

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante: Galleria Bank	Data da Solicitação: 12/03/2024
Proprietário: Lee Chih Tsai	Data da Vistoria: 13/03/2024
Endereço: Rua José Getúlio, 334	Data do Laudo: 14/03/2024
Complemento: Apartamento 141 - 14º andar - Edifício Cozumel	Matrícula/Cartório: 100.033 - 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/ SP
Bairro: Acimação	Objetivo: Valor de Mercado
Cidade: São Paulo UF: SP CEP: 01509-001	Finalidade: Compra/Venda

Informações de Áreas

Matrícula					
Terreno:		m²	Terreno:		m²
Construída:	133,40	m²	Construída:		m²
Comum:	96,12	m²	Fração Ideal:		
Garagem:		m²	Área Considerada		
Depósito:		m²	Terreno:		m²
Total:	229,52	m²	Construída:	133,40	m²
Fração Ideal:	3,1951000				

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Apartamento
Idade Aparente:	15 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Regular
Qtd. de Quartos:	3
Qtd. de Vagas:	2
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 1.068.500,00

(UM MILHÃO, SESSENTA E OITO MIL, QUINHENTOS REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 740.400,00

(SETECENTOS E QUARENTA MIL, QUATROCENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **36 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliando, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 36 meses com índice de 0,6930.

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria Cooke**

Telefone de Contato: **-**

Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Condomínio	
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	- m²

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m			
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública: Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa: Não
Comércio:	☒	☐	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço: Não
Rede Bancária:	☐	☒	☐	☐	Rede de Telefone:	Sim	
Escola:	☒	☐	☐	☐	Pavimentação:	Sim	
Saúde:	☐	☒	☐	☐	Arborização:	Sim	
Segurança:	☐	☒	☐	☐	Esgoto Pluvial:	Sim	
Lazer	☒	☐	☐	☐	Gás Canalizado:	Não	



Vista do Logradouro



Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

São Paulo é um município brasileiro, capital do estado homônimo e principal centro financeiro, corporativo e mercantil da América Latina. É a cidade mais populosa do Brasil, do continente americano, da lusofonia e de todo o hemisfério sul, e a quinta mais populosa do mundo, enquanto sua região metropolitana, com cerca de 21 milhões de habitantes, é a sétima maior aglomeração urbana do planeta. São Paulo é a cidade brasileira mais influente no cenário global, sendo, em 2016, a 11.ª cidade mais globalizada do planeta, recebendo a classificação de cidade global alfa.

São Paulo possui o maior PIB dentre as cidades brasileiras e latino-americanas e o décimo sétimo maior do mundo. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2021, seu Produto Interno Bruto (PIB) foi de 828 980 607,731 reais, o que equivale a cerca de 9,2% do PIB brasileiro, 34% do PIB, assim como 36% de toda a produção de bens e serviços, do estado de São Paulo, e 21% da economia da região sudeste. De acordo com uma pesquisa divulgada Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Estado de São Paulo (Fecomercio), se fosse um país, a cidade de São Paulo poderia ser classificada como a 36.ª maior economia do mundo, acima de nações como Portugal, Finlândia e Hong Kong.

Região de uso residencial, com infraestrutura completa, composta por água, energia, pavimentação, comércios e serviços.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



