

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento - Laudo Remoto

Compass Avaliações

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



Informações Gerais

Solicitante: Galleria Bank	Data da Solicitação: 26/09/2023
Proprietário:	Data da Vistoria: Laudo Remoto
Endereço: Rua Newton Prado, 767	Data do Laudo: 27/09/2023
Complemento: Apto nº 103 - Torre A - Condomínio Edifício Estilo Bom Retiro - 10º Andar	Matrícula/Cartório: 180.234 - 8º Cartório de Registro de São Paulo - SP
Bairro: Bom Retiro	Objetivo: Valor de Mercado
Cidade: São Paulo UF: SP CEP: 01127-000	Finalidade: Compra/Venda

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula	IPTU	Uso:	Residencial
Terreno: 52,77 m ²	Terreno: 52,77 m ²	Tipologia:	Apartamento
Construída: 41,50 m ²	Construída: 52,77 m ²	Idade Aparente:	10 Anos
Comum: 41,50 m ²	Fração Ideal: 52,77 m ²	Topografia:	Plano
Garagem: 94,27 m ²	Área Considerada	Est. Conservação:	Regular
Depósito: 94,27 m ²	Terreno: 52,77 m ²	Qtd. de Quartos:	-
Total: 94,27 m ²	Construída: 52,77 m ²	Qtd. de Vagas:	1
Fração Ideal: 0,4841000		Ocupação:	Sem Informações

Valor de Mercado

R\$ 396.700,00

(TREZENTOS E NOVENTA E SEIS MIL, SETECENTOS REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 274.900,00

(DUZENTOS 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.

O avaliando não foi vistoriado internamente. As fotos inseridas no laudo foram enviadas pelo cliente. A Compass Avaliações não se responsabiliza pelo atual estado de conservação do imóvel.

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria Cooke**

Telefone de Contato: **-**

Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura: _____



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento - Laudo Remoto

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	- m ²

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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefone: Sim	
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação: Sim	
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização: Sim	
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial: Sim	
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás Canalizado: Sim	



Vista do Logradouro



Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Bom Retiro é um bairro situado na região central do município de São Paulo pertencente ao distrito homônimo. É conhecido pelo seu comércio, por ser o local onde foi fundado o Sport Club Corinthians Paulista e por ser o bairro da torcida organizada e escola de samba Gaviões da Fiel. É também onde se localiza a escola de samba Tom Maior. Possui três estações de metrô: Luz, Tiradentes e Armênia. Passam pelo bairro vias largas e movimentadas como: Avenida Tiradentes, Avenida do Estado e Avenida Santos Dumont. Outros importantes logradouros são: Rua João Teodoro, Rua Ribeiro de Lima, Rua Três Rios e Rua José Paulino - esta última, importante reduto de comércio de roupas. Nele localiza-se a Defesa Civil do Município de São Paulo. Trata-se de um bairro multicultural, com pessoas de diversas origens, principalmente italianas, judaicas, gregas, coreanas e também bolivianas. Cerca de 70% do comércio local é administrado por coreanos e descendentes. Boa parte do comércio se modernizou e hoje exibe vitrines dignas de figurar em endereços de alto padrão.

