidade demográfica com ocupação de prédios horizontais comerciais.

METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para o cálculo da avaliação do imóvel, utilizaremos o **Método Comparativo de Dados do Mercado**.

Por definição da Norma IBAPE para avaliação de Imóveis Urbanos de 2011, este método analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.
A homogeneização das características dos dados é efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Pesquisa de Dados

Principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.

Planejamento da pesquisa

O planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação, com utilização de fichas, planilhas, roteiro de entrevistas, entre outros.
Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.
Coleta de Dados

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado. Como boa prática, é correto buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis ao bem avaliando.

São considerados semelhantes elementos que:
- Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;
- Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;
- Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos, etc.);

Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:
- Dimensões compatíveis;
- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
- Padrão construtivo semelhante;
- Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, deverão ser feitas as seguintes considerações:
- as referências de valor devem ser buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- as fontes de informação devem ser identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- no caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;
- os dados referentes à ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado;
- não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:
- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta;
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

Fator oferta
A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Fator Localização
Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.
Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.
No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à localização devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

Fator Ándar
Conforme estudo preconizado pelo engenheiro Luis Braia

Fator número de vagas
Conforme estudo do mercado local

Idade aparente
A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsoletismo indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

Padrão construtivo
As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.
Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.
É permitida a conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

Aplicação dos fatores

Na aplicação dos fatores, serão observados os seguintes princípios e expressões:

1) As fórmulas dos fatores devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme a fórmula abaixo:

$$Vu = VoX * \{1 + [(F1 - 1) + F2 - 1) + F3 - 1) + ... + (Fn - 1)]\}$$

Onde:
Vu = valor básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)
Vo = valor de oferta (ou preço observado)
F1, F2, F3, Fn = fatores ou coeficientes

2) São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente, conforme item 4 abaixo.

3) Não podem existir erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados devem estar incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento.

4) Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, testada, profundidade, frentes múltiplas, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado.O fator que, de “per si”, indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.

5) Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.

6) Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro ou arquiteto fundamente sua eficácia, além das validações previstas.

7) Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;

b) Adota-se como intervalo de elementos homog'eneos, aquele definido entre os lmites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;

c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;

d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;

e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a setar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;

f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;

g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

Tabela de coeficientes

Os coeficientes utilizados no cálculo foram obtidos no estudo de Valores de Edificações em Imóveis Urbanos do IBAPE, de 2017:

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão		Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
					Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico		0,060	0,090	0,120	5	0%
			1.1.2- Padrão Simples		0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico		0,409	0,481	0,553	60	20%
			1.2.2- Padrão Proletário		0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.3- Padrão Econômico		0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.2.4- Padrão Simples		1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio		1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.6 - Padrão Superior		2,356	2,656	3,008	70	20%
			1.2.7- Padrão Fino		3,331	3,865	4,399	60	20%
			1.2.8 - Padrão Luxo		4,843	-	-	60	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020	60	20%
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500	60	20%
				Com elevador	1,260	1,470	1,680	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980	60	20%
				Com elevador	1,692	1,926	2,160	60	20%
			1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460	60	20%
				Com elevador	2,172	2,406	2,640	60	20%
			1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480	50	20%
			1.3.6- Padrão Luxo		3,490	-	-	50	20%
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico		0,600	0,780	0,960	70	20%
			2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440	70	20%
				Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860	60	20%
				Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%
			2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220	60	20%
				Com elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%
			2.1.5- Padrão Fino		2,523	3,066	3,600	50	20%
			2.1.6- Padrão Luxo		3,610	-	-	50	20%
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico		0,518	0,609	0,700	60	20%
			2.2.2- Padrão Simples		0,982	1,125	1,268	60	20%
			2.2.3- Padrão Médio		1,368	1,659	1,871	80	20%
			2.2.4- Padrão Superior		1,872	-	-	80	20%
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples		0,071	0,142	0,213	20	10%
			3.1.2- Padrão Médio		0,229	0,293	0,357	20	10%
			3.1.3- Padrão Superior		0,333	0,486	0,639	30	10%

** O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.*

Fatores para o número de vagas:

0	=	0,85
1	=	1,00
2	=	1,05
3	=	1,10
4	=	1,05
5	=	1,10

Fatores para o andar da unidada:

