

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	Pontte-21-03-25	0
Proponente		CPF/CNPJ	
André Gama da Silva		-	
Proprietário		Nº Matrícula do Imóvel	Matrícula Individualizada 1
FINANCE TRADE BANCO DE INVESTIMENTOS LTDA		208.274	-
Endereço do imóvel avaliando		Nº	Complemento
Rua Dr. Luiz Migliano		1.986	Lojas 22, Bonnaire Mall
Bairro	Cidade	UF	CEP
Jardim Caboré	São Paulo	SP	05711-001

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante	Padrão da região
Misto	Médio-Alto
Infraestrutura	Serviços públicos
<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Metrô
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus
<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio
<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Escola
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer
<input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> Hospital

TERRENO

Formato	Topografia	Área Averbada em Matrícula		
Irregular	Plana	31.250,00 m ²		
Fração Ideal	Frente (m)	Fundo (m)	Lado Esq.(m)	Lado Dir.(m)
0,001680	197,94	-	-	-
Situação	Nº de Frentes	Zoneamento		
Esquina	2	Urbano		

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
1	-	-	-
Número das vagas			
-			
1	Coberta	0	Averbada com Matrícula Individualizada
0	Descoberta	1	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
0	Rotativa	0	Não Averbada em matrícula

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)		Área Privativa útil Averbada
Loja	Médio-Alto	Novo		46,30
Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Área Comum Averbada
Pele de Vidro	Alumínio	1	5 Anos	182,60
Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Área Edificada Averbada
-	-	-	-	228,90
INFRAESTRUTURA				Área Total Averbada
<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva	<input type="checkbox"/> Espaço Gourmet	<input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica	228,90
<input type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Pista de Cooper	<input checked="" type="checkbox"/> Sistema de Telefonia	Área Não Averbada
<input type="checkbox"/> Salão de Jogos	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Brinquedoteca	<input checked="" type="checkbox"/> Lojas de Conveniências	-
<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Gerador	<input type="checkbox"/> Jardins	Área utilizada para cálculo:
				Útil conforme matrícula
				46,30

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Quantidade	Piso	Parede	Forro

Observações Gerais

Para efeito de avaliação, considerou-se uma situação paradigma para o imóvel avaliando com áreas conforme matrícula de 46,30m² (útil) e 228,896 (total), além das informações disponibilizadas pelo Solicitante. Considerou-se que o imóvel possui 01 vaga de garagem. Possuindo um padrão construtivo médio-alto e idade aparente estimada de 5 anos com estado de conservação novo. Não foram verificadas as condições de habitabilidade do imóvel, por não ter sido realizada vistoria interna do mesmo.