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

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento - Laudo Remoto

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Fotos enviadas pelo cliente



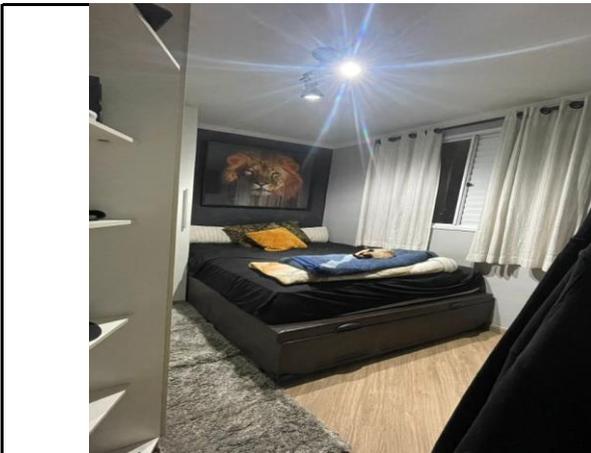
Fotos enviadas pelo cliente



Fotos enviadas pelo cliente



Fotos enviadas pelo cliente



Fotos enviadas pelo cliente



Fotos enviadas pelo cliente

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento - Laudo Remoto

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Fotos enviadas pelo cliente



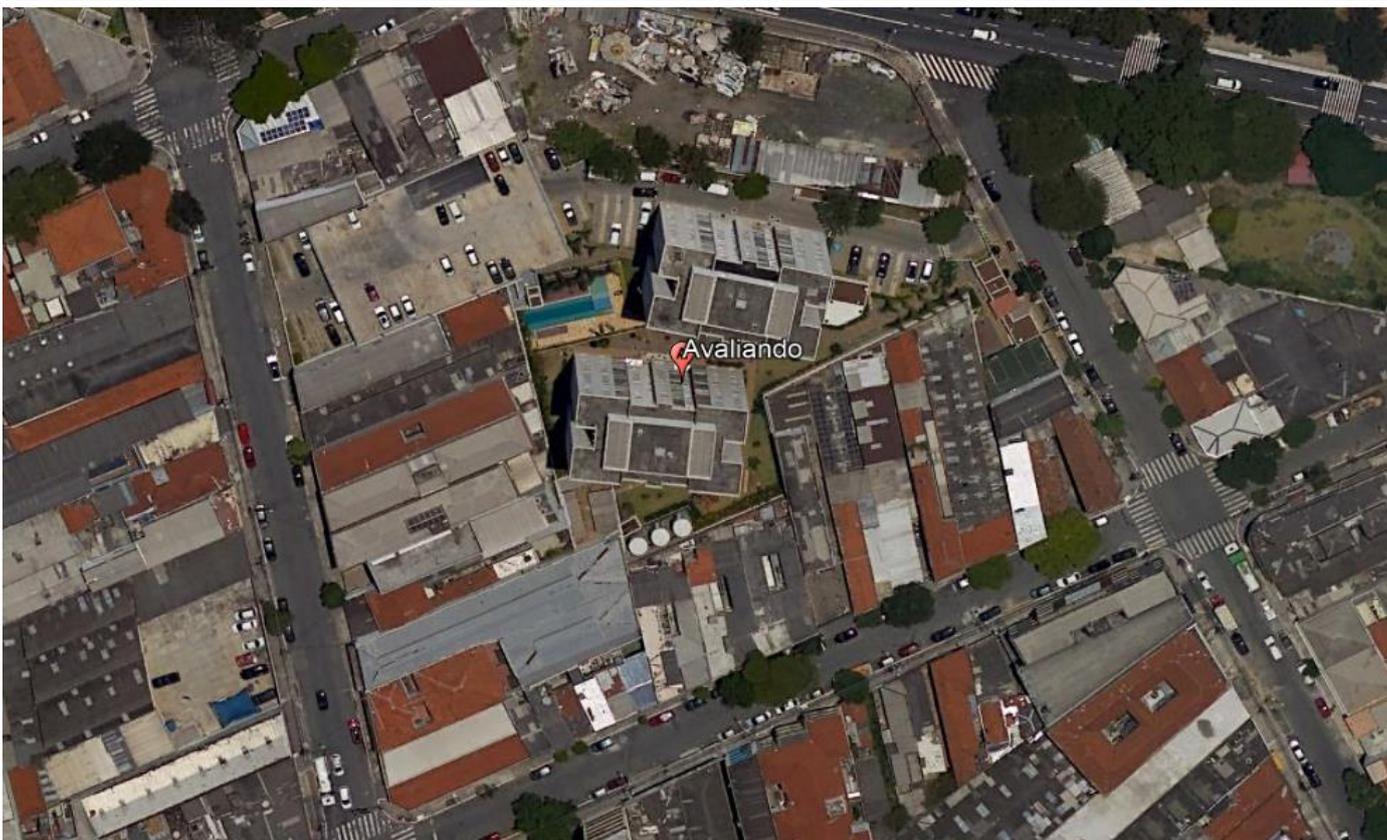
Fotos enviadas pelo cliente

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento - Laudo Remoto

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 - Laudo Remoto

Compass Avaliações

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

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	Rua Newton Prado, 767				
Bairro:	Bom Retiro	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	52,77	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:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	1	Andar:	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	27/09/2023
Observações:	Avaliando.				



Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua Newton Prado, 767				
Bairro:	Bom Retiro	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	QuintoAndar Vendas (11) 3230-4186				
Área Priv./Constr.:	52,77	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador		Med
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 390.000,00	Vagas:	-	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.651,51	Data Amost.:	27/09/2023
Observações:	Apartamento no condomínio do avaliando com 2 dormitórios				



Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Newton Prado, 767				
Bairro:	Bom Retiro	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	QuintoAndar Vendas (11) 3230-4186				
Área Priv./Constr.:	52,77	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador		Med
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 420.000,00	Vagas:	1	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 7.163,16	Data Amost.:	27/09/2023
Observações:	Apartamento no condomínio do avaliando com 2 dormitórios e 1 vaga de garagem.				



Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rua Newton Prado, 767				
Bairro:	Bom Retiro	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	Rebeca Administração Personalizada de Imóveis Ltda (11) 3358-1500				
Área Priv./Constr.:	52,77	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador		Med
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 445.000,00	Vagas:	1	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 7.589,54	Data Amost.:	27/09/2023
Observações:	Apartamento no condomínio do avaliando com 2 dormitórios e 1 vaga de garagem.				



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento - Laudo Remoto

Compass Avaliações

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

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Newton Prado, 767					
Bairro:	Bom Retiro	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Informante:	E7 IMÓVEIS (11) 3132-7895					
Área Priv./Constr.:	52,77	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Med		
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 395.000,00	Vagas:	1	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.736,78	Data Amost.:	27/09/2023	
Observações:	Apartamento no condomínio do avaliando com 2 dormitórios e 1 vaga de garagem.					

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua Newton Prado, 767					
Bairro:	Bom Retiro	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Informante:	QuintoAndar Vendas (11) 3230-4186					
Área Priv./Constr.:	52,77	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Med		
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 420.000,00	Vagas:	1	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 7.163,16	Data Amost.:	27/09/2023	
Observações:	Apartamento no condomínio do avaliando com 2 dormitórios e 1 vaga de garagem.					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento - Laudo Remoto

Compass Avaliações

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

Homogeneização de Dados

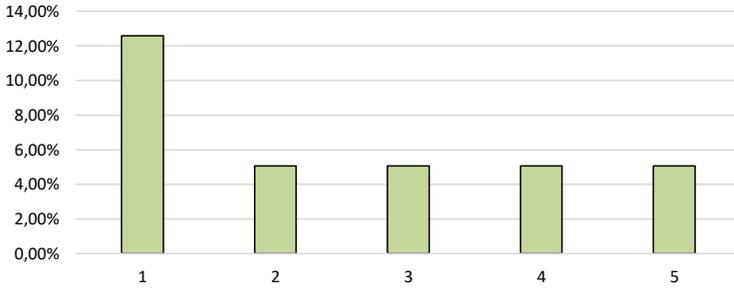
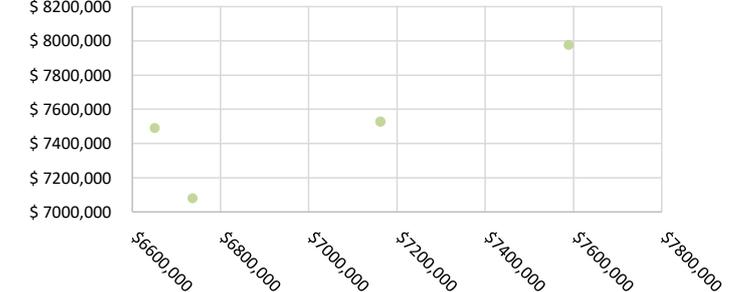
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Mult. F.	F. Vaga	Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 390.000,00	52,77	0,900	R\$ 6.651,51	1,000	1,000	1,000	1,051	1,000	1,075	1,126	R\$ 7.488,52
2	R\$ 420.000,00	52,77	0,900	R\$ 7.163,16	1,000	1,000	1,000	1,051	1,000	1,000	1,051	R\$ 7.525,40
3	R\$ 445.000,00	52,77	0,900	R\$ 7.589,54	1,000	1,000	1,000	1,051	1,000	1,000	1,051	R\$ 7.973,34
4	R\$ 395.000,00	52,77	0,900	R\$ 6.736,78	1,000	1,000	1,000	1,051	1,000	1,000	1,051	R\$ 7.077,46
5	R\$ 420.000,00	52,77	0,900	R\$ 7.163,16	1,000	1,000	1,000	1,051	1,000	1,000	1,051	R\$ 7.525,40

