**Identificação**

<b>Logradouro:</b>	RUA BRIGADEIRO GALVÃO	<b>nº:</b>	411	<b>Coord. geog.:</b>	23°31'54.5"S 46°39'21.8"W
<b>Bairro:</b>	BARRA FUNDA	<b>Andar:</b>	1	<b>Complemento:</b>	APTO 14
<b>Município:</b>	SÃO PAULO	<b>CEP:</b>	01151-000	<b>Condomínio:</b>	RESID. OLIVA
				<b>UF:</b>	SP

**Características do Imóvel**

<b>Tipologia:</b> Apartamento padrão	<b>Uso:</b> Residencial	<b>Idade aparente:</b> 30 anos
<b>Padrão construtivo:</b> Apartamento Econômico	<b>Estado de conservação:</b> Regular	<b>Dormitórios:</b> 2
<b>Nº de matrícula:</b> 120.730	<b>Nº do Cartório:</b> 15º C.R.I	<b>Banheiros:</b> 1

**Dimensões (m<sup>2</sup>)**

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	60,9	72
Comum	10,46	
Área total	71,36	
Fração ideal (%)	0,04328	

**Valor do Apartamento:**

(valor em reais)

**Vaga de Garagem**

Sem documentação:  Sim  Não

Nº Vagas vinculadas: 0

Nº Vagas autônomas: 0

Nº de matrícula: -

Outros (armário, escaninho, etc.):

**Valor da vaga autônoma e outros:**

(valor em reais)

**Valor total de mercado****R\$ 226.000,00**

Duzentos E Vinte E Seis Mil Reais

R\$ 3.982,38

Apartamento nº 14, situado no 1º andar do Ed. Oliva. A matrícula informa área útil de 52,60m<sup>2</sup> mais o terraço de 8,30m<sup>2</sup>, que foi ponderado em 50%, logo: (52,60x100%) + (8,30x50%) = 56,75m<sup>3</sup> área essa utilizada para cálculo. A documentação não faz menção a vaga de garagem, para efeito de cálculo, o imóvel foi considerado sem vaga.

Cushman &amp; Wakefield

São Paulo, 25/07/2022

Responsável técnico



Nome do responsável  
Marco Granata - 5061528212/SP

## QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS (utilizar quantas amostras achar necessário, desde que mais de cinco)

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA (M²)	VAGAS	ANDAR	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	265.000,00	Regular	Médio-baixo	35,00	44,00	0,00	0	4.209,92
2	370.000,00	Regular	Médio-baixo	35,00	70,00	0,00	0	4.244,17
3	274.420,00	Regular	Médio-baixo	35,00	41,00	0,00	0	4.579,65
4	275.000,00	Regular	Médio-baixo	35,00	42,00	0,00	0	4.512,89
5	330.000,00	Regular	Médio-baixo	25,00	54,00	0,00	0	3.032,26
6	330.000,00	Regular	Médio-baixo	25,00	45,00	0,00	0	3.348,26

## ENDEREÇO

	ENDEREÇO	LINK
AV	RUA BRIGADEIRO GALVÃO411	
1	Rua Brigadeiro Galvão, 362	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona</a>
2	Rua Brigadeiro Galvão, 362	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barra-funda-zona">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barra-funda-zona</a>
3	Rua Brigadeiro Galvão, 91	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona</a>
4	Rua Brigadeiro Galvão, 91	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona</a>
5	Rua Brigadeiro Galvão, 322	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona</a>
6	Rua Brigadeiro Galvão, 322	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona</a>

## Fotos do Imóvel



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA/CONDOMÍNIO

LOGRADOURO

- i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil);  Sim  Não  
 ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?  Sim  Não  
 Observações (em caso positivo).

