

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

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

Dimensões (m²)		
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:	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> 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 52,60m² mais o terraço de 8,30m², que foi ponderado em 50%, logo: $(52,60 \times 100\%) + (8,30 \times 50\%) = 56,75\text{m}^2$ 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 & Wakefield	Responsável técnico
São Paulo, 25/07/2022	
	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 GALVÃO 411	
1	Rua Brigadeiro Galvão, 362	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona
2	Rua Brigadeiro Galvão, 362	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barra-funda-zona
3	Rua Brigadeiro Galvão, 91	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona
4	Rua Brigadeiro Galvão, 91	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona
5	Rua Brigadeiro Galvão, 322	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona
6	Rua Brigadeiro Galvão, 322	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona

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




Amostra nº. 1				Data		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 (m²)		44,00		Idade Aparente (anos):		35,00	
Vida útil		80					
Área Terreno (m²)		-		Estado de conservação:		Regular	
Nº de Banheiros		1		Nº de Vagas		0	
Valor total (R\$)		265.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 6.022,73	
Fonte / Telefone:		B. STIEFELMANN (11) 99195-5521				Evento	
oferta							
OBS:		1 QUARTO, 1 BANHEIRO					



Amostra nº. 2				Data		25/07/22	
Endereço:		Rua Brigadeiro Galvão, 362					
Bairro:		Barra Funda		Cidade:		São Paulo	
UF:		SP					
Imóvel:		APARTAMENTO		Andar		Médio-baixo	
Padrão de Construção:							
Área Privativa/Construída (m²)		70,00		Idade Aparente (anos):		35,00	
Vida útil		80					
Área Terreno (m²)		-		Estado de conservação:		Regular	
Nº de Banheiros		1		Nº de Vagas		0	
Valor total (R\$)		370.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 5.285,71	
Fonte / Telefone:		Atua Imóveis (11) 2885-8708(11) 94005-8905				Evento	
oferta							
OBS:		1 QUARTO, 1 BANHEIRO					

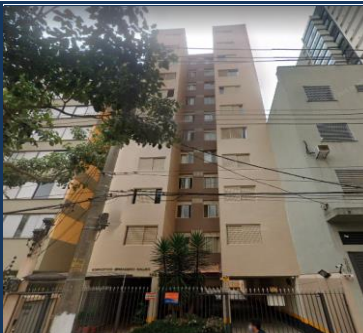


Amostra nº. 3					Data		25/07/22	
Endereço:	Rua Brigadeiro Galvão, 91							
Bairro:	Barra Funda			Cidade:	São Paulo		UF:	SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar		Padrão de Construção:			Médio-baixo	
Área Privativa/Construída (m²)	41,00		Idade Aparente (anos):	35,00		Vida útil	80	
Área Terreno (m²)	-		Estado de conservação:	Regular				
Nº de Banheiros	1		Nº de Vagas	0				
Valor total (R\$)	274.420,00		Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 6.693,17				
Fonte / Telefone:	USUÁRIO NEWCORE (11) 98925-1160					Evento	Oferta	
OBS:	1 QUARTO, 1 BANHEIRO							

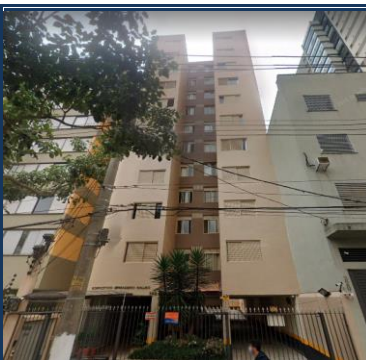


Amostra nº. 4				Data	25/07/22
Endereço:	Rua Brigadeiro Galvão, 91				
Bairro:	Barra Funda	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	Padrão de Construção:		Médio-baixo
Área Privativa/Construída (m²)	42,00	Idade Aparente (anos):	35,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	-	Estado de conservação:	Regular		
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	0		
Valor total (R\$)	275.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 6.547,62		
Fonte / Telefone:	USUÁRIO NEWCORE (11) 98925-1160			Evento	Oferta
OBS:	1 QUARTO, 1 BANHEIRO				