1	=	101,00
2	=	102,00
3	=	103,00
4	=	104,00
5	=	104,50
6	=	105,00
7	=	105,50
8	=	106,00
9	=	106,25
10	=	106,50
11	=	106,75
12	=	107,00
13	=	107,25
14	=	107,50
15	=	107,75
16	=	108,00
17	=	108,25
18	=	108,50
19	=	108,75
20	=	109,00

empírica

Data Base
25/01/2026

ELEMENTOS PESQUISADOS



Amostra nº. 1						**Data**	25/01/26
Endereço	Rua Frei Gaspar, 2587						
Bairro	Parque Sao Vicente			**Cidade**	São Vicente	**UF:**	SP
Imóvel	Sala comercial	**Andar**	Baixo	**Padrão de Construção**		Médio	
Área Privativa (m²)	30,00			**Idade aparente (anos)**	25	**Vida útil**	60
Nº de Salas	1			**Estado de conservação**		Bom	
Nº de Banheiros	1			**Nº de Vagas**	0		
Valor total (R$)	130.000,00			**Valor unitário (R$/m²)**	R$ 4.333,33		
Fonte / Telefone:	Rosana Mendes f(13) 99172-8345					**Evento**	Oferta
OBS:	*Sala Comercial sem vaga.*						



Amostra nº. 2						**Data**	25/01/26
Endereço	Rua XV de Novembro, 576 -Helbor Offices São Vicente						
Bairro	Centro			**Cidade**	São Vicente	**UF:**	SP
Imóvel	Sala comercial	**Andar**	Médio	**Padrão de Construção**		Médio alto	
Área Privativa (m²)	46,00			**Idade aparente (anos)**	5	**Vida útil**	60
Nº de Salas	1			**Estado de conservação**		Bom	
Nº de Banheiros	1			**Nº de Vagas**	1		
Valor total (R$)	275.000,00			**Valor unitário (R$/m²)**	R$ 5.978,26		
Fonte / Telefone:	Imóveis de Classe f(13) 3473-3131					**Evento**	Oferta
OBS:	*Sala Comercial com direito a 1 vaga rotativa.*						



Amostra nº. 3						**Data**	25/01/26
Endereço	Rua XV de Novembro, 576 -Helbor Offices São Vicente						
Bairro	Centro			**Cidade**	São Vicente	**UF:**	SP
Imóvel	Sala comercial	**Andar**	Baixo	**Padrão de Construção**		Médio alto	
Área Privativa (m²)	46,00			**Idade aparente (anos)**	5	**Vida útil**	60
Nº de Salas	1			**Estado de conservação**		Bom	
Nº de Banheiros	1			**Nº de Vagas**	1		
Valor total (R$)	230.000,00			**Valor unitário (R$/m²)**	R$ 5.000,00		
Fonte / Telefone:	Hayama E Pasquini f(13) 3345-8735					**Evento**	Oferta
OBS:	*Sala Comercial com direito a 1 vaga rotativa.*						



Amostra nº. 4						**Data**	25/01/26
Endereço	Rua Quinze de Novembro,260						
Bairro	Centro			**Cidade**	São Vicente	**UF:**	SP
Imóvel	Sala comercial	**Andar**	Médio	**Padrão de Construção**		Médio	
Área Privativa (m²)	50,00			**Idade aparente (anos)**	25	**Vida útil**	60
Nº de Salas	1			**Estado de conservação**		Bom	
Nº de Banheiros	1			**Nº de Vagas**	0		
Valor total (R$)	220.000,00			**Valor unitário (R$/m²)**	R$ 4.400,00		
Fonte / Telefone:	José Manuel B. Bea f(11) 99551-9824					**Evento**	Oferta
OBS:	*Sala Comercial sem vaga.*						