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

V10-09/06/2022 - LAUDO REMOTO

## 2 - FOTOS DO IMÓVEL



Fachada do condomínio



Identificação do condomínio



Logradouro



Identificação logradouro

### **3 - ELEMENTOS PESQUISADOS**

	<b>Amostra nº. 1</b>				<b>Data</b>	25/07/22		
	Endereço:	Rua Brigadeiro Galvão, 362						
	Bairro:	Barra Funda		Cidade:	São Paulo		UF:	SP
	Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	Padrão de Construção:			Médio-baixo	
	Área Privativa/Construída (m <sup>2</sup> )	44,00	Idade Aparente (anos):	35,00	Vida útil	80		
	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	-	Estado de conservação:	Regular				
	Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	0				
	Valor total (R\$)	265.000,00	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 6.022,73				
	Fonte / Telefone:	B. STIEFELMANN (11) 99195-5521				Evento	oferta	
<b>OBS:</b>	1 QUARTO, 1 BANHEIRO							

	<b>Amostra nº. 2</b>			<b>Data</b>	25/07/22	
	Endereço: Rua Brigadeiro Galvão, 362					
	Bairro: Barra Funda		Cidade:	São Paulo		UF: SP
	Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	Padrão de Construção:		Médio-baixo
	Área Privativa/Construída (m <sup>2</sup> )		70,00	Idade Aparente (anos):	35,00	Vida útil
	Área Terreno (m <sup>2</sup> )		-	Estado de conservação:	Regular	
	Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas		0	
	Valor total (R\$)	370.000,00	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 5.285,71		
	Fonte / Telefone: Atua Imóveis (11) 2885-8708(11) 94005-8905			Evento	oferta	
OBS:	1 QUARTO, 1 BANHEIRO					

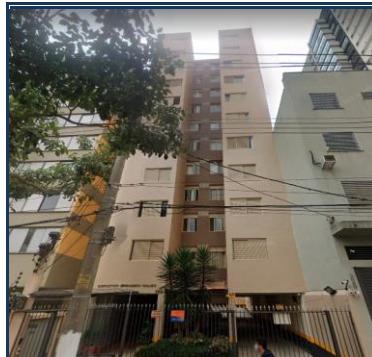
	<b>Amostra nº. 3</b>				<b>Data</b>	25/07/22		
Endereço:	Rua Brigadeiro Galvão, 91							
Bairro:	Barra Funda			Cidade:	São Paulo		UF:	SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar		Padrão de Construção:			Médio-baixo	
Área Privativa/Construída (m <sup>2</sup> )	41,00		Idade Aparente (anos):	35,00		Vida útil	80	
Área Terreno (m <sup>2</sup> )	-		Estado de conservação:	Regular				
Nº de Banheiros	1		Nº de Vagas	0				
Valor total (R\$)	274.420,00			Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 6.693,17			
Fonte / Telefone:	usuário NEWCORE (11) 98925-1160						Evento	Oferta
OBS:	1 QUARTO, 1 BANHEIRO							

	<b>Amostra nº. 4</b>				<b>Data</b>	25/07/22		
Endereço:	Rua Brigadeiro Galvão, 91							
Bairro:	Barra Funda			Cidade:	São Paulo		UF:	SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar		Padrão de Construção:				Médio-baixo
Área Privativa/Construída (m <sup>2</sup> )	42,00		Idade Aparente (anos):	35,00		Vida útil	80	
Área Terreno (m <sup>2</sup> )	-		Estado de conservação:	Regular				
Nº de Banheiros	1		Nº de Vagas	0				
Valor total (R\$)	275.000,00		Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 6.547,62				
Fonte / Telefone:	USUÁRIO NEWCORE (11) 98925-1160					Evento	Oferta	
OBS:	1 QUARTO, 1 BANHEIRO							

