

Código de Identificação: B772SFL



Identificação			
Nome:		Coord. geog.:	20° 43.100'S 48° 54.954'W
Logradouro:	RUA GUARANI	nº:	105
Bairro:	PARQUE DAS AGUAS	Andar:	14
Município:	OLIMPIA	CEP:	15405275
		Complemento:	APARTAMENTO 1413
		Condomínio:	ROYAL THERMAS RESORT
		UF:	SP

Características do Imóvel			
Tipologia:	Apartamento padrão	Uso:	Comercial
Padrão construtivo:	Apto médio c/ elevador	Estado de conservação:	Regular
Nº de matrícula:	57.172	Nº do Cartório:	RGI DE OLIMPIA/SP
		Idade aparente:	7 anos
		Dormitórios:	1
		Banheiros:	1

Dimensões (m²)		
Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	41,46	60,36
Comum	18,9	
Área total	60,36	60
Fração ideal (%)	0,76784	

Vaga de Garagem	
Sem documentação:	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Nº Vagas vinculadas:	
Nº Vagas autônomas:	
Nº de matrícula:	
Outros (armário, escaninho, etc.):	

Valor do Apartamento:
R\$ 251.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:
-

Valor total de mercado
R\$ 251.000,00
Duzentos E Cinquenta E Um Mil Reais
R\$ 6.054,03

O imóvel avaliando trata-se de um apartamento nº1413, inserido no Condomínio Royal Star Thermas Resort, localizado na Rua Guarani nº105.

A convenção de condomínio menciona que o condomínio possui 504 unidades e 347 vagas de estacionamento, não são suficientes para todas as unidades, desta forma consideramos o imóvel avaliando sem vaga de garagem.

Laudo elaborado via remoto, não possuindo imagens no Google, sendo utilizado imagens de sites da internet. A idade e o estado de conservação foram baseados levando em consideração a fachada do edifício e as áreas retiradas da documentação fornecida, sem podermos garantir que a aparência e as informações correspondam ao interior do imóvel.

<p>Cushman & Wakefield</p> <p>São Paulo, 12 de Janeiro de 2023</p>	<p>Responsável técnico</p>  <p>Marco Granata</p> <p>Engenheiro Civil - CREA: 5061528212/SP</p>
--	--

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	275.000,00	Regular	Médio	7,00	40,00	0,00	1	6.988,45
2	280.000,00	Regular	Médio	7,00	40,00	1,00	1	6.665,50
3	250.000,00	Regular	Médio	7,00	41,46	0,00	1	5.427,35
4	290.000,00	Regular	Médio	7,00	41,46	1,00	1	5.861,51
5	285.000,00	Regular	Médio	7,00	41,46	1,00	1	5.752,97
6	279.000,00	Regular	Médio	7,00	41,46	1,00	1	5.622,72

ENDEREÇO		
	ENDEREÇO	LINK
AV	RUA GUARANI105	
1	Avenida Ferrasa	https://www.minariimoveis.com.br/imovel/resort-de-40-m-hot-beach-resort-ol
2	Avenida Ferrasa	https://www.minariimoveis.com.br/imovel/resort-de-40-m-hot-beach-resort-ol
3	Rua Guarani, 105	https://www.minariimoveis.com.br/imovel/resort-de-41-m-royal-thermas-resor
4	Rua Guarani, 105	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro
5	Rua Guarani, 105	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-oli
6	Rua Guarani, 105	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-olimpia-com-gara

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.

