

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano -Apartamento

Compass Avaliações

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



### Informações Gerais

Solicitante: <b>Galleria Bank</b>	Data da Solicitação: <b>19/03/2024</b>
Proprietário:	Data da Vistoria: <b>27/03/2024</b>
Endereço: <b>Rua Carlos Petit, 135 AP 141</b>	Data do Laudo: <b>28/03/2024</b>
Complemento: <b>Edifício Up Vila Mariana</b>	Matrícula/Cartório: <b>109.486 - 1º Oficial Registro Imóveis Comarca de São Paulo</b>
Bairro: <b>Vila Mariana</b>	Objetivo: <b>Valor de Mercado</b>
Cidade: <b>São Paulo</b> UF: <b>SP</b> CEP: <b>04110-000</b>	Finalidade: <b>Compra/Venda</b>

### Informações de Áreas

Matrícula	Terreno	Construída	Comum	Garagem	Depósito	Total	Fração Ideal
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
		<b>178,04</b>	<b>106,05</b>	<b>25,20</b>		<b>309,29</b>	<b>1,8122000</b>

IPTU	
Terreno:	m <sup>2</sup>
Construída:	m <sup>2</sup>
Fração Ideal:	

Área Considerada	
Terreno:	m <sup>2</sup>
Construída:	<b>178,04</b> m <sup>2</sup>

### Características do Imóvel

Uso:	<b>Residencial</b>
Tipologia:	<b>Apartamento</b>
Idade Aparente:	<b>10 Anos</b>
Topografia:	<b>Plano</b>
Est. Conservação:	<b>Regular</b>
Qtd. de Quartos:	<b>3</b>
Qtd. de Vagas:	<b>3</b>
Ocupação:	<b>Ocupado</b>

### Valor de Mercado

# R\$ 2.416.900,00

( DOIS MILHÕES, QUATROCENTOS E DEZESSEIS MIL, NOVECENTOS REAIS )

### Valor de Liquidação Forçada

# R\$ 1.674.900,00

( UM MILHÃO, SEISCENTOS E SETENTA E QUATRO MIL, NOVECENTOS 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:
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	- m <sup>2</sup>

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

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



Vista do Logradouro

Vista do Logradouro

### Comentários sobre a região

A região da Vila Mariana, situada na zona centro-sul de São Paulo, destaca-se por ser um distrito de prestígio, predominantemente habitado por indivíduos de classe alta. Sua paisagem mistura elementos comerciais e residenciais, sendo reconhecida pelos elevados valores por metro quadrado. Além disso, a área é conhecida por sua abundância de áreas verdes, com destaque para o famoso Parque Ibirapuera, um importante ponto turístico.

A administração do distrito inclui também os bairros de Moema e Saúde. Na Vila Mariana estão localizadas instituições de ensino de renome, como a Escola Paulista de Medicina da Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP), o Centro Universitário Belas Artes de São Paulo, a Escola Superior de Propaganda e Marketing, o Centro Universitário Assunção (UNIFAI) e o Museu Lasar Segall. Além disso, abriga alguns dos colégios mais tradicionais da cidade, como o Colégio Bandeirantes, Colégio Benjamin Constant, Liceu Pasteur, Colégio Marista Arquidiocesano, Colégio Madre Cabrini e a Faculdade e Escola técnica SENAI - Anchieta.

Outro destaque é a presença de aproximadamente 550 metros da Avenida Paulista, entre a Praça Osvaldo Cruz e a Avenida Brigadeiro Luís Antônio. O transporte público na região é atendido pelas linhas 1-Azul, 2-Verde e 5-Lilás do Metrô de São Paulo.

Região de uso predominantemente residencial com infraestrutura completa.



# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano -Apartamento

Compass Avaliações

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

## Relatório Fotográfico



Logradouro



Logradouro



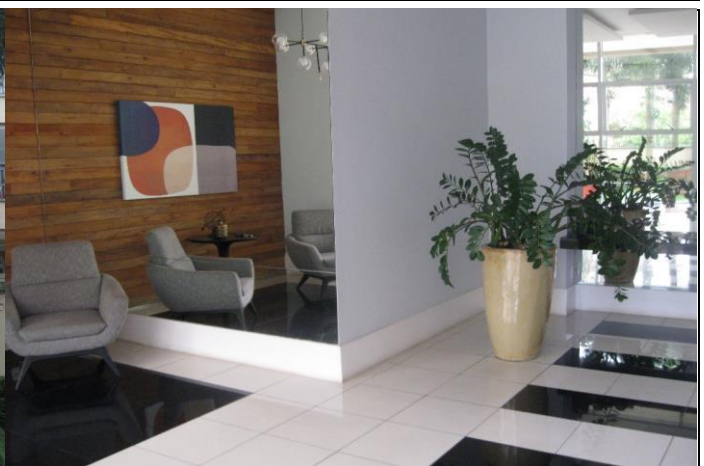
Fachada



Fachada



Id do condomínio



Hall de entrada

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano -Apartamento

Compass Avaliações

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

## Relatório Fotográfico



Sala de estar



Sala de jantar



Varanda



Lavabo



Cozinha



Área de serviços

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano -Apartamento

Compass Avaliações

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

### Relatório Fotográfico



Suite 1



Banheiro da suite 1



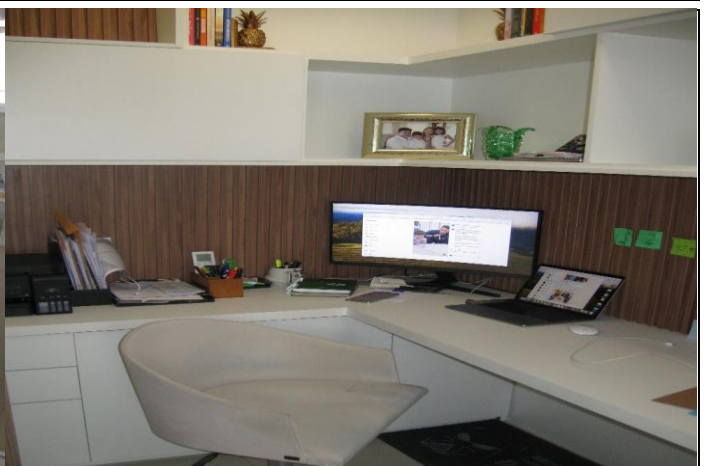
Suite 2



Closet suite 2



Banheiro suite 2



Escritório

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano -Apartamento

Compass Avaliações

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

## Relatório Fotográfico



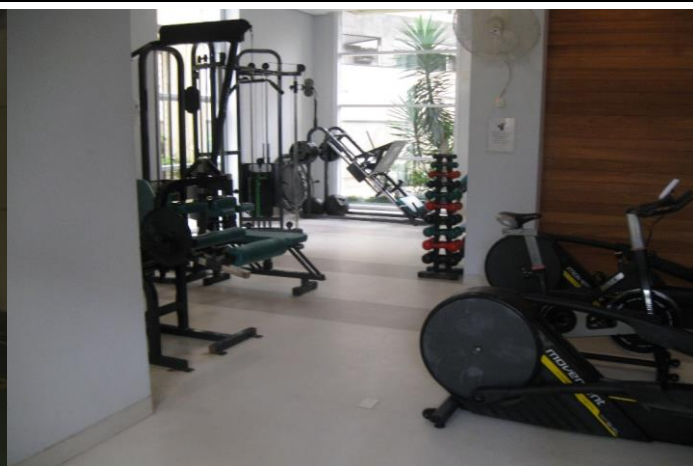
Banheiro de serviços



Salão de festas - área comum



Quadra - área comum



Academia - área comum



Piscina - área comum