AVALIAÇÃO

Valor Final de mercado para venda

V. Final = R\$ 616.000,00

Nome da empresa
CONSUL PATRIMONIAL LTDA. CREA/CAU Nº
A75421-8

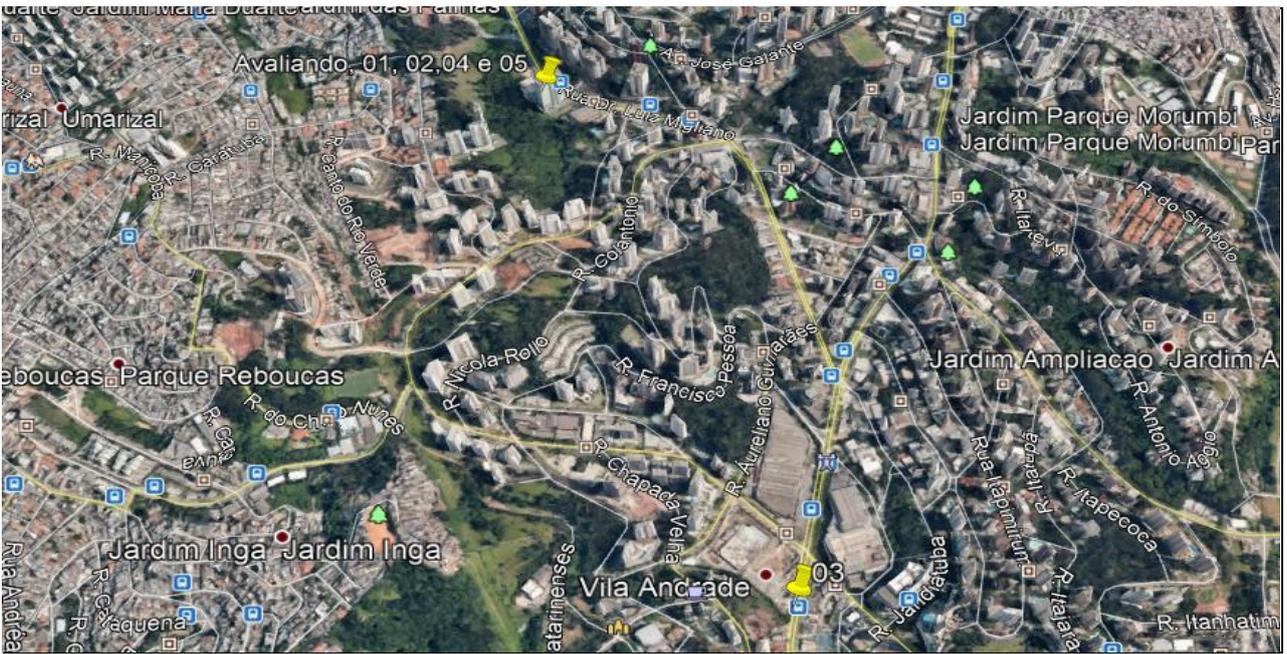
São Paulo 29 de março de 2021.

Nome do Profissional
ISIS SOUZA CARDOSO

Localização do Imóvel e dados amostrais

Latitude (S):

Longitude (W):



Pressupostos e Ressalvas

Não foi possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel. Neste caso, em comum acordo com o Solicitante, realizou-se uma vistoria externa e foi utilizada uma situação paradigma. Prosseguiu-se com a avaliação com base em informações e documentação disponibilizada pelo solicitante e realizadas considerações hipotéticas sobre a unidade, explicitadas na primeira página deste documento.

Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que a avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente laudo, caso algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorretos, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa. Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho. Não foram consideradas quaisquer despesas de tributação nem aquisição em nossa avaliação. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental.

Assumiu-se que o imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais. O laudo apresentado atende integralmente a Norma ABNT NBR 14653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP quando cabíveis.

Especificação da Avaliação

Metodologia Utilizada:

MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Grau de Fundamentação:

Grau II

Médio

R\$

13.295,90

Tratamento de Dados:

Fatores

5

Grau de Precisão:

Grau III

Mínimo

R\$

11.301,52

Máximo

R\$

15.290,29

Ficha de pesquisa, memorial de cálculo e relatórios complementares encontram-se anexo a este Laudo.

Diagnóstico de Mercado

Desempenho de Mercado:

Recessivo

Nº de Ofertas similares ao avaliando:

Médio

Liquidez e Prazo provável de venda:

Baixa (superior a 6 meses)

Elemento 01			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Rua Doutor Luiz Migliano, 1986, Loja nº 5	Jd. Caboré	São Paulo	SP
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
Mirante Imóveis	(11) 2971-7963	5	Novo
Descrição da amostra térreo do Shopping Bonnaire Mall,	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	40,00	590.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio-Alto	Área Privativa	14.750,00
		40,00	

Elemento 02			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Rua Doutor Luiz Migliano, 1986	Jd. Caboré	São Paulo	SP
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
Ascon	(11) 93016-7537	5	Novo
Descrição da amostra Jardim Caboré	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	54,00	550.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio-Alto	Área Privativa	10.185,19
		54,00	

Elemento 03			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Avenida Giovanni Gronchi	Vila Andrade	São Paulo	SP
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
Live here	(19) 99229-1972	5	Entre novo e regular
Descrição da amostra Loja	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	76,00	760.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio-Alto	Área Privativa	10.000,00
		76,00	

