

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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



Informações Gerais

Solicitante:	Data da Solicitação:	03/05/2022
Proprietário:	Data da Vistoria:	03/05/2022
Endereço: Rua Custódio de Oliveira, 258.	Data do Laudo:	05/05/2022
Complemento: Apto 23, Ed. Maison du Soleil	Matrícula/Cartório:	172.417 - 18º Cartório de Registro de São Paulo - SP
Bairro: Vila Suzana	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade: São Paulo UF: SP CEP: 05630-050	Finalidade:	Compra/Venda

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	m ²	Terreno:	m ²
Construída:	160,38 m ²	Construída:	m ²
Comum:	186,96 m ²	Fração Ideal:	
Garagem:	m ²	Área Considerada	
Depósito:	m ²	Terreno:	m ²
Total:	347,34 m ²	Construída:	160,38 m ²
Fração Ideal:	0,0162080		

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Apartamento
Idade Aparente:	10 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Regular
Qtd. de Quartos:	3
Qtd. de Vagas:	4
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 1.009.400,00

(UM MILHÃO, NOVE MIL, QUATROCENTOS REAIS)

Valor para Liquidação Forçada

R\$ 658.027,86

(SEISCENTOS E CINQUENTA E OITO MIL E VINTE E SETE REAIS E OITENTA E SEIS CENTAVOS)

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 **42 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 42 meses com índice de 0,6519.

Imóvel encontra-se disponível para comercialização por R\$ 1.100.000,00.

Trata-se de imóvel em região ofertada, próximo a favela de Paraisópolis.

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria F. Cooke**

Telefone de Contato: -

Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura: _____



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Loteamento	-
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	500 m - 1.000 m	1.000 m - 1.500 m		
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim
Transporte Coletivo:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Sim
				Iluminação Pública:	Sim
				Fossa:	Não
				Poço:	Não



Vista de Identificação do Logradouro



Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

São Paulo é um município brasileiro, capital do estado homônimo e principal centro financeiro, corporativo e mercantil da América do Sul. É a cidade mais populosa do Brasil, do continente americano, da lusofonia e de todo o hemisfério sul. São Paulo é a cidade brasileira mais influente no cenário global, sendo, em 2016, a 11.ª cidade mais globalizada do planeta. O município possui o 10.º maior PIB do mundo, representando, isoladamente, 11% de todo o PIB brasileiro, 34% do PIB do estado, bem como 36% de toda a sua produção de bens e serviços, além de ser sede de 63% das multinacionais estabelecidas no Brasil, sendo ainda responsável por 28% de toda a produção científica nacional em 2005, e por mais de 40% das patentes produzidas no país. A cidade é a 8.ª mais populosa do planeta e sua região metropolitana, com cerca de 21 milhões de habitantes, é a 10.ª maior aglomeração urbana do mundo. A capital paulista também possui um caráter cosmopolita, dado que, em 2016, possuía moradores nativos de 196 países diferentes.

Trata-se de um imóvel localizado no bairro Vila Suzana no Subdistrito do Butantã. A região possui infraestrutura completa por pavimentação, energia elétrica, água, transporte, comércios completos e serviços.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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

Empreendimento - (Caso seja um apartamento)

Apresentação:	Lazer:	Garagem:	Vagas:	Número de Blocos:
Bom	básico (4 a 9 itens de lazer)	Sim	4	1
Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:	
19	3	2	2	

Adendo

Imóvel em Constr.: **Não** Status da Obra:

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Sala de Estar	1	Vinílico	Pint. Acrílica	Gesso	Alumínio
Sala de Jantar	1	Vinílico	Pint. Acrílica	Gesso	-
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	Alumínio
Lavabo	1	Cerâmica	Azulejo	Gesso	Alumínio
Suíte	2	Vinílico	Pint. Acrílica	Gesso	Alumínio
Dormitório	1	Vinílico	Pint. Acrílica	Gesso	Alumínio
Escritório	1	Vinílico	Pint. Acrílica	Gesso	Alumínio
Banheiro Suíte	1	Cerâmica	Azulejo	Gesso	Alumínio
Banheiro Social	1	Cerâmica	Azulejo	Gesso	Alumínio
Área de Serviço	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	Alumínio
Banheiro Dependência	1	Cerâmica	Azulejo	Gesso	-
Varanda	1	Cerâmica	Textura	Madeira	Alumínio

Comentários sobre os acabamentos

Trata-se de um apartamento localizado no bairro Vila Suzana em São Paulo/SP.