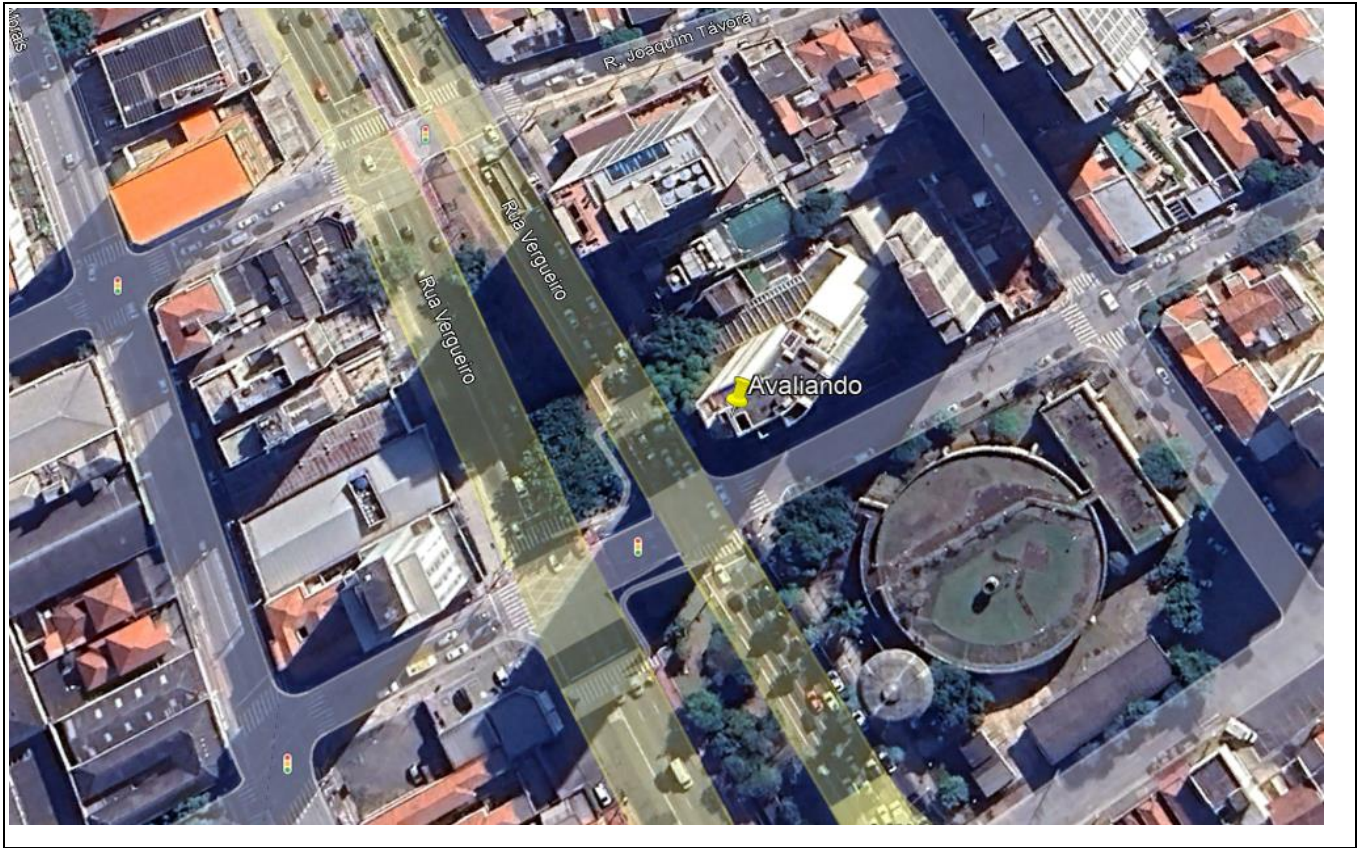
[Clique aqui para inserir a foto](#)

# 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 avaliado

#### Imóvel Objeto da Avaliação


Endereço:	Rua Carlos Petit, 135 AP 141					
Bairro:	Vila Mariana	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	178,04	Topografia:	Plano	Testada:	0,00	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Med		
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	3	Andar:		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:	Avaliando					

### Pesquisa de Dados Comparativos

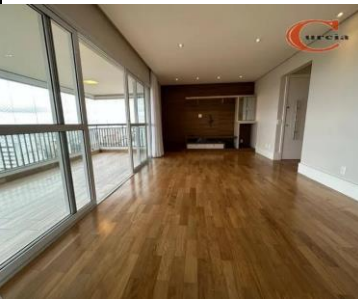
#### Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua Carlos Petit, 135 - Edifício Up Vila Mariana					
Bairro:	Vila Mariana	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Informante:	Klabin Imóveis - (11) 5575-6988					
Área Priv./Constr.:	178,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Med		
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtd. Dorm:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 2.550.000,00	Vagas:	3	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 12.893,26	Data Amost.:	28/03/2024	
Observações:	Apartamento com 3 suítes e 3 vagas.					

#### Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Carlos Petit, 135 - Edifício Up Vila Mariana					
Bairro:	Vila Mariana	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Informante:	CURCIA IMÓVEIS - (11) 96913-1313					
Área Priv./Constr.:	178,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Med		
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 2.650.000,00	Vagas:	3	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 13.398,88	Data Amost.:	28/03/2024	
Observações:	Apartamento com 3 suítes e 3 vagas.					

#### Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rua Carlos Petit, 135 - Edifício Up Vila Mariana					
Bairro:	Vila Mariana	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Informante:	CURCIA IMÓVEIS - (11) 96913-1313					
Área Priv./Constr.:	178,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Med		
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 2.690.000,00	Vagas:	10	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 13.601,12	Data Amost.:	28/03/2024	
Observações:	Apartamento com 3 suítes e 3 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 Carlos Petit , 135 - Edifício Up Vila Mariana			
Bairro:	Vila Mariana	Cidade:	São Paulo	UF: SP
Informante:	Rizk Imoveis - (11) 5555-4398			
Área Priv./Constr.:	178,00	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Med
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 2.750.000,00	Vagas:	3	Andar:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 13.904,49	Data Amost.: 28/03/2024
Observações:	Apartamento com 3 suítes e 3 vagas.			



#### Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua Carlos Petit , 135 - Edifício Up Vila Mariana			
Bairro:	Vila Mariana	Cidade:	São Paulo	UF: SP
Informante:	THE ONE 1 LTDA - (11) 2061-8534			
Área Priv./Constr.:	178,00	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Med
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 2.785.000,00	Vagas:	3	Andar:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 14.081,46	Data Amost.: 28/03/2024
Observações:	Apartamento com 3 suítes e 3 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/m <sup>2</sup>	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Mult. F.		Soma Fatores	Unit-m <sup>2</sup> Homo
1	R\$ 2.550.000,00	178,00	0,900	R\$ 12.893,26	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 12.892,53
2	R\$ 2.650.000,00	178,00	0,900	R\$ 13.398,88	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 13.398,12
3	R\$ 2.690.000,00	178,00	0,900	R\$ 13.601,12	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 13.600,36
4	R\$ 2.750.000,00	178,00	0,900	R\$ 13.904,49	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 13.903,71
5	R\$ 2.785.000,00	178,00	0,900	R\$ 14.081,46	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 14.080,67

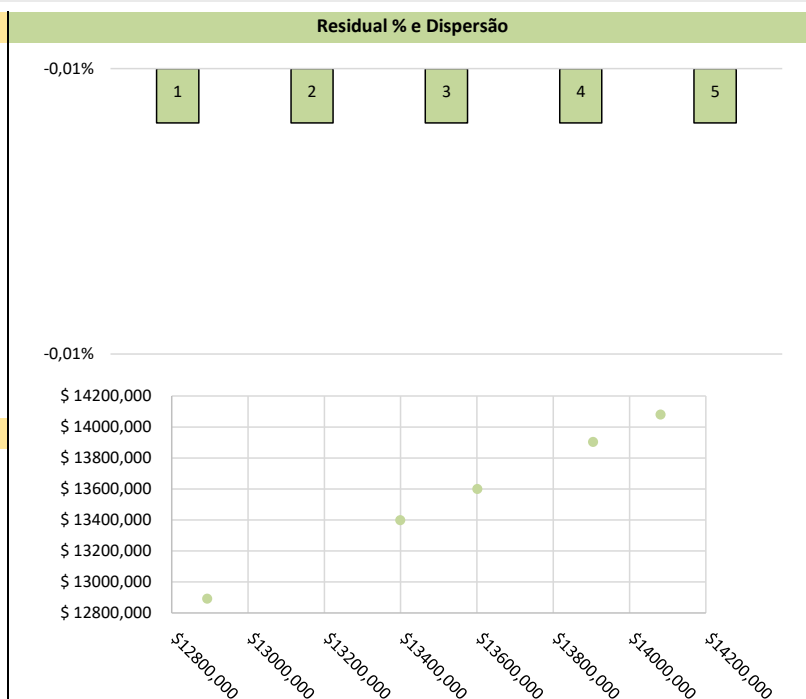
Média	R\$ 13.575,84	Média	R\$ 13.575,08
Desvio	464,096	Desvio	464,070
Coef. de variação	0,034	Coef. de variação	0,034