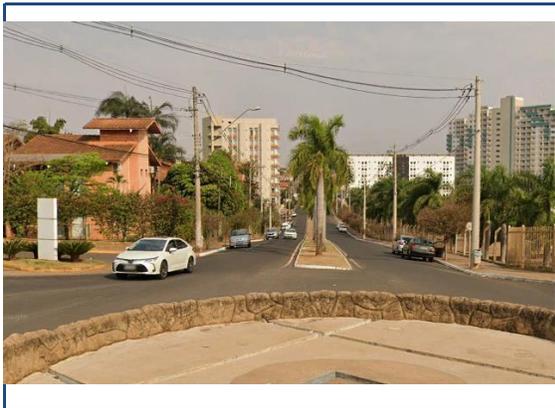
2 - FOTOS DO IMÓVEL



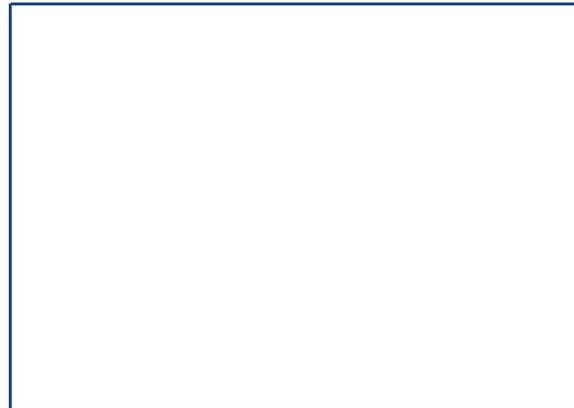
Fachada do condomínio



Identificação do condomínio



Logradouro



Identificação logradouro

3 - ELEMENTOS PESQUISADOS

	Amostra nº. 1				Data	12/01/23
	Endereço: Avenida Ferrasa					
	Bairro: Parque das Aguas		Cidade: Olimpia		UF:	SP
	Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	1	Padrão de Construção:	Médio
	Área Privativa/Construída (m²)	40,00	Idade Aparente (anos):	7,00	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\$ 6.875,00		
	Fonte / Telefone:	Mirani - (17) 3281-6943			Evento	oferta
	OBS: 01 dormitório, 01 banheiro e 01 vaga Hot Beach Resort					

	Amostra nº. 2				Data	00/01/00
	Endereço: Avenida Ferrasa					
	Bairro: Parque das Aguas		Cidade: Olimpia		UF:	SP
	Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	1	Padrão de Construção:	Médio
	Área Privativa/Construída (m²)	40,00	Idade Aparente (anos):	7,00	Vida útil	80
	Área Terreno (m²)		Estado de conservação:	Regular		
	Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	1		
	Valor total (R\$)	280.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 7.000,00		
	Fonte / Telefone:	Mirani - (17) 3281-6943			Evento	oferta
	OBS: 01 dormitório, 01 banheiro e 01 vaga Royal Thermas Resort					

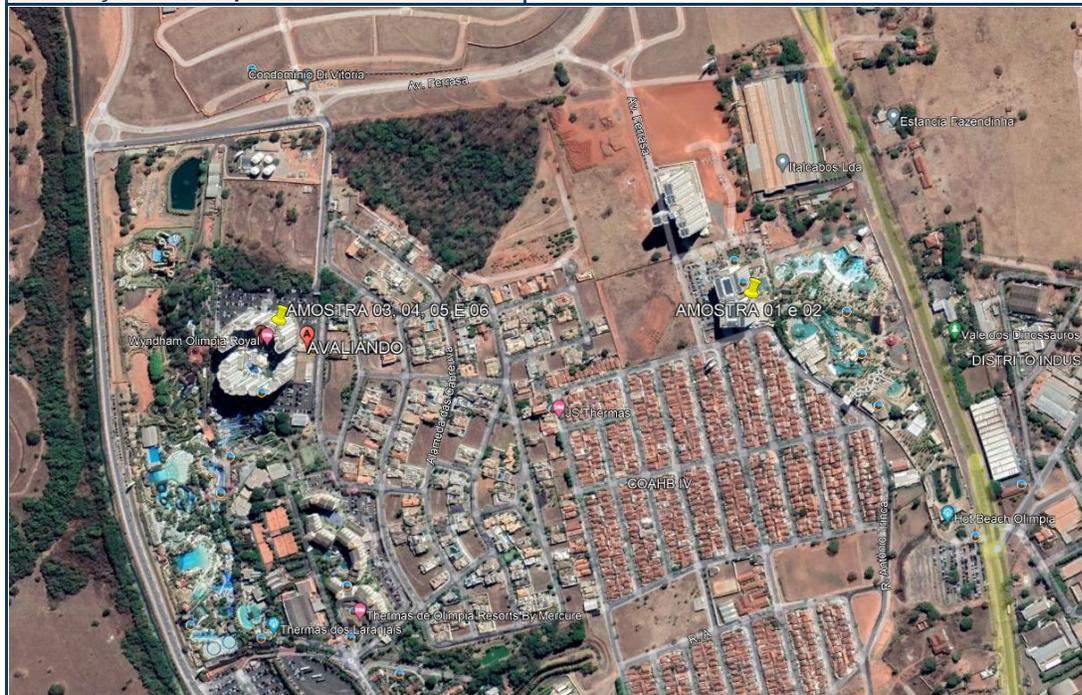
	Amostra nº. 3				Data	00/01/00
	Endereço: Rua Guarani, 105					
	Bairro: Parque das Aguas		Cidade: Olimpia		UF:	SP
	Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	1	Padrão de Construção:	Médio
	Área Privativa/Construída (m²)	41,46	Idade Aparente (anos):	7,00	Vida útil	80
	Área Terreno (m²)		Estado de conservação:	Regular		
	Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	0		
	Valor total (R\$)	250.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 6.029,91		
	Fonte / Telefone:	Mirani - (17) 3281-6943			Evento	oferta
	OBS: 01 dormitório, 01 banheiro e 01 vaga Royal Thermas Resort					