Possui as seguintes dependências internas: Sala de estar, jantar, cozinha, lavabo, 01 banheiro social, 03 dormitórios sendo 02 suítes, escritório, 01 banheiro na dependência, área de serviço, varanda e 04 vagas na garagem.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

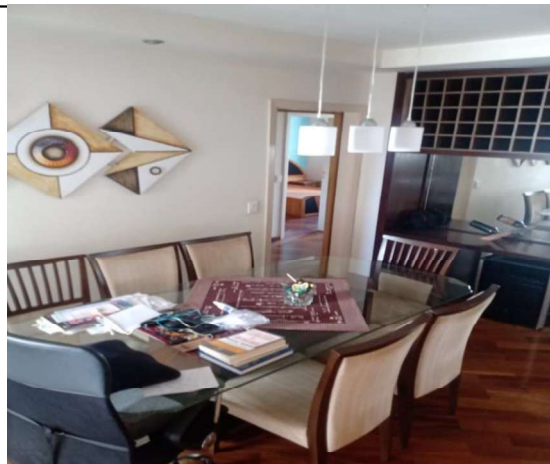
Compass Avaliações Imobiliária

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

Relatório Fotográfico



Sala de Estar



Sala de Jantar



Cozinha



Lavabo



Suíte 01



Dormitório 01

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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