Elemento 04			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Rua Doutor Luiz Migliano, 1986	Jd. Caboré	São Paulo	SP
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
Arcoverde	11 97610-6894	5	Novo
Descrição da amostra Loja	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	45,00	660.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio-Alto	Área Privativa	14.666,67
		45,00	

Elemento 05			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Rua Doutor Luiz Migliano, 1986	Jd. Caboré	São Paulo	SP
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
Lopes	Site	5	Novo
Descrição da amostra Loja	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	59,00	553.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio	Área Privativa	9.372,88
		59,00	

Homogeneização										
Elemento	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor Un (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização
1	40,00	590.000,00	14.750,00	0,95	1,00	0,96	1,00	0,92	1,00	12.377,06
2	54,00	550.000,00	10.185,19	0,95	1,00	1,04	1,50	0,92	1,00	14.110,28
3	76,00	760.000,00	10.000,00	0,95	1,00	1,06	1,50	0,92	1,00	14.091,23
4	45,00	660.000,00	14.666,67	0,95	1,00	0,99	1,00	0,92	1,00	12.711,20
5	59,00	553.000,00	9.372,88	0,95	1,00	1,06	1,50	0,92	1,00	13.189,73

(1) - Fator Oferta (4) - Fator Equivalencia (5) - Fator Conservação (6) - Fator Padrão

Média das amostras 13.295,90
 Valor Mínimo 11.301,52
 Valor Máximo 15.290,29

	Valor unitário (R\$)	Valor (R\$)	Valor por extenso
Valor do Terreno	-	-	
Valor da Edificação	13.304,54	616.000,00	seiscentos e dezesseis mil reais
Valor da Vaga	-	-	
Valor do Imóvel	13.304,54	616.000,00	seiscentos e dezesseis mil reais

Valor Final de mercado para venda VF = R\$ 616.000,00

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista geral da loja



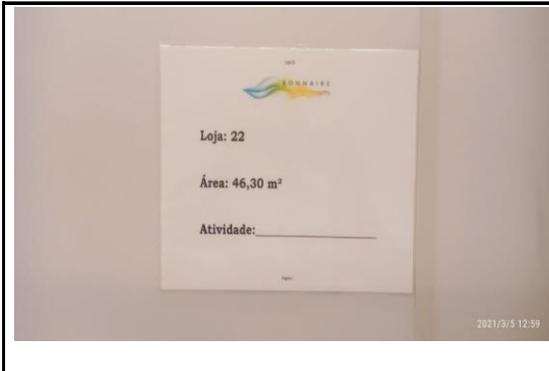
Vista geral da loja



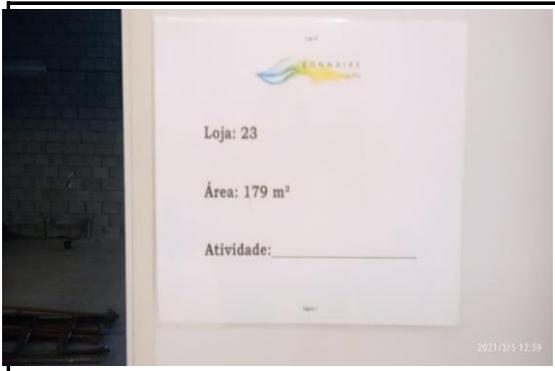
Vista geral da loja



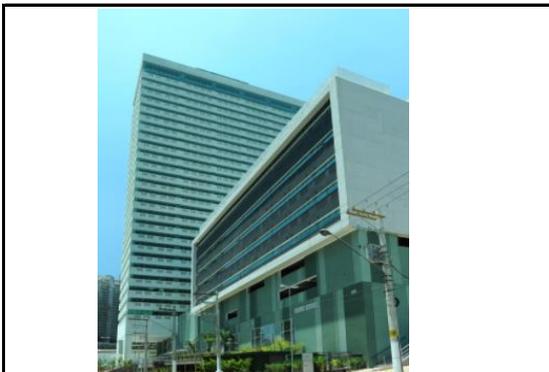
Vista geral da loja



Identificação Loja 22



Identificação Loja 23



Fachada



A. Comum