Média Saneada	R\$ 13.575,08
Limite Inferior	R\$ 9.502,56
Limite Superior	R\$ 17.647,60
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m <sup>2</sup>	x	Fator Ajuste	=	R\$ 2.416.900,00
	178,04		R\$13.575,08		1,00		

### Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneados:	5
Limite Inferior (p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 9.502,56
Média Aritmética (p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 13.575,08
Limite Superior (p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 17.647,60
Média Saneada (p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 13.575,08
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	464,07
Coefficiente de Variação:	0,034
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 355,76
Inferior (p/m <sup>2</sup> ):	-2,62% R\$ 13.219,32
Superior (p/m <sup>2</sup> ):	2,62% R\$ 13.930,84
Amplitude Total	5,24%



### 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 <b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	<b>2 Pontos</b>
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados <b>5</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Identificação dos dados de mercado <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	<b>2 Pontos</b>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,80 a 1,25</b>	<b>3 Pontos</b>

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

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

### 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 <b>5,24%</b>
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>

**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

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital

matrícula

**109.486**

ficha

**01**

São Paulo, **20 de janeiro de 2010**

**IMÓVEL:** APARTAMENTO N. 141 (cento e quarenta e um), localizado no 14º pavimento, do "EDIFÍCIO UP VILA MARIANA", situado na Rua Carlos Petit n. 135, esquina da Rua Vergueiro, no 9º Subdistrito – VILA MARIANA, com a área privativa de 178,04m<sup>2</sup>, área de garagem de 25,20m<sup>2</sup>, correspondente a 03 (três) vagas de garagem indeterminadas para automóveis de passeio, sujeito ao auxílio de manobrista, área de uso comum de 106,05m<sup>2</sup>, área total de 309,29m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,8122% no terreno condominial.

**CONTRIBUINTE:** 038.083.0036-1

**PROPRIETÁRIA:** BEST VIEW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ (MF) sob n. 07.976.920/0001-01, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek n. 50, 14º andar, cj. 142-B, sala 8 – Vila Nova Conceição, nesta Capital.

**TÍTULO AQUISITIVO:** R.09/70.464 em 8.6.2006 (aquisição), e R.14/70.464, em 20.1.2010 (especificação), deste registro.

Flauzilino Araújo dos Santos  
OFICIAL

AV. 01 – Em 20 de janeiro de 2010

Ref. prenotação n. 275.321, de 11 de janeiro de 2010

Procede-se a esta averbação para constar que conforme R.12/70.464, em 14.5.2007, a proprietária deu ao imóvel, em primeira, única e especial hipoteca ao BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ(MF) sob n. 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco – SP, para garantia de um crédito aberto no valor de R\$ 12.951.595,00 (doze milhões novecentos e cinquenta e um mil quinhentos e noventa e cinco reais), a ser liberado na forma constante do título, com vencimento em 2 de junho de 2010, e juros a taxa nominal de 11,39% a a., e a efetiva de 12,00% a a., constando do título outras cláusulas e condições.

Alberto Estevam Dametto Rizzo  
Escrivão

Flauzilino Araújo dos Santos  
OFICIAL

> AV. 02 – Em 3 de março de 2010

.....(continua no verso).....