empírica

Data Base
25/01/2026

ELEMENTOS PESQUISADOS

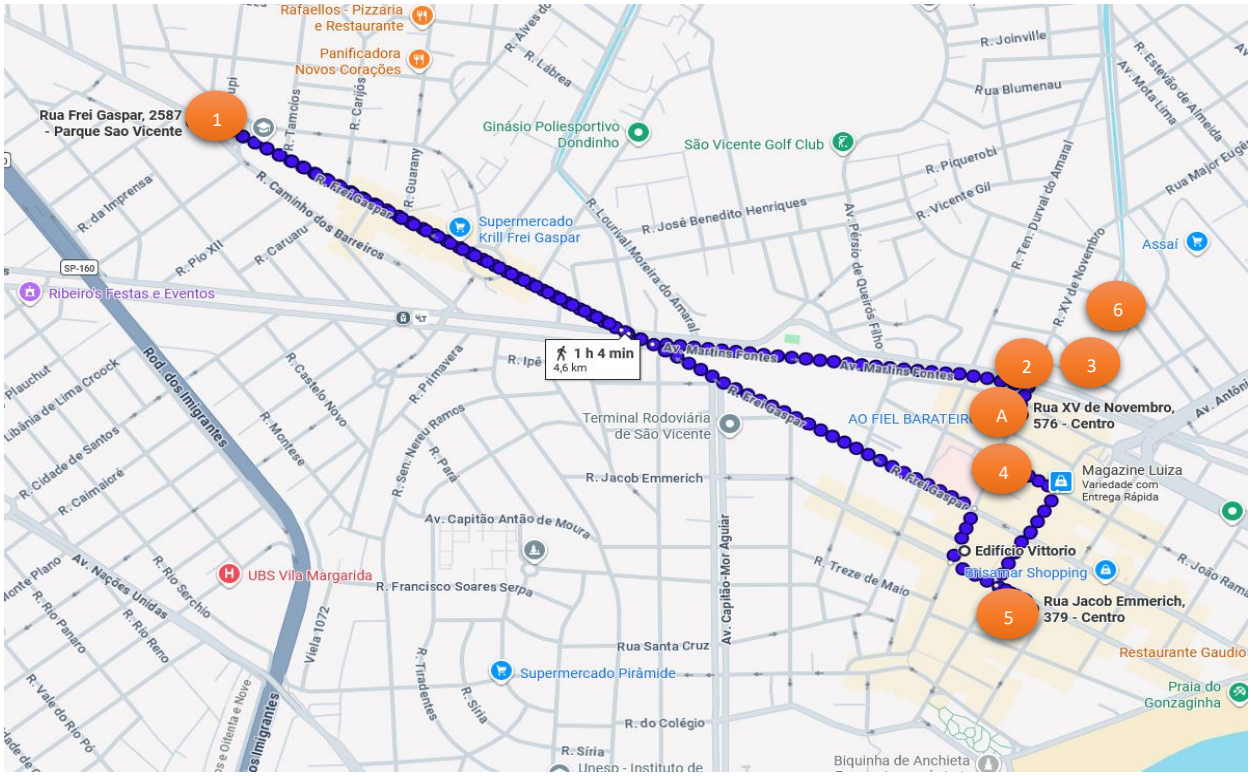


Amostra nº. 5						**Data**	25/01/26
Endereço	R. Jacob Emmerich, 379 - Edifício Leonardo da Vinci						
Bairro	Centro			**Cidade**	São Vicente	**UF:**	SP
Imóvel	Sala comercial	**Andar**	Baixo	**Padrão de Construção**		Médio	
Área Privativa (m²)	50,00	**Idade aparente (anos)**	25	**Vida útil**	60		
Nº de Salas	1	**Estado de conservação**		Bom			
Nº de Banheiros	1	**Nº de Vagas**	0				
Valor total (R$)	168.650,00	**Valor unitário (R$/m²)**	R$ 3.373,00				
Fonte / Telefone:	Newcore f(11) 4580-4536				**Evento**	Oferta	
OBS:	*Sala Comercial sem vaga.*						



Amostra nº. 6						**Data**	25/01/26
Endereço	R. João Ramalho, 825 - Ed. Comercial Rio Ninho						
Bairro	Centro			**Cidade**	São Vicente	**UF:**	SP
Imóvel	Sala comercial	**Andar**	Baixo	**Padrão de Construção**		Médio alto	
Área Privativa (m²)	68,00	**Idade aparente (anos)**	20	**Vida útil**	60		
Nº de Salas	1	**Estado de conservação**		Bom			
Nº de Banheiros	2	**Nº de Vagas**	0				
Valor total (R$)	350.000,00	**Valor unitário (R$/m²)**	R$ 5.147,06				
Fonte / Telefone:	Apollo-On f(13) 3568-9835				**Evento**	Oferta	
OBS:	*Sala Comercial sem vaga.*						

Localização dos Comparativos



Empírica Gestão de Cobranças e Garantias
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, Pinheiros, São Paulo - SP - Brasil - 05407-003
E-mail: avaliacoes@empiricacobranca.com.br

empírica

Data Base
25/01/2026

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Dados do imóvel avaliado

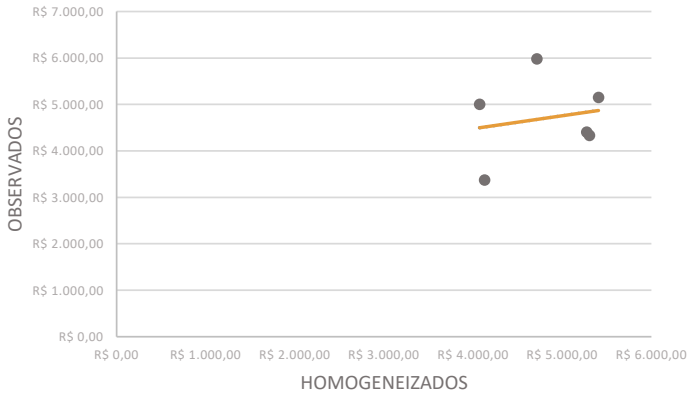
Área edificada (m²):	45,82	**m²**
Índice local:	100	Paradigma
Padrão construtivo:	2,040	Médio
Idade estimada:	5	anos
Estado de conservação:	b	0,9632
Andar da unidade:	3	106,75
Número de vagas:	0	1,05