	Amostra nº. 4				Data	00/01/00
	Endereço: Rua Guarani, 105					
	Bairro: Parque das Aguas		Cidade: Olimpia		UF:	SP
	Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	1	Padrão de Construção:	Médio
	Área Privativa/Construída (m²)	41,46	Idade Aparente (anos):	7,00	Vida útil	80
	Área Terreno (m²)		Estado de conservação:	Regular		
	Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	1		
	Valor total (R\$)	290.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 6.994,69		
	Fonte / Telefone:	Compacto Imobiliária Ltda ME - (17) 3234-7177			Evento	oferta
	OBS: 01 dormitório, 01 banheiro e 01 vaga Royal Starr Resort					

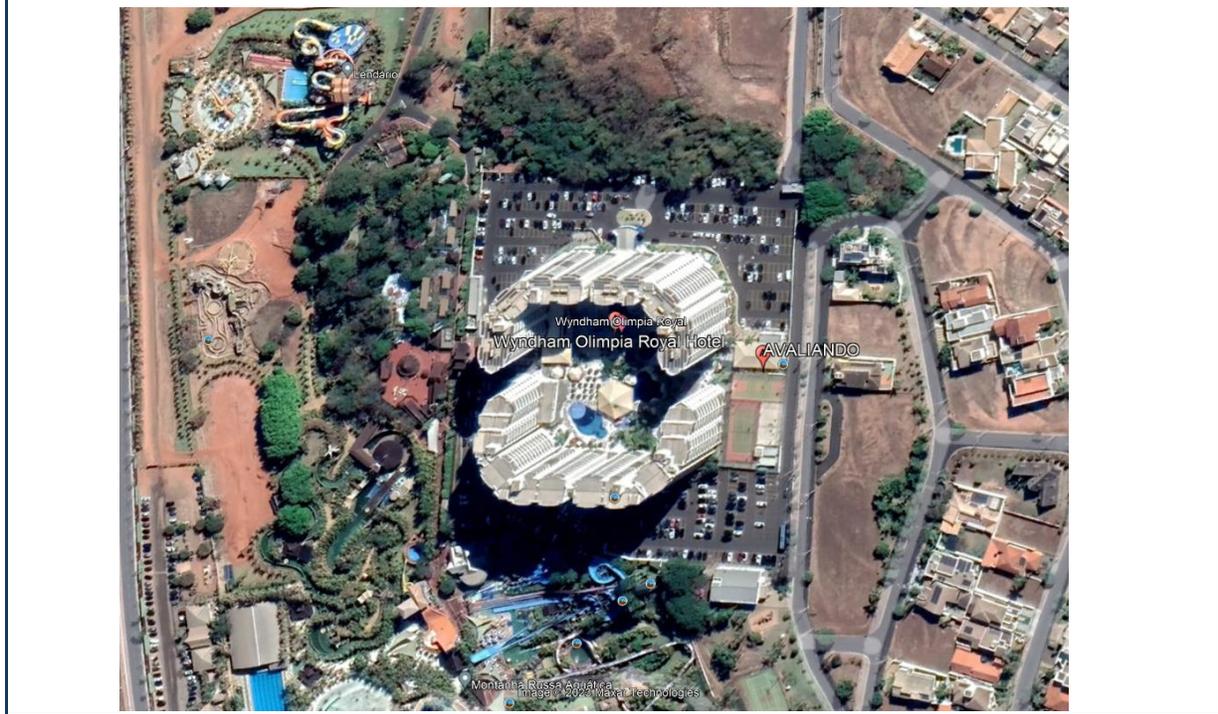
ELEMENTOS PESQUISADOS

	Amostra nº. 5		Data		12/01/23	
	Endereço:	Rua Guarani, 105				
	Bairro:	Parque das Aguas	Cidade:	Olimpia	UF:	SP
	Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	1	Padrão de Construção:	Médio
	Área Privativa/Construída (m²)	41,46	Idade Aparente (anos):	7,00	Vida útil	80
	Área Terreno (m²)		Estado de conservação:	Regular		
	Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	1		
	Valor total (R\$)	285.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 6.874,10		
	Fonte / Telefone:	HORACIO LUIZ MARCATO - (11) 91191-5966			Evento	oferta
	OBS:	01 dormitório, 01 banheiro e 01 vaga Royal Starr Resort				

	Amostra nº. 6		Data		00/01/00	
	Endereço:	Rua Guarani, 105				
	Bairro:	Parque das Aguas	Cidade:	Olimpia	UF:	SP
	Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	1	Padrão de Construção:	Médio
	Área Privativa/Construída (m²)	41,46	Idade Aparente (anos):	7,00	Vida útil	80
	Área Terreno (m²)		Estado de conservação:	Regular		
	Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	1		
	Valor total (R\$)	279.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 6.729,38		
	Fonte / Telefone:	Petrucci Gestão Imobiliária			Evento	oferta
	OBS:	01 dormitório, 01 banheiro e 01 vaga Royal Starr Resort				

Localização dos comparativos


Mapa de Quadra