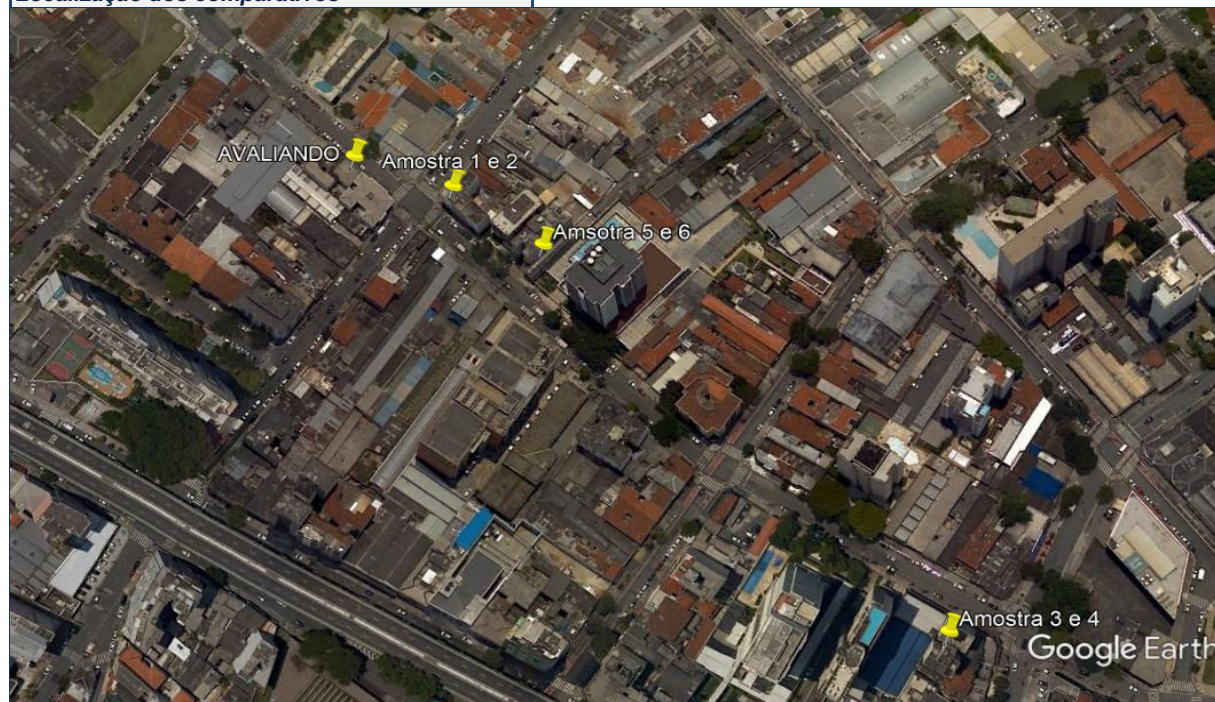
ELEMENTOS PESQUISADOS



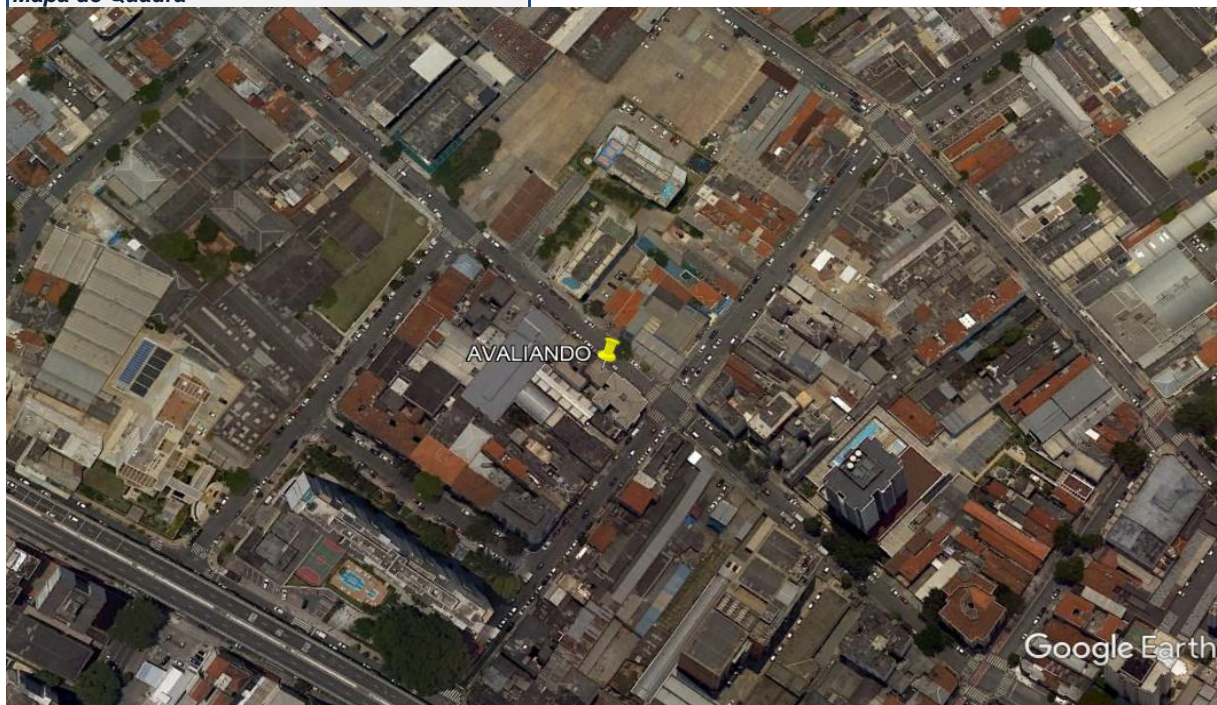
Amostra nº. 5						Data		25/07/22		
Endereço:		Rua Brigadeiro Galvão, 322								
Bairro:		Barra Funda			Cidade:		São Paulo		UF:	SP
Imóvel:		APARTAMENTO		Andar	Padrão de Construção:			Médio-baixo		
Área Privativa/Construída (m²)		54,00		Idade Aparente (anos):		25,00		Vida útil	80	
Área Terreno (m²)		-		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



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)	Homogeneização 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		2.791,50			
(3) - Fator Vaga/Terreno		(6) - Idade e Estado de Conservaçã (9) - Área		(12) - Outro		Valor Máximo								5.184,22					

CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E VALOR DE LIQUIDEZ:

UNITÁRIO FINAL DEPRECIADO E COM FC										Coef. Deprec.:		Fator Comercialização:					
Área do terreno:	350,00	m²	Valor m²:		1,00	1,0000	Valor Terreno:										
Área da Edificação:	56,75	m²	Valor m²:	R\$ 3.987,86	1,00	1,0000	Valor Edificação :	R\$ 226.310,96									
Valor Imóvel:	R\$ 226.310,96																
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:										R\$ 226.000,00							

AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

Valor Terreno:		R\$		
Valor Edificação:		R\$	226.000,00	
Valor do(s) Anexo(s):	Descrição:	R\$		
Valor do(s) Anexo(s):	Descrição:	R\$		
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:		R\$	226.000,00	