

Código de Identificação: **RSFV8MK**



Nome: _____
 Endereço: PÇ WILHELM BERNAUER nº: 98 Compl: APTO. 112
 Bairro: MOOCA CEP: 03126-090
 Município: São Paulo UF SP

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento Uso: Residencial
 Idade aparente: 8 Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Bom Ocupação atual do imóvel: Ocupado
 Nº de matrícula: 198.634 Nº do Cartório: 6º O.R.I de São Paulo - SP

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	210,00	321,00	210,00	0,0090%
Comum	135,33	0	135,33	
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Qtde Vaga vinculada	3	Qtde vaga Autônoma	0	Nº de matrícula:	-
---------------------	---	--------------------	---	------------------	---

Terreno (m ²)	5.575,18
Testada (m ²)	128,00
Lat. Dire. (m ²)	0,00
Lat. Esq. (m ²)	0,00
Fração Ideal %	0,01%

Valor de Mercado	
R\$2.093.000,00	
Dois Milhões, Noventa E Três Mil Reais	
R\$	R\$9.966,67 /m ²
Informar o valor das vagas autônomas:	0,00

Laudo elaborado via remoto. 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.
 Apartamento 112, localizado 11º andar, integrante do Condomínio Edifício Galleria Mooca.
 A unidade tem direito a 3 vagas de garagem e 01 armário.

Nome da Empresa	CUSHMAN & WAKEFIELD		 Nome: MARCO FLAVIO CAPO GRANATA SÃO PAULO Crea: 5061528212/SP
Local	SÃO PAULO		
Data	10/08/2021		

Dados da Região

Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- | | | |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tratamento de água | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação asfáltica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> Rede telefônica | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Gás encanado | <input checked="" type="checkbox"/> Arborização |

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial Padrão construtivo: Médio
 Bairro: Antigo Tráfego local: Moderado

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	x		
Universidade			x
Escola	x		
Hospital		x	
Bancos		x	
Supermercado	x		
Farmácia	x		
Praia			x
Outros			x
Se outros, quais:			

DEMAIS INFORMAÇÕES DA REGIÃO

O imóvel está localizado microrregião com ocupação predominantemente residencial, em sua maioria de padrão Médio - Médio.
 Principais vias de acesso, R. Dianópolis, R. Cap. Pacheco e Chaves, Av. Paes de Barros e Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: -
 Unidades por andar (se apto): -

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala					
Cozinha/Copa					
Dormitórios					
Banheiros					
Lavanderia					
Varanda/Sacada					
Vagas de garagem	3				

- | | | | |
|---|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Salão de festas | <input checked="" type="checkbox"/> Salão de jogos | <input checked="" type="checkbox"/> Área gourmet | <input checked="" type="checkbox"/> Playground |
| <input checked="" type="checkbox"/> Academia | <input checked="" type="checkbox"/> Piscina | <input checked="" type="checkbox"/> Quadra | |

Se imóvel dentro de condomínio informar a administradora(nome/telefone):

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Fachada do condomínio



Identificação do condomínio (1227 e 98)



Logradouro



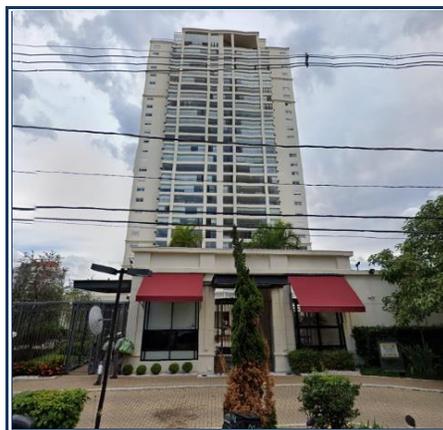
Identificação do Logradouro

3 - ELEMENTOS PESQUISADOS


Amostra nº. 1		Data	
Endereço: Praça Wilhelm Bernauer, 98 - Condomínio Edifício Galleria Mooca			
Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo UF: SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar:	10 Padrão de Construção: Médio
Área Privativa/Construída (m²)	210,00	Idade Aparente (anos):	8,00 Vida útil 80
Área Terreno (m²)	-	Estado de conservação:	Bom
Nº de Banheiros	4	Nº de Vagas	3
Valor total (R\$)	2.430.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 11.571,43
Fonte / Telefone:	Mooca Prime Imóveis - (11) 2063-4169	Evento	oferta
OBS:	<i>Apartamento com sala estar/jantar, cozinha, lavabo, área de serviço, 03 suítes, varanda gourmet</i>		



Amostra nº. 2		Data	
Endereço: Praça Wilhelm Bernauer, 98 - Condomínio Edifício Galleria Mooca			
Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo UF: SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar:	15 Padrão de Construção: Médio
Área Privativa/Construída (m²)	210,00	Idade Aparente (anos):	8,00 Vida útil 80
Área Terreno (m²)	-	Estado de conservação:	Bom
Nº de Banheiros	4	Nº de Vagas	3
Valor total (R\$)	2.190.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 10.428,57
Fonte / Telefone:	Mooca Prime imóveis - (11) 98431-2772	Evento	oferta
OBS:	<i>Apartamento com sala estar/jantar, cozinha, lavabo, área de serviço, 03 suítes, varanda gourmet</i>		