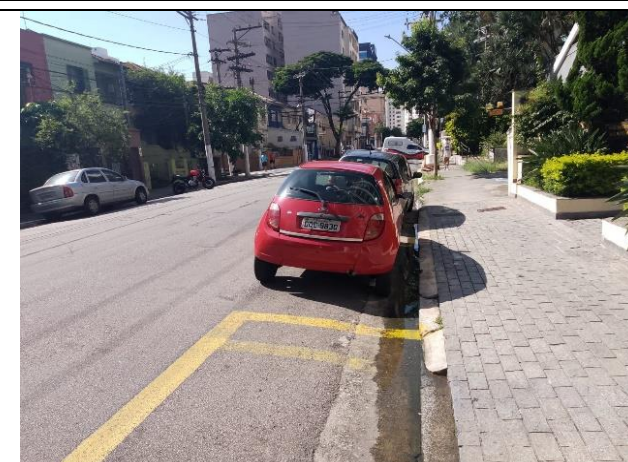
Fachada Avaliando



Fachada Avaliando



Logradouro à esquerda



Logradouro à direita



Identificação Logradouro



Identificação Edifício

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

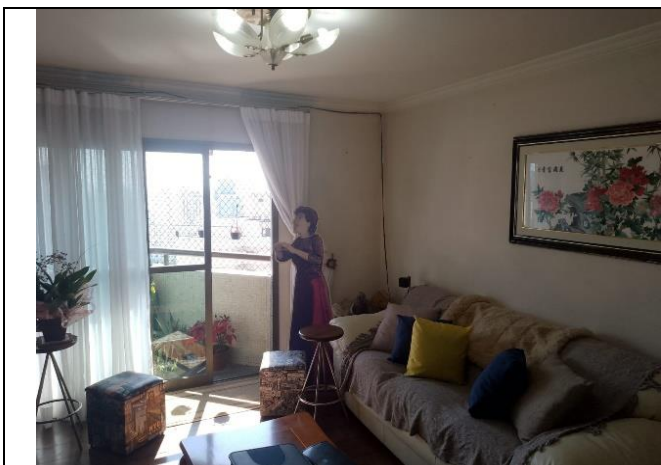
Relatório Fotográfico



Identificação Edifício



Identificação Avaliação



Sala de Estar



Cozinha



Área de Serviço



Área de Serviço

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

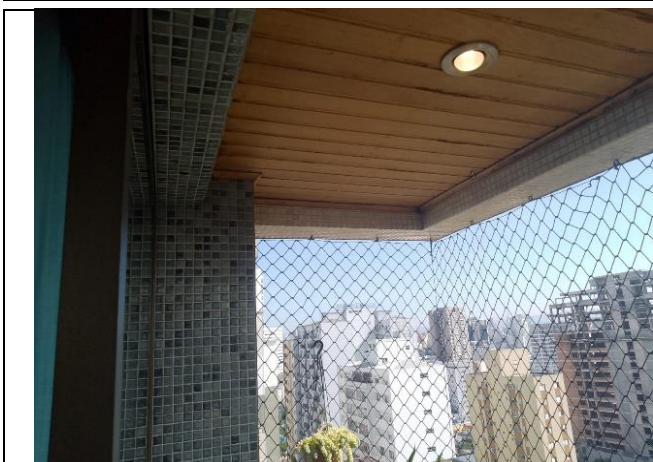
Relatório Fotográfico



Lavabo



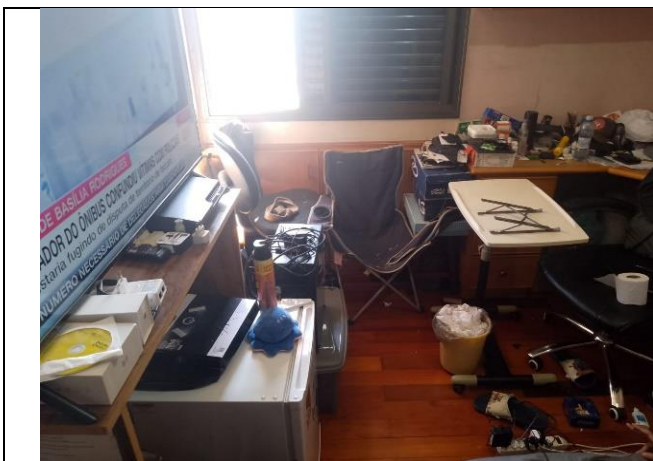
Lavabo



Varanda



Dormitório 1



Dormitório 1



Dormitório 2

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Dormitório 2



Banheiro Social



Banheiro Social



Suíte



Banheiro Suíte



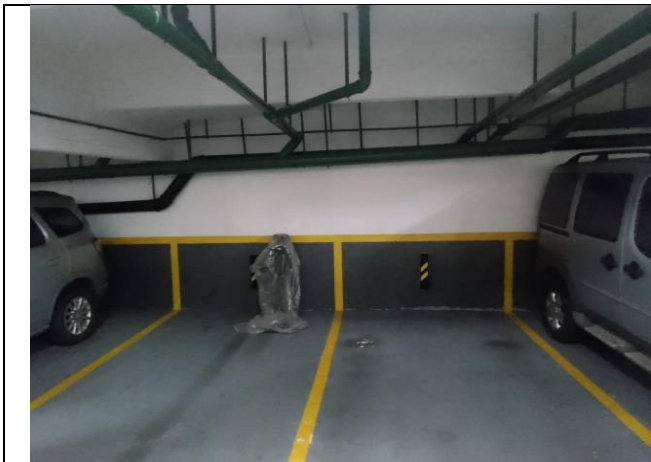
Banheiro Suíte

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

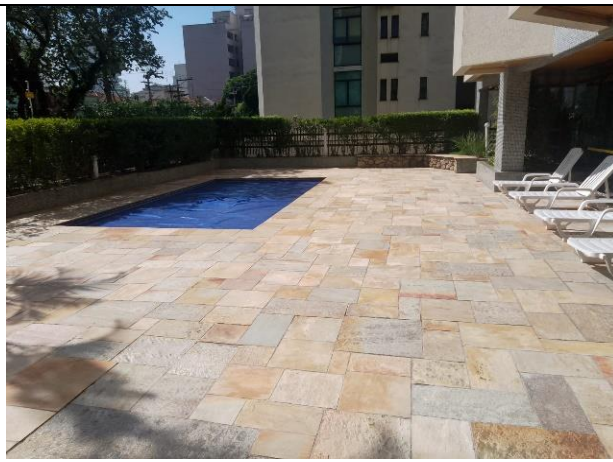
Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