## ELEMENTOS PESQUISADOS

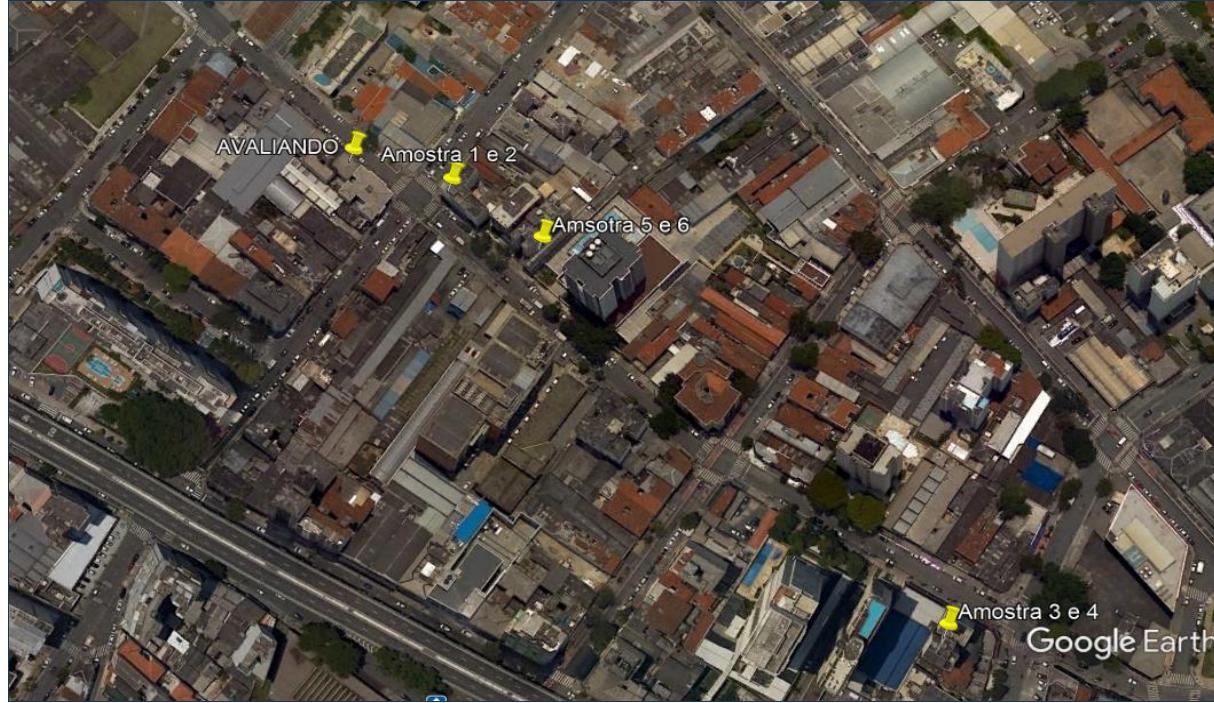


Amostra nº. 5					Data	25/07/22
Endereço:	Rua Brigadeiro Galvão, 322					
Bairro:	Barra Funda		Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar		Padrão de Construção:		Médio-baixo
Área Privativa/Construída (m²)	54,00	Idade Aparente (anos):	25,00	Vida útil		80
Área Terreno (m²)	-	Estado de conservação:	Regular			
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	0			
Valor total (R\$)	330.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 6.111,11			
Fonte / Telefone:	Taquari (11) 3662-9200			Evento		Oferta
OBS:	1 QUARTO, 1 BANHEIRO					