Amostra nº. 3		Data	
Endereço: Praça Wilhelm Bernauer, 98 - Condomínio Edifício Galleria Mooca			
Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo UF: SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar:	11 Padrão de Construção: Médio
Área Privativa/Construída (m²)	210,00	Idade Aparente (anos):	8,00 Vida útil 80
Área Terreno (m²)	-	Estado de conservação:	Bom
Nº de Banheiros	4	Nº de Vagas	3
Valor total (R\$)	2.400.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 11.428,57
Fonte / Telefone:	Quinto Andar - Vendas - (11) 4020-1955	Evento	oferta
OBS:	<i>Apartamento com sala estar/jantar, cozinha, lavabo, área de serviço, 03 suítes, varanda gourmet</i>		



Amostra nº. 4		Data	
Endereço: R. Baceúnas, 215 x Praça Padre Mário Fontana 40 - Grand Boulevard Parque da Mooca			
Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo UF: SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar:	5 Padrão de Construção: Médio
Área Privativa/Construída (m²)	228,00	Idade Aparente (anos):	8,00 Vida útil 80
Área Terreno (m²)	-	Estado de conservação:	Bom
Nº de Banheiros	5	Nº de Vagas	4
Valor total (R\$)	2.300.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 10.087,72
Fonte / Telefone:	NEXT IMOVEIS - (11) 2532-1090	Evento	oferta
OBS:	<i>Apartamento com sala estar/jantar, cozinha, lavabo, área de serviço, 04 suítes, varanda gourmet</i>		

ELEMENTOS PESQUISADOS


Amostra nº. 5		Data		10/08/21	
Endereço:	R. Baceúnas, 215 x Praça Padre Mário Fontana 40 - Grand Boulevard Parque da Mooca				
Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	7	Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	228,00	Idade Aparente (anos):	8,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	-	Estado de conservação:	Bom		
Nº de Banheiros	5	Nº de Vagas	4		
Valor total (R\$)	2.530.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 11.096,49		
Fonte / Telefone:	Terranova - (11) 2021-7793		Evento	oferta	
OBS:	<i>Apartamento com sala estar/jantar, cozinha, lavabo, área de serviço, 04 suítes, varanda gourmet</i>				



Amostra nº. 6		Data		10/08/21	
Endereço:	Rua Celso de Azevedo Marques, 360 - Ed. Verone				
Bairro:	Parque da Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	1	Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	184,00	Idade Aparente (anos):	8,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	-	Estado de conservação:	Bom		
Nº de Banheiros	4	Nº de Vagas	3		
Valor total (R\$)	2.200.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 11.956,52		
Fonte / Telefone:	Tilson Tadeu Corretor - (11) 97419-0034		Evento	oferta	
OBS:	<i>Apartamento com sala estar/jantar, cozinha, lavabo, área de serviço, 03 suítes, varanda gourmet</i>				

Localização dos comparativos


Mapa de Quadra



MODELO REVISADO LAUDO REMOTO_REV04_24/11/2020

8 - TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO

Grau de Fundamentação:	III	Grau de Precisão:	III
Metodologia:	Tratamento por Fatores OK		

8.1 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	210,00	R\$ 2.430.000,00	11.571,43	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\$ 10.414,29	10.414,29
2	210,00	R\$ 2.190.000,00	10.428,57	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\$ 9.385,71	9.385,71
3	210,00	R\$ 2.400.000,00	11.428,57	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\$ 10.285,71	10.285,71
4	228,00	R\$ 2.300.000,00	10.087,72	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	R\$ 9.208,89	9.208,89
5	228,00	R\$ 2.530.000,00	11.096,49	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	R\$ 10.135,65	10.135,65
6	184,00	R\$ 2.200.000,00	11.956,52	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	R\$ 10.374,77	10.374,77

(1) - Fonte	(4) - Fator Andar	(7) - Localização	(10) - Físico	MÉDIAS DAS AMOSTRAS:	9.967,50
(2) - Outro	(5) - Transposição	(8) - Fator Padrão de Construção	(11) - Amenidades (outros)	Valor Mínimo	6.977,25
(3) - Fator Vaga/Terreno	(6) - Idade e Estado de Conservação	(9) - Área	(12) - Outro	Saneamento das Amostras (+/- 30%)	Valor Máximo
					12.957,76

9 - CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E VALOR DE LIQUIDEZ:

UNITÁRIO FINL CETIP DEPRECIADO E COM FC		Coef. Deprec.:	Fator Comercialização:	Valor Terreno:	
Área do terreno:	5575,18 m²	1,00	1,0000	R\$	2.093.175,88
Área da Edificação:	210,00 m²	1,00	1,0000	Valor Edificação :	
Valor Imóvel:	R\$ 2.093.175,88	Valor Final da Avaliação conforme o mercado:		R\$	2.093.000,00
	médio				

10 - AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

Valor Terreno:		R\$	
Valor Edificação:		R\$	2.093.000,00
Valor do(s) Anexo(s):	Descrição:	R\$	
Valor do(s) Anexo(s):	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:		R\$	2.093.000,00

Diagnóstico de Mercado: Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é médio, o nível de demanda é alto, possuindo média liquidez para venda. De acordo com a pesquisa imobiliária realizada na região e através de contatos realizados com corretores imobiliários e profissionais especializados no mercado local, os apartamentos para venda possuem preços unitários variando entre R\$ 10.087,72/m² a R\$ 11.500/m² e áreas variando de 184m² a 228m². Acreditamos que o imóvel possui boa liquidez, em torno de 12 a 24 meses;

Informações cedidas pela contratante

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

Diagnóstico ambiental

i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil; () Sim (x) Não
 ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental? () Sim (x) Não

Em caso de resposta positiva explicar: