

Código de Identificação: LG482CA_R



Nome:	LAUDO AVALIAÇÃO - MORUMBI CREDITAS	Coord. Geog.:	23°36'23.02"S 46°42'30.80"W
Logradouro:	Rua Adalvívia de Tolêdo	Complemento:	APTO 31 - DUPLEX
Bairro:	Morumbi	nº:	247
Município:	São Paulo	CEP:	05683-000
		Condomínio:	Edifício Tivoli Park
		UF:	SP

Características do Imóvel			
Tipologia:	Apartamento padrão	Uso:	Residencial
Padrão construtivo:	Apto médio c/ elevador	Estado de conservação:	Reparos simples
Nº de matrícula:	113.415	Nº do Cartório:	15º O.R.I. de São Paulo/SP
		Idade Aparente:	15
		Nº de Vagas:	5
		Dormitórios:	4
		Banheiro:	5

Dimensões (m²) - Unidades em condomínio			
Área	Matrícula	IPTU	In loco
Útil/Privativa	286,85	737	286,85
Comum	449,54	0	449,54
Área total	736,39	0	736,39
Fração ideal (%)	22,2681	737	22,2681

Vaga de Garagem - Unidades em Condomínio			
Sem documentação:	x	SIM	NÃO
Nº Vagas vinculadas:		5	
Nº Vagas autônomas:		0	
Nº de matrícula:		0	
Outros (armário, escaninho, etc.):		-	

Valor do Apartamento (Unidade em Condomínio)
R\$ 1.550.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:
(valor em reais)

Valor total de mercado
R\$ 1.550.000,00
Um Milhão, Quinhentos E Cinquenta Mil Reais
R\$ 5.403,52

Observações de Análise do Imóvel
Apartamento nº31 duplex, localizado no 5 e 6º pavimento, integrante do Condomínio Edifício Tivoli Park.
A unidade tem direito 05 vagas de garagem. nº 2,3,4,5 e 6.
O imóvel avaliando necessita de reparos internos no forro de alguns ambientes e pintura, pois houve pequenos danos.

Cushman & Wakefield

São Paulo, 09 de Janeiro de 2026

Realização da vistoria: 07/01/2026

Responsável técnico

Marco Flavio Capo Granata
Engenheiro Civil - CREA:5061528212/SP

Dados e Serviços da Região	
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
(Proximidade de serviços públicos, transporte, praias, etc.)	

Infraestrutura Habitacional da Região	
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.)	
Observações (caso necessário).	

Diagnóstico ambiental	
i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil);	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Observações (caso positivo).	

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Sala	Pintura	Gesso	5
Cozinha/Copa	Pintura / Cerâmica	Gesso	1
Dormitórios	Pintura	Gesso	4
Banheiros	Cerâmica	Gesso	5
Lavanderia	Pintura	Gesso	1
Lavabo	Pintura	Gesso	1
Despensa	Pintura	Gesso	1
Observações (se necessário)			

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV	1.550.000,00	Reparos simples	ótimo médio c/ elevad	15,00	286,85	0,00	5.403,52
1	3.145.000,00	Entre novo e regular	Médio	12,00	367	0,00	8.569,48
2	3.725.000,00	Entre novo e regular	Médio	12,00	440	0,00	8.465,91
3	1.800.000,00	Entre novo e regular	Médio	15,00	226	0,00	7.964,60
4	1.700.000,00	Regular	Médio	25,00	226	0,00	7.522,12
5	2.490.000,00	Entre novo e regular	Médio	15,00	302	0,00	8.245,03
6	3.290.000,00	Entre novo e regular	Médio	15,00	370	0,00	8.891,89

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV	Rua Adalvívia de Tolêdo	247	-
1	Héricio Alves Pereira Filho		vel/cobertura-4-quartos-real-parque-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-367m2-venda-RS3145000-id-28
2	Héricio Alves Pereira Filho		vel/cobertura-4-quartos-real-parque-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-440m2-venda-RS3725000-id-28
3	Barão de Campos Geral		vel/cobertura-3-quartos-real-parque-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-226m2-venda-RS1800000-id-28
4	Rua Barão de Melgaço, 4		vel/cobertura-3-quartos-real-parque-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-198m2-venda-RS2025000-id-28
5	Rua Dom Paulo Pedrosa, 4		vel/cobertura-4-quartos-real-parque-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-302m2-venda-RS2490000-id-28
6	Rua Dom Paulo Pedrosa, 4		vel/cobertura-5-quartos-real-parque-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-370m2-venda-RS3290000-id-28

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua



Fachada

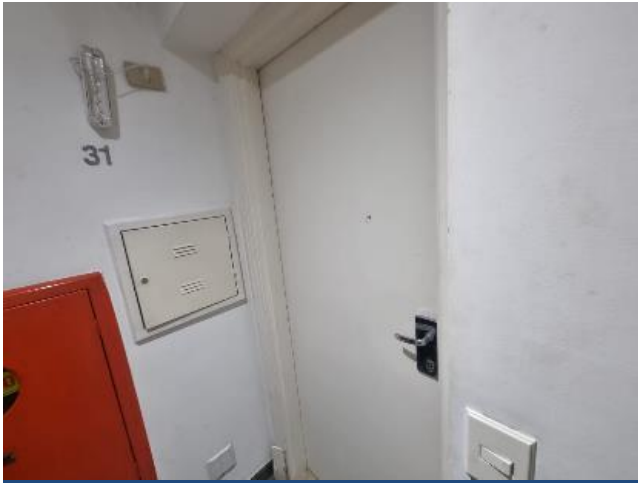


Identificação



Hall entrada principal

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Entrada de serviço



Entrada de serviço



Sala 1



Sala 2



Sala 3



Sala 4

2 - FOTOS DO IMÓVEL



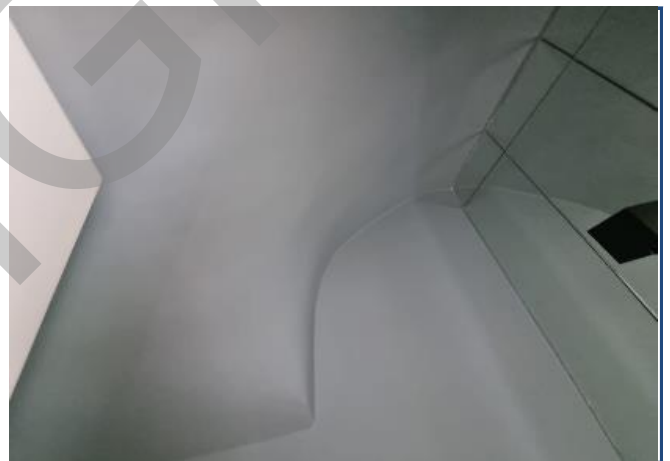
Sala 4 (danos no forro)



área de Piscina



Lavabo



Lavabo



Cozinha



Cozinha

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Lavanderia



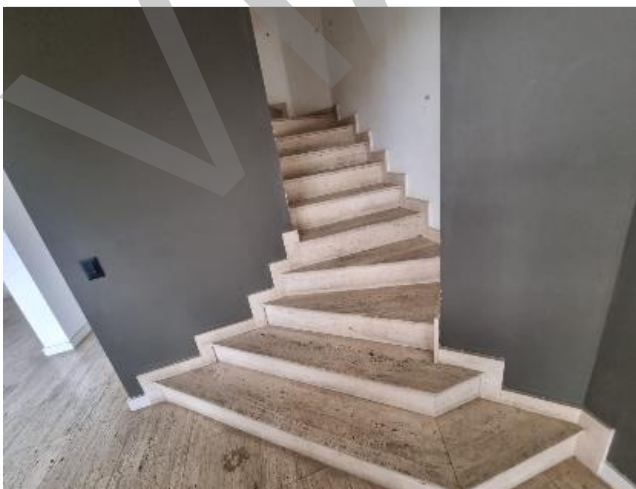
Despensa



Banheiro



Banheiro



Acesso pavimento inferior



Sala intima

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Suite 1



Banheiro suite 1



Banheiro suite 1



Suite 2



Banheiro suite 2



Banheiro suite 2

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Suíte 3



Banheiro suíte 3



Banheiro suíte 3



Suíte 4



Suíte 4



Suíte 4

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Suíte 4



Banheiro suíte 4



Banheiro suíte 4



Salão de festas



Vaga 1



Vaga 2

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Vaga 3



Vaga 4



Vaga 5



Depósito

3 - ELEMENTOS PESQUISADOS

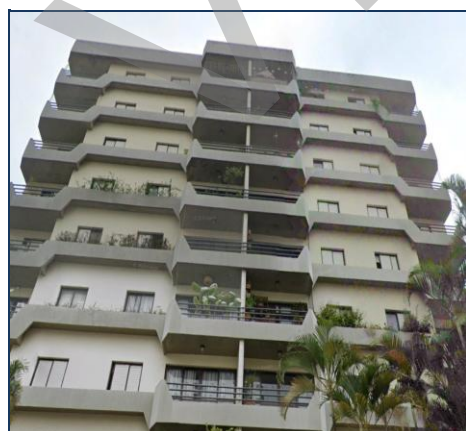

Amostra nº. 1		Data		09/01/26	
Endereço:	Rua Américo Alves Pereira Filho, 418				
Bairro:	Real Parque	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	-	Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	367,00	Idade Aparente (anos):	12,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	-	Estado de conservação:	Entre novo e regular		
Nº de Banheiros	4	Nº de Vagas	3		
Valor total (R\$)	3.145.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 8.569,48		
Fonte / Telefone:	2Ap Imóveis / (11) 2384-2491		Evento	oferta	
OBS:	4 dormitórios sendo 2 suítes, 4 banheiros e 3 vagas				



Amostra nº. 2		Data		09/01/26	
Endereço:	Rua Américo Alves Pereira Filho, 418				
Bairro:	Real Parque	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	-	Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	440,00	Idade Aparente (anos):	12,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	-	Estado de conservação:	Entre novo e regular		
Nº de Banheiros	5	Nº de Vagas	3		
Valor total (R\$)	3.725.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 8.465,91		
Fonte / Telefone:	Grupo Kaza - Onlinnematriz / (11) 3896-3939		Evento	oferta	
OBS:	4 dormitórios sendo 2 suítes, 5 banheiros e 3 vagas				



Amostra nº. 3		Data		09/01/26	
Endereço:	Rua Barão de Campos Gerais, 35				
Bairro:	Morumbi	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	-	Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	226,00	Idade Aparente (anos):	15,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	-	Estado de conservação:	Entre novo e regular		
Nº de Banheiros	5	Nº de Vagas	2		
Valor total (R\$)	1.800.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 7.964,60		
Fonte / Telefone:	LOCAL IMÓVEIS / (11) 95870-2860		Evento	oferta	
OBS:	3 dormitórios sendo 1 suíte, 5 banheiros e 2 vagas				



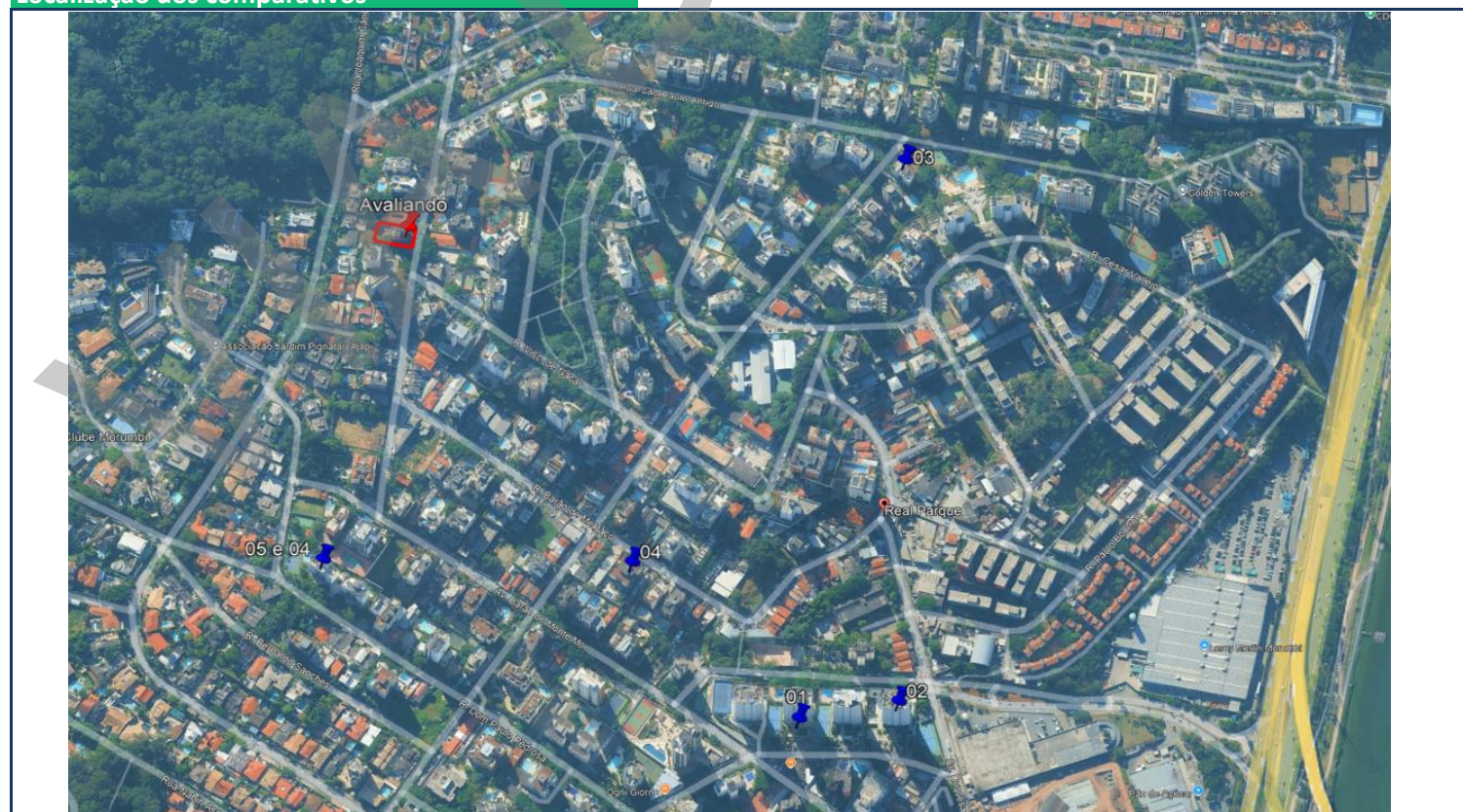
Amostra nº. 4		Data		09/01/26	
Endereço:	Rua Barão de Melgaço, 487				
Bairro:	Morumbi	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	-	Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	226,00	Idade Aparente (anos):	25,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	-	Estado de conservação:	Regular		
Nº de Banheiros	3	Nº de Vagas	3		
Valor total (R\$)	1.700.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 7.522,12		
Fonte / Telefone:	2Ap Imóveis / (11) 2384-2491		Evento	oferta	
OBS:	3 dormitórios sendo 1 suíte, 3 banheiros e 3 vagas				

ELEMENTOS PESQUISADOS

	Amostra nº. 5				Data		09/01/26			
	Endereço:		Rua Dom Paulo Pedrosa, 457							
	Bairro:		Morumbi		Cidade:		São Paulo		UF:	SP
	Imóvel:		APARTAMENTO	Andar	-	Padrão de Construção:		Médio		
	Área Privativa/Construída (m²)		302,00		Idade Aparente (anos):		15,00	Vida útil		80
	Área Terreno (m²)		-		Estado de conservação:		Entre novo e regular			
	Nº de Banheiros		5		Nº de Vagas		3			
	Valor total (R\$)		2.490.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 8.245,03			
	Fonte / Telefone:		Opimo Imóveis / (11) 91639-8839				Evento		oferta	
	OBS:		4 dormitórios sendo 2 suítes, 5 banheiros e 3 vagas							

	Amostra nº. 6				Data		09/01/26			
	Endereço:		Rua Dom Paulo Pedrosa, 457							
	Bairro:		Morumbi		Cidade:		São Paulo		UF:	SP
	Imóvel:		APARTAMENTO	Andar	-	Padrão de Construção:		Médio		
	Área Privativa/Construída (m²)		370,00		Idade Aparente (anos):		15,00	Vida útil		80
	Área Terreno (m²)		-		Estado de conservação:		Entre novo e regular			
	Nº de Banheiros		5		Nº de Vagas		4			
	Valor total (R\$)		3.290.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 8.891,89			
	Fonte / Telefone:		Taylor Imóveis / (11) 3079-8888				Evento		oferta	
	OBS:		5 dormitórios sendo 3 suítes, 5 banheiros e 4 vagas							

Localização dos comparativos



Mapa de Quadra



VIA DIGITAL

MODELO V16_10/10/2022

TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO

Grau de Fundamentação: II		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	367,00	R\$ 3.145.000,00	8.569,48	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	0,80	1,00	0,82	1,06	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.417,42	5.417,42		
2	440,00	R\$ 3.725.000,00	8.465,91	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	0,80	1,00	0,82	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.312,81	5.312,81		
3	226,00	R\$ 1.800.000,00	7.964,60	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	0,82	1,00	0,82	0,94	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.326,05	4.326,05		
4	226,00	R\$ 1.700.000,00	7.522,12	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	0,94	1,00	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.365,45	5.365,45		
5	302,00	R\$ 2.490.000,00	8.245,03	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	0,82	1,00	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.586,64	5.586,64		
6	370,00	R\$ 3.290.000,00	8.891,89	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	0,82	1,00	0,90	1,07	1,00	1,00	1,00	R\$ 6.420,74	6.420,74		
(1) - Fonte (4) - Fator Andar (7) - Localização (10) - Físico																MÉDIAS DAS AMOSTRAS:		5.404,85	
(2) - Outro (5) - Transposição (8) - Fator Padrão de Construção (11) - Amenidades (outros)																Saneamento das Amostras (+/- 30%)		Valor Mínimo	3.783,40
(3) - Fator Vaga/Terreno (6) - Idade e Estado de Conservação (9) - Área (12) - Outro																		Valor Máximo	7.026,31

ESTIMATIVA DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
		#VALOR!	Regular	#VALOR!	#VALOR!	20%	#VALOR!
Área Privativa	CUB (R\$/m³)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m³)	Valor (R\$)		
	0,00	4,57	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!		

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÃO)

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado	UNIT./AC
		1,00		#VALOR!

CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E VALOR DE LIQUIDEZ:

Área do terreno:		0,00 m²	Valor m²:		Coef. Deprec.:	1,00	Fator Comercialização:	1,0000	Valor Terreno:	
Área da Edificação:		286,85 m²	Valor m²:	R\$ 5.404,85		1,00	1,0000	Valor Edificação:	R\$ 1.550.382,34	
Valor Imóvel:		R\$ 1.550.382,34			Valor Final da Avaliação conforme o mercado:		R\$	1.550.000,00		

AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

Valor Terreno:	R\$	
Valor Edificação:	R\$	1.550.000,00
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:	R\$	1.550.000,00

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

Diagnóstico de Mercado: Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é alto, o nível de demanda é médio, possuindo baixa 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\$ 7.522,12m² a R\$ 8.891,89m² e áreas variando de 226m² a 440m². Por se tratar de apto duplex e pelo fato do edifício ser considerado pequeno, os valores de condomínios praticados são bem superiores a média de mercado, contribuindo profundamente para a baixa liquidez do ativo a curto prazo. Acreditamos que sua liquidez seja de 24 a 36 meses.