Média	R\$ 7.060,83	Média	R\$ 7.518,02
Desvio	378,494	Desvio	317,171
Coef. de variação	0,054	Coef. de variação	0,042

Média Saneada	R\$ 7.518,02
Limite Inferior	R\$ 5.262,62
Limite Superior	R\$ 9.773,43
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 396.700,00
	52,77		R\$7.518,02		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	 
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/m ²): R\$ 5.262,62	
Média Aritmética (p/m ²): R\$ 7.518,02	
Limite Superior (p/m ²): R\$ 9.773,43	
Média Saneada (p/m ²): R\$ 7.518,02	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 317,17	
Coeficiente de Variação: 0,042	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²): R\$ 243,14	
Inferior (p/m ²): -3,23% R\$ 7.274,88	
Superior (p/m ²): 3,23% R\$ 7.761,17	
Amplitude Total 6,47%	

Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento - Laudo Remoto

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 6,47%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento - Laudo Remoto

Compass Avaliações

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

Documentação

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.org.br)-Visualizado em 04/09/2023 11:04:38

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
130.234

ficha
01

**8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO**

São Paulo, 30 de maio de 2014

Imóvel: Apartamento nº 103A, localizado no 10º andar da TORRE A, integrante do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESTILO BOM RETIRO, situado na Newton Prado nº 767, no 15º Subdistrito - Bom Retiro, contendo a área privativa de 52,770m² e área comum (inclui garagem) de 41,506m², com a área total de 94,276m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,4841% no terreno condominial matriculado sob nº 168.438, com direito a uma vaga na garagem coletiva, para estacionamento de um automóvel de passeio, de forma indeterminada. Convenção de condomínio registrada sob nº 12.398, no Livro 3 - Registro Auxiliar desta Serventia.

Contribuintes municipais: 019.048.0032-7, 019.048.0033-5, 019.048.0052-1, 019.048.0053-1 e 019.048.0070-1 (terreno condominial).

Proprietária: RETICULUM EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Hungria, 1400, 2º andar, conjunto 21, sala 9H, Jardim América, CNPJ nº 08.827.366/0001-40.

Registros Anteriores: R.31/4.227 de 03/12/2010, R.15/20.154 de 03/12/2010, R.14/23.206 de 03/12/2010, R.14/26.734 de 01/12/2010 e R.15/92.699 de 01/12/2010, e Condomínio R.8/168.438, em 30/05/2014, desta Serventia.

Rubens Gomes Henriques - autorizado

Júlia Hideo Tomita - autorizado

Av-1. Protocolo nº 625.290, em 28/05/2014. **TRASLADAMENTOS:** a) DE HIPOTECA. Conforme R.3/168.438, o imóvel, juntamente com outras 184 unidades do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESTILO BOM RETIRO, acha-se hipotecado ao BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, para garantir a dívida de R\$ 20.030.000,00 (vinte milhões e trinta mil reais), aplicados na construção do empreendimento, e b) Conforme Av.4, a CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, por ofício expedido no processo nº 45/00372/11, solicitou se noticiasse que o terreno onde foi edificado o empreendimento havia sido qualificado como área contaminada e reabilitado para uso residencial, com medidas de controle para restrição ao uso das águas subterrâneas na área delimitada pelas coordenadas referidas naquela averbação. São Paulo, SP, 30 de maio de 2014.

Rubens Gomes Henriques - autorizado

Júlia Hideo Tomita - autorizado

Av-2. Protocolo nº 819.850, em 11/05/2023. **DESLIGAMENTO.** À vista do instrumento particular de 05 de abril de 2023 e por autorização expressa do credor,

Continua no verso.