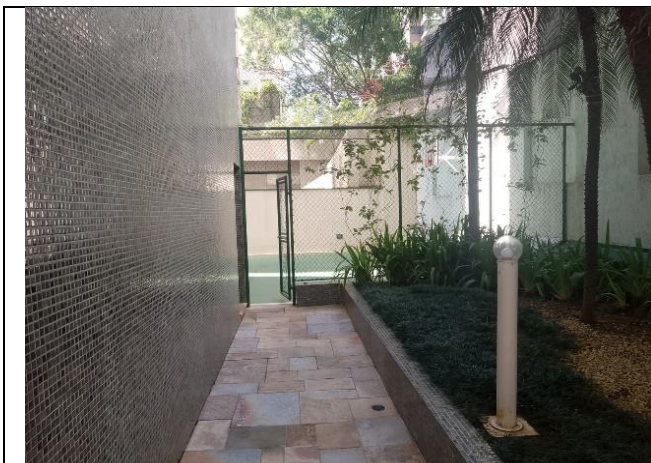
Relatório Fotográfico



Garagem



Piscina - Área Comum



Quadra Esportiva - Área Comum



Salão de Festas - Área Comum



Salão de Jogos - Área Comum



Depósito - Área Comum

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Depósito - Área Comum



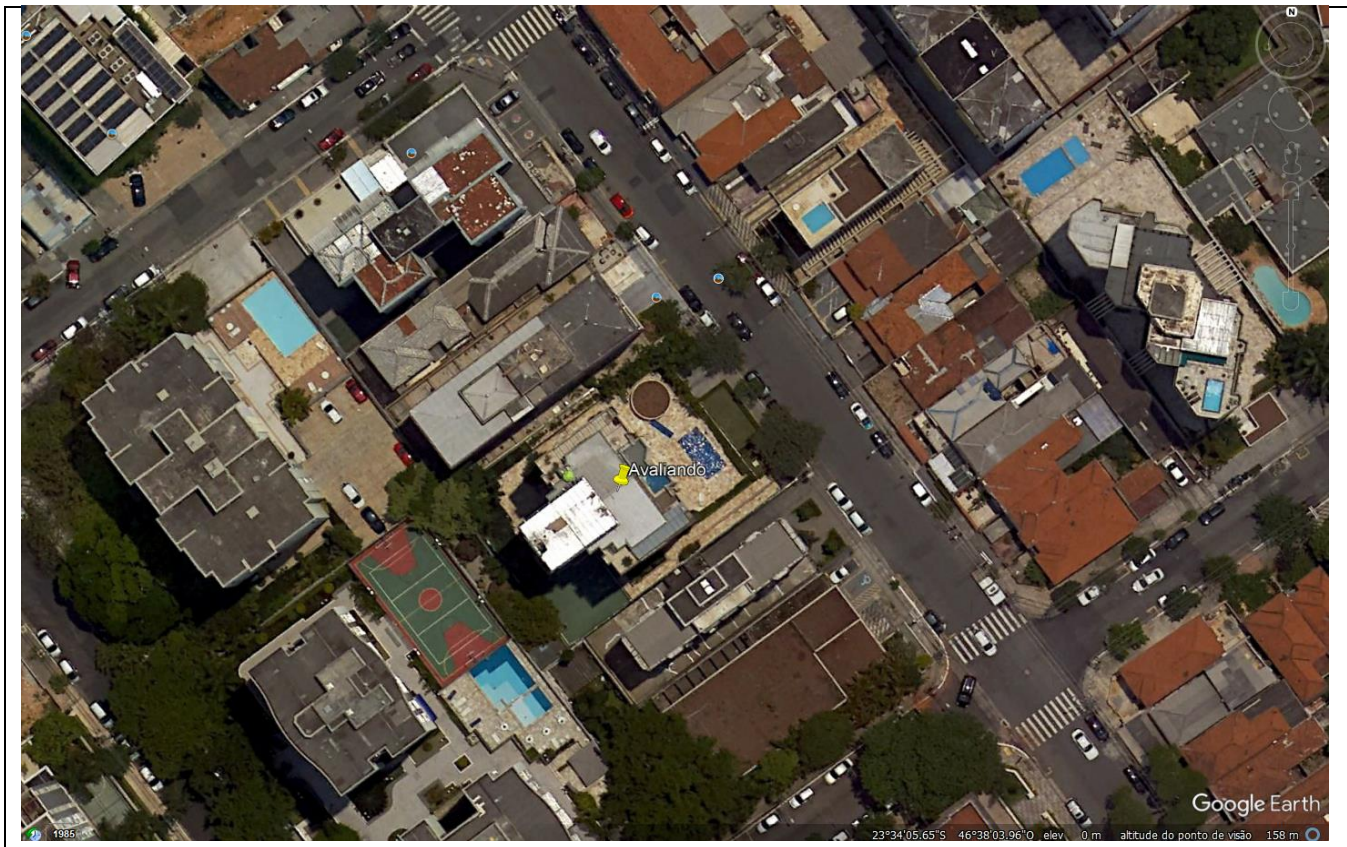
Fachada Avaliando

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

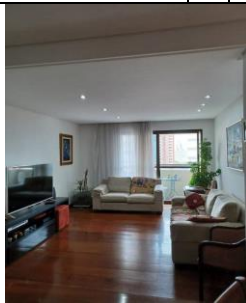
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando						
Imóvel Objeto da Avaliação						
Endereço:	Rua José Getúlio, 334					
Bairro:	Aclimação			Cidade:	São Paulo	
UF:	SP					
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	133,40	Topografia:	Plano	Testada:	0,00	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador		Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	14/03/2024	
Observações:	Avaliando.					