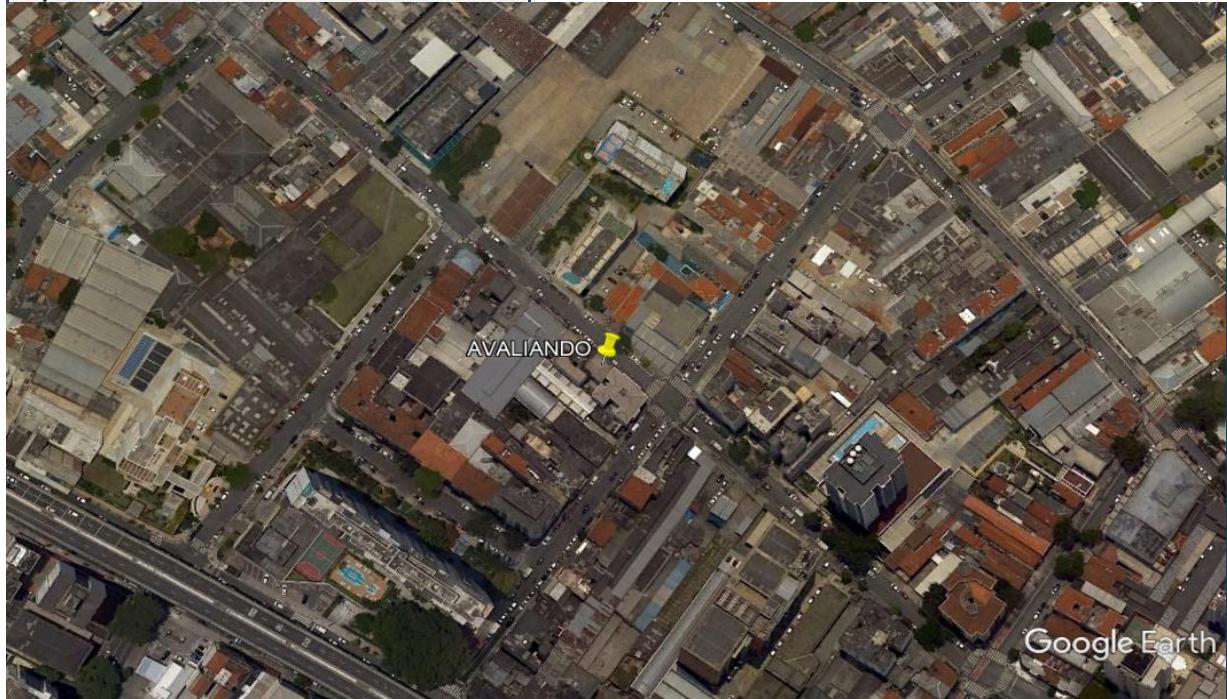


Amostra nº. 6					Data	25/07/22
Endereço:	Rua Brigadeiro Galvão, 322					
Bairro:	Barra Funda		Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar		Padrão de Construção:		Médio-baixo
Área Privativa/Construída (m²)	45,00	Idade Aparente (anos):	25,00	Vida útil		80
Área Terreno (m²)	-	Estado de conservação:	Regular			
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	0			
Valor total (R\$)	330.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 7.333,33			
Fonte / Telefone:	Graiche Imobiliária (11) 99823-3956			Evento		Oferta
OBS:	1 QUARTO, 1 BANHEIRO					

## Localização dos comparativos



*Mapa de Quadra*



Google Earth

**MODELO REVISADO LAUDO REMOTO\_REV07\_19/04/2022**
**TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO**

Grau de Fundamentação:	II	Grau de Precisão:	III
Metodologia:	Tratamento por Fatores	OK	

**Metodologia: Comparativo Direto - Tratamento por Fatores**
**Método de Computação:**
**Aditivo**

Amostra	Área Construída ou Privativa (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	FT Fonte (1)	FT Outro (2)	FT Vaga (3)	FT Andar (4)	FT Transp (5)	FT Idade (6)	FT LOC (7)	FT Padrão (8)	FT Área (9)	FT Físico (10)	FT Amen (11)	FT Outro (12)	Unitário Corrigido (R\$/m²)	Homogenização R\$/m²
1	44,00	R\$ 265.000,00	6.022,73	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,08	1,00	0,81	0,94	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.209,92	4.209,92
2	70,00	R\$ 370.000,00	5.285,71	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,08	1,00	0,81	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.244,17	4.244,17
3	41,00	R\$ 274.420,00	6.693,17	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,08	1,00	0,81	0,92	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.579,65	4.579,65
4	42,00	R\$ 275.000,00	6.547,62	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,08	1,00	0,81	0,93	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.512,89	4.512,89
5	54,00	R\$ 330.000,00	6.111,11	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,93	1,00	0,68	0,99	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.032,26	3.032,26
6	45,00	R\$ 330.000,00	7.333,33	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,93	1,00	0,68	0,94	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.348,26	3.348,26

(1) - Fonte	(4) - Fator Andar	(7) - Localização	(10) - Físico	MÉDIAS DAS AMOSTRAS:	3.987,86
(2) - Outro	(5) - Transposição	(8) - Fator Padrão de Construção	(11) - Amenidades (outros)	Saneamento das Amostras (+/- 30%)	Valor Mínimo
(3) - Fator Vaga/Terreno	(6) - Idade e Estado de Conservação	(9) - Área	(12) - Outro	Valor Máximo	5.184,22

**CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E VALOR DE LIQUIDEZ:**

Área do terreno:	UNITÁRIO FINAL DEPRECIADO E COM FC			Coef. Deprec.: Fator Comercialização:	Valor Terreno: Valor Edificação :	R\$ 226.310,96
	350,00	m²	Valor m²:		1,00	1,0000
	56,75	m²	Valor m²:		1,00	1,0000
Valor Imóvel:	R\$ 226.310,96			Valor Final da Avaliação conforme o mercado:	R\$ 226.000,00	

**AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:**

Valor Terreno:	Descrição:	R\$	
Valor Edificação:		R\$	
Valor do(s) Anexo(s):	Descrição:	R\$	
Valor do(s) Anexo(s):		R\$	
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:	Descrição:	R\$	
		R\$	