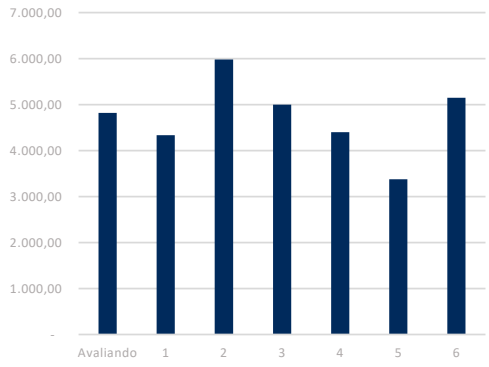
Dados dos imóveis coletados

Amostra	Valor unitário	Ff	F. Local	F. Padrão	F. Obsol.	F. Vaga	F. Andar	Valor Homog.	Valor Saneado
1	R$ 4.333,33	0,90	1,000	1,111	1,244	1,000	1,005	R$ 5.303,18	R$ 5.303,18
2	R$ 5.978,26	0,90	1,000	1,000	1,000	0,900	0,976	R$ 4.714,89	R$ 4.714,89
3	R$ 5.000,00	0,90	1,000	1,000	1,000	0,900	1,005	R$ 4.071,95	R$ 4.071,95
4	R$ 4.400,00	0,90	1,000	1,111	1,244	1,000	0,976	R$ 5.271,62	R$ 5.271,62
5	R$ 3.373,00	0,90	1,000	1,111	1,244	1,000	1,005	R$ 4.127,92	R$ 4.127,92
6	R$ 5.147,06	0,90	1,000	1,000	1,162	1,000	1,005	R$ 5.406,14	R$ 6.489,78

Número de amostras:	**6**	Média aritmética	R$ 4.815,95	R$ 4.996,56
Intervalo de confiança:	**R$ 316,56**	Limite inferior	R$ 3.371,17	
		Limite superior	R$ 6.260,74	
		Desvio padrão obs.	R$ 884,20	
		Desvio padrão homog.	R$ 605,06	
		Valor unitário básico	**R$ 6.170,47**	

GRÁFICOS DE DISPERSÃO DAS AMOSTRAS





CONCLUSÃO

Não havendo elementos discrepantes na amostra, a média aritmética será a média saneada e o valor unitário. O valor de mercado da unidade será o valor unitário básico multiplicado pela área edificada.

Valor de Mercado: R$ 221.000,00

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

Fundamentação Grau II
Precisão Grau III

Empírica Gestão de Cobranças e Garantias
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, Pinheiros, São Paulo - SP - Brasil - 05407-003
E-mail: avaliacoes@empiricacobranca.com.br

Relatório de dados do imóvel

Data Base
25/01/2026

5 - Homogeneização da Pesquisa - Cálculo do Valor unitário básico de mercado

Dados do avaliando

Área edificada	45,820	m²
Índice Local:	100	Paradigma
Padrão construtivo:	2,040	Médio
Idade estimada	5	anos
Estado Conservação	b	0,963
Andar da Unidade	3	103,00
Nº de vagas	0	0,90

Amostra	Valor unitário	F.fonte	F.local	F. padrão	F. Obsol	F.Vaga	F.Andar	Valor Homogeneizado	Valor Saneado
1	4.333,33	0,90	1,00	1,11	1,24	1,00	1,00	5.303,18	*5.303,18*
2	5.978,26	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	0,98	4.714,89	*4.714,89*
3	5.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	4.071,95	*4.071,95*
4	4.400,00	0,90	1,00	1,11	1,24	1,00	0,98	5.271,62	*5.271,62*
5	3.373,00	0,90	1,00	1,11	1,24	1,00	1,00	4.127,92	*4.127,92*
6	5.147,06	0,90	1,00	1,00	1,16	1,00	1,00	5.406,14	*5.406,14*

Fator Fonte	0,90	Média aritmética	4.815,95	4.815,95
		Limite Inferior	3.371,17	
		Limite Superior	6.260,74	

Não havendo elementos discrepantes na amostra, a média aritmética será a média saneada
valor de mercado.....Vub = R$/m² 4.815,95

VALOR DE MERCADO

Valor de Mercado: *valor unitário de pesquisa x área privativa =* **R$221.000,00**

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Levando em consideração a tipologia do imóvel, a localização, bem como consulta as principais imobiliárias atuantes na região, o prazo para comercialização num curto prazo ocorre com uma redução estimada em:	30,00%

Valor de Liquidação forçada da Unidade 312: *valor da unidade - 30% de desconto =* R$155.000,00

data base:	jan/26