Relatório Fotográfico



Escritório



Suíte 02



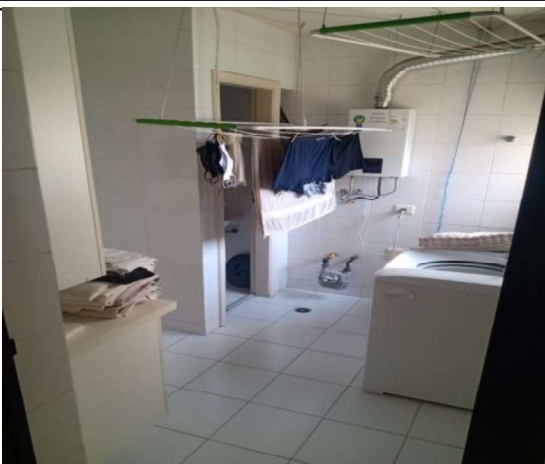
Banheiro Suíte 01



Banheiro Suíte 02



Banheiro Social



Área de Serviço

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

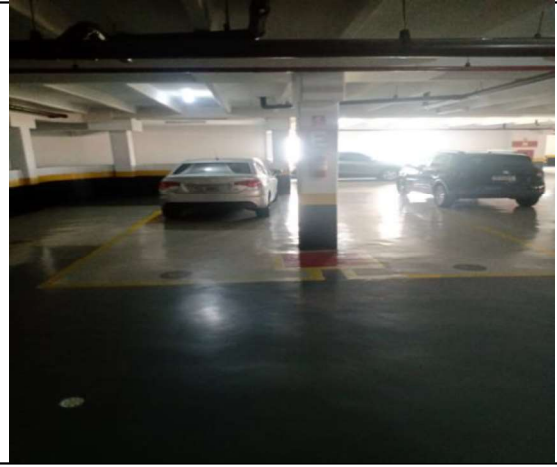
Compass Avaliações Imobiliária

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

Relatório Fotográfico



Varanda



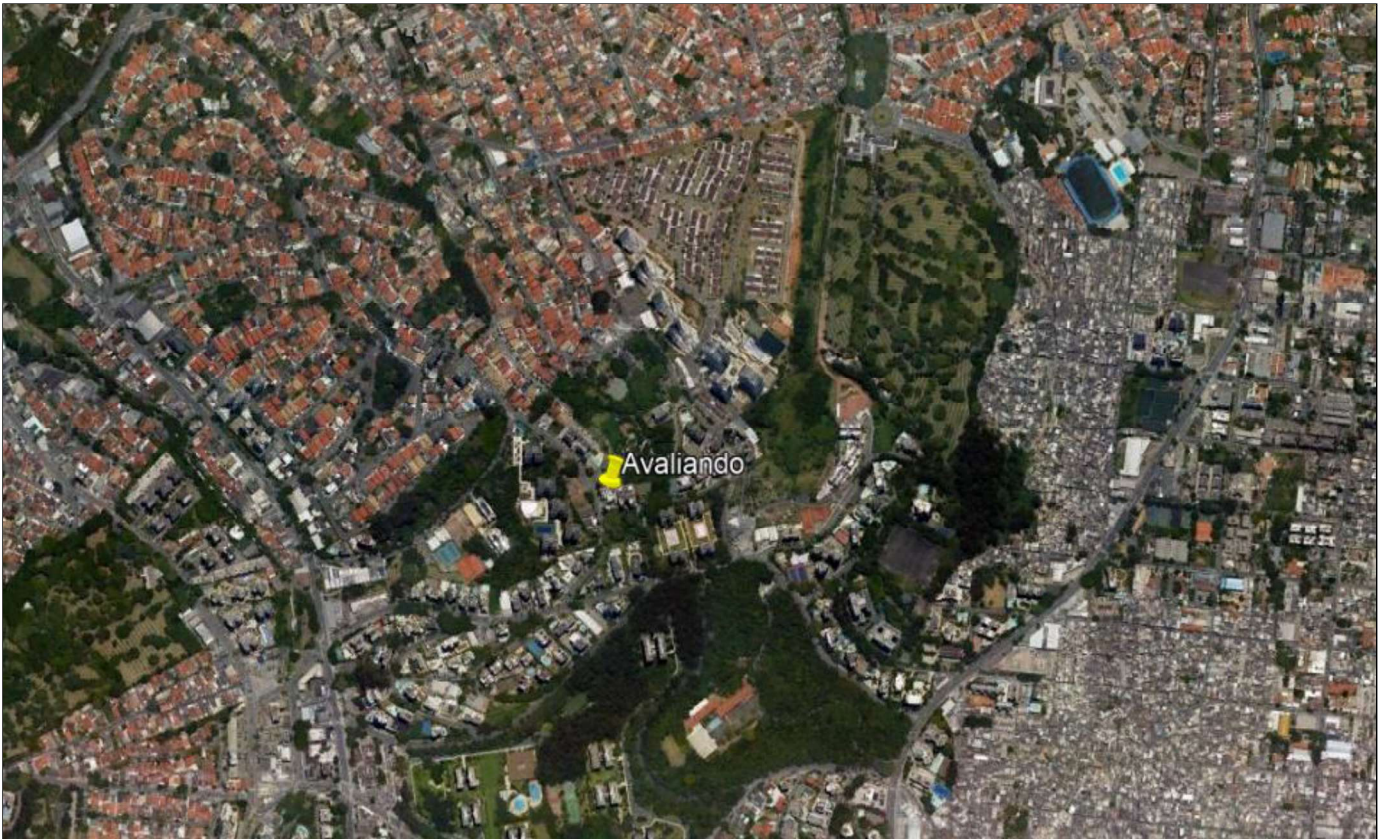
Vagas de Garagem

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

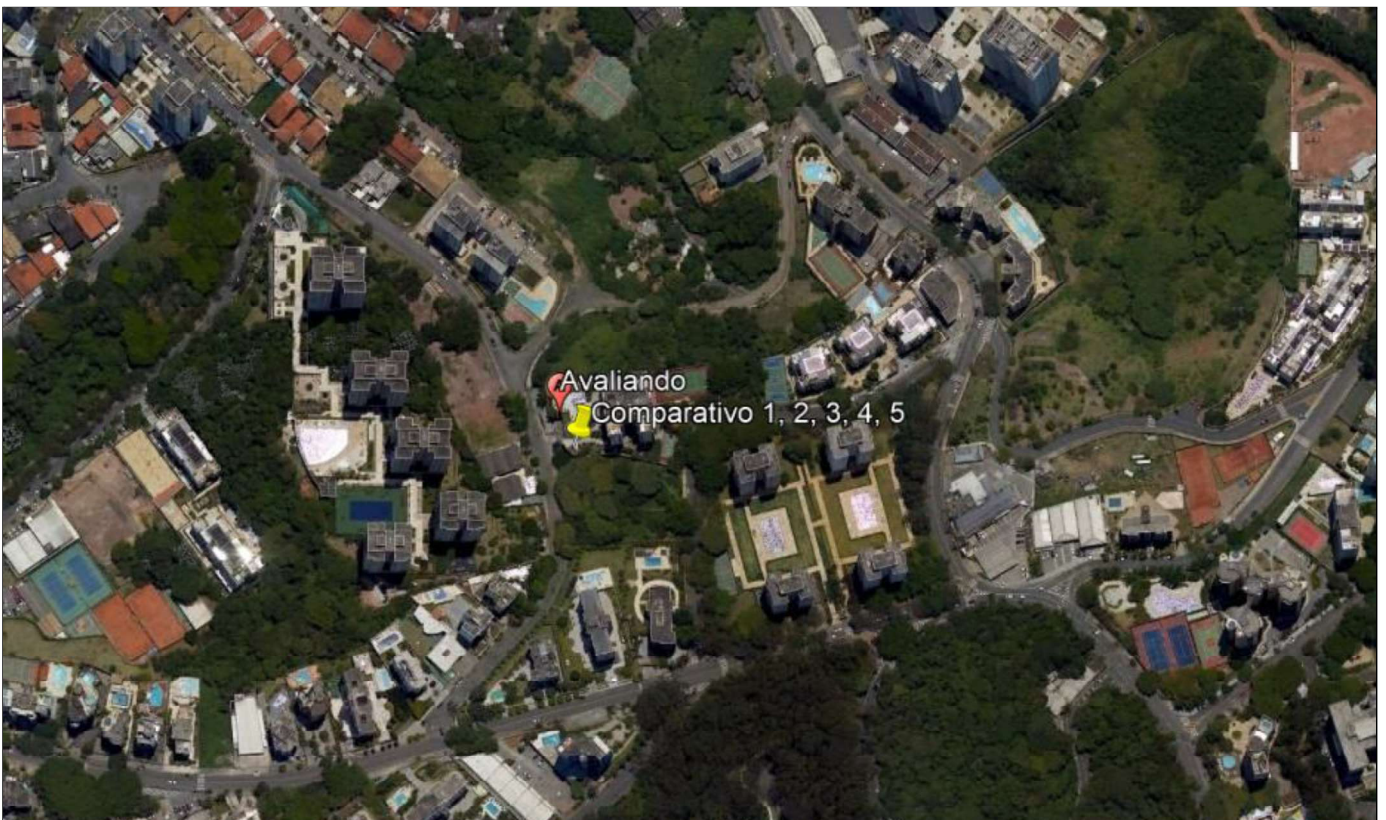
Compass Avaliações Imobiliária

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

Compass Avaliações Imobiliária

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


Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação


Endereço:	Rua Custódio de Oliveira, 258.					
Bairro:	Vila Suzana	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	160,38	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	0,00	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:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:	Trata-se de um imóvel com 03 dormitórios e 04 vagas de garagem.					

Pesquisa de Dados Comparativos


Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua Custódio de Oliveira, 258.					
Bairro:	Vila Suzana	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Informante:	RDS Imóveis - Tel: (11) 97426-8600					
Área Priv./Constr.:	160,38	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:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 1.330.000,00	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.634,24	Data Amost.:	05/05/2022	
Observações:	Trata-se de um imóvel com 04 dormitórios e 04 vagas de garagem.					

Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Custódio de Oliveira, 258.					
Bairro:	Vila Suzana	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Informante:	7G7 Negócios Imobiliários - Tel: (11) 4218-0707					
Área Priv./Constr.:	160,38	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\$ 1.300.000,00	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.484,60	Data Amost.:	05/05/2022	