Pesquisa de Dados Comparativos						
Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Rua José Getúlio, 334					
Bairro:	Aclimação			Cidade:	São Paulo	
UF:	SP					
Informante:	Gobber (11) 98687-0577					
Área Priv./Constr.:	133,40	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador		Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtd. Dorm:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 1.180.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 7.961,02	Data Amost.:	14/03/2024	
Observações:	Apartamento no condomínio do avaliando com 3 dormitórios sendo 1 suíte e 2 vagas.					



Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Rua José Getúlio, 334					
Bairro:	Aclimação			Cidade:	São Paulo	
UF:	SP					
Informante:	Emilia Judite Viviani Dragone					
Área Priv./Constr.:	133,40	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador		Máx	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 1.272.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 8.581,71	Data Amost.:	14/03/2024	
Observações:	Apartamento no condomínio do avaliando com 3 dormitórios sendo 1 suíte e 2 vagas.					

Elemento Comparativo 3						
Endereço:	Rua José Getúlio, 334					
Bairro:	Aclimação			Cidade:	São Paulo	
UF:	SP					
Informante:	ARK Imóveis (11) 4285-0112					
Área Priv./Constr.:	133,40	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador		Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 8.095,95	Data Amost.:	14/03/2024	
Observações:	Apartamento no condomínio do avaliando com 3 dormitórios sendo 1 suíte e 2 vagas.					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua José Getúlio, 334				
Bairro:	Aclimação		Cidade:	São Paulo	UF: SP
Informante:	Imoveltec (11) 98559-1000				
Área Priv./Constr.:	133,40	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 1.220.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 8.230,88	Data Amost.:	14/03/2024
Observações:	Apartamento no condomínio do avaliando com 3 dormitórios sendo 1 suíte e 2 vagas.				

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua José Getúlio, 334				
Bairro:	Aclimação		Cidade:	São Paulo	UF: SP
Informante:	Pontine Imóveis (11) 3277-3277				
Área Priv./Constr.:	133,40	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 1.180.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 7.961,02	Data Amost.:	14/03/2024
Observações:	Apartamento no condomínio do avaliando com 3 dormitórios sendo 1 suíte e 2 vagas.				

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

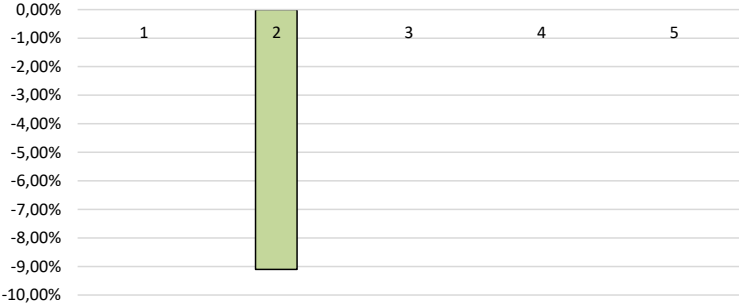
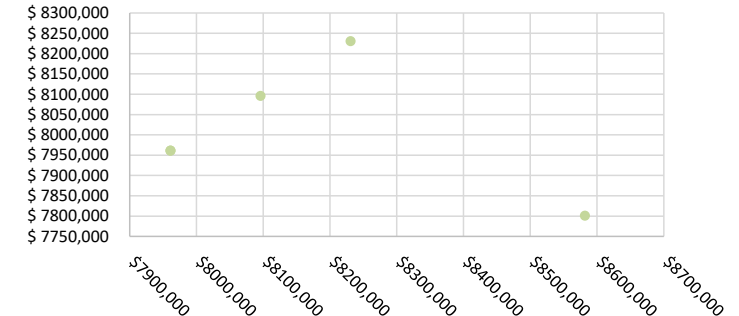
Homogeneização de Dados															
A	Preço Anunciado		Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m²		F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Mult. F.	F. Vagas		Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$	1.180.000,00	133,40	0,900	R\$	7.961,02	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 7.961,02
2	R\$	1.272.000,00	133,40	0,900	R\$	8.581,71	1,000	1,000	0,909	1,000	1,000	1,000	1,000	0,909	R\$ 7.800,86
3	R\$	1.200.000,00	133,40	0,900	R\$	8.095,95	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 8.095,95
4	R\$	1.220.000,00	133,40	0,900	R\$	8.230,88	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 8.230,88
5	R\$	1.180.000,00	133,40	0,900	R\$	7.961,02	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 7.961,02