LAUDO REMOTO_V11_05/07/2022
TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO

Grau de Fundamentação:		III	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	40,00	R\$ 275.000,00	6.875,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	0,99	1,00	1,00	1,00	R\$ 6.988,45	6.988,45			
2	40,00	R\$ 280.000,00	7.000,00	0,90	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	0,99	1,00	1,00	1,00	R\$ 6.665,50	6.665,50			
3	41,46	R\$ 250.000,00	6.029,91	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.427,35	5.427,35			
4	41,46	R\$ 290.000,00	6.994,69	0,90	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.861,51	5.861,51			
5	41,46	R\$ 285.000,00	6.874,10	0,90	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.752,97	5.752,97			
6	41,46	R\$ 279.000,00	6.729,38	0,90	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.622,72	5.622,72			
															MÉDIAS DAS AMOSTRAS:		6.053,08			
(1) - Fonte		(4) - Fator Andar		(7) - Localização		(10) - Físico										Saneamento das Amostras (+/- 30%)		Valor Mínimo	4.237,16	
(2) - Outro		(5) - Transposição		(8) - Fator Padrão de Construção		(11) - Amenidades (outros)												Valor Máximo		7.869,01
(3) - Fator Vaga/Terreno		(6) - Idade e Estado de Conservação		(9) - Área		(12) - Outro														

CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E VALOR DE LIQUIDEZ:

UNITÁRIO FINAL DEPRECIADO E COM FC										
Área do terreno:	0,00	m²	Valor m²:		Coef. Deprec.:	1,00	Fator Comercialização:	1,0000	Valor Terreno:	
Área da Edificação:	41,46	m²	Valor m²:	R\$ 6.053,08		1,00	1,0000	Valor Edificação :	R\$ 250.960,76	
Valor Imóvel:	R\$ 250.960,76									
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:									R\$ 251.000,00	

AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

Valor Terreno:		R\$	
Valor Edificação:		R\$	251.000,00
Valor do(s) Anexo(s):	Descrição:	R\$	
Valor do(s) Anexo(s):	Descrição:	R\$	
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:		R\$	251.000,00