Observações:	Trata-se de um imóvel com 03 dormitórios e 04 vagas de garagem.					

Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rua Custódio de Oliveira, 258.					
Bairro:	Vila Suzana	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Informante:	Lopes Barão - Tel: (11) 3214-5074					
Área Priv./Constr.:	160,38	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Máx		
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	regular e reparos si	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 1.150.000,00	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.736,38	Data Amost.:	05/05/2022	
Observações:	Trata-se de um imóvel com 04 dormitórios e 04 vagas de garagem.					


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária


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

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Custódio de Oliveira, 258.				
Bairro:	Vila Suzana	Cidade:	São Paulo	UF: SP	
Informante:	Plus Imóveis - Tel: (11) 3022-6000				
Área Priv./Constr.:	160,38	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Máx	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 1.080.000,00	Vagas:	4	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.387,21	Data Amost.: 05/05/2022	
Observações:	Trata-se de um imóvel com 04 dormitórios e 04 vagas de garagem.				

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua Custódio de Oliveira, 258.				
Bairro:	Vila Suzana	Cidade:	São Paulo	UF: SP	
Informante:	7G7 Negócios Imobiliários - Tel: (11) 4218-0707				
Área Priv./Constr.:	160,38	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Máx	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 1.400.000,00	Vagas:	4	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.983,41	Data Amost.: 05/05/2022	
Observações:	Trata-se de um imóvel com 04 dormitórios e 04 vagas de garagem.				

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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

Homogeneização de Dados