Média	R\$	8.166,12	Média	R\$	8.009,95
Desvio		257,859	Desvio		161,800
Coef. de variação		0,032	Coef. de variação		0,020

Média Saneada	R\$	8.009,95
Limite Inferior	R\$	5.606,96
Limite Superior	R\$	10.412,93
Amostras Saneadas		5
Amostras Descartadas		0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 1.068.500,00
	133,40		R\$8.009,95		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS		Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados:	5		
Número de Amostras Saneadas:	5		
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 5.606,96		
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 8.009,95		
Limite Superior (p/m²):	R\$ 10.412,93		
Média Saneada (p/m²):	R\$ 8.009,95		
T. de Student:	1,533		
Desvio Padrão:	161,80		
Coeficiente de Variação:	0,020		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/m²):	R\$ 124,04		
Inferior (p/m²):	-1,55% R\$ 7.885,91		
Superior (p/m²):	1,55% R\$ 8.133,98		
Amplitude Total	3,10%		

Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 3,10%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CINTE: 111276.2.0100033-00

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula

100.033

ficha

1

São Paulo, 25 de agosto de 1.998

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 141, localizado no 14º do "EDIFÍCIO COZUMEL", situado na Rua José Getulio nº 334, no 37º subdistrito-Aclimação, contém a área útil de 133,40m², a área comum de 96,12m², e a área total construída de 229,52m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,1951% no terreno e nas partes comuns, cabendo-lhe o direito ao estacionamento de 02 (DOIS) automóveis de passeio na garagem de uso comum do condomínio, em locais indeterminados.

PROPRIETÁRIA:- FREEMAN PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Paula Ney nº 312, inscrita no CC/MF sob nº 60.139.805/0001-42.

CONTRIBUINTE:- 033.051.0004-4 (maior área)

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 91.678 AV-1 de 13 de setembro de 1.994; R-3 na matrícula nº 87.890 e R-2 na matrícula nº 87.891 de 12 de março de 1.993, deste

OFICIAL, *[Assinatura]*

R-1/ 100.033 - Por escritura de venda e compra datada de 06 de agosto de 1.998 (Livro 2.262-fs.223/234) do 16º Tabelião de Notas, desta Capital, a proprietária FREEMAN PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, a qual apresentou Certidão Negativa de Débito - CND nº 701.255 série H expedida em 07 de abril de 1.998, pelo INSS, e Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Administrados pela Secretaria da Receita Federal, nº E-1.595.100, emitida em 04 de maio de 1.998, transmitiu a fração ideal de 3,1951% do terreno, vinculada ao imóvel desta matrícula, à LEE CHIH TSAI, chinês, do comércio, RNE nº Y-045487-W-SE/DPMAF/DPF, inscrito no CPF/MF sob nº 143.965.148-59, e sua mulher JIAO CUIPING, brasileira, do comércio, RG nº 36.132.154-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 212.587.188-20, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua José Getulio nº 334, aptº 141, por indicação e cessão do ESPOLIO DE MARIA LÚCIA GROSSI FIORESE, CIC nº 993.192.848-49, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra de fração ideal de terreno, de contrato de

(CONTINUA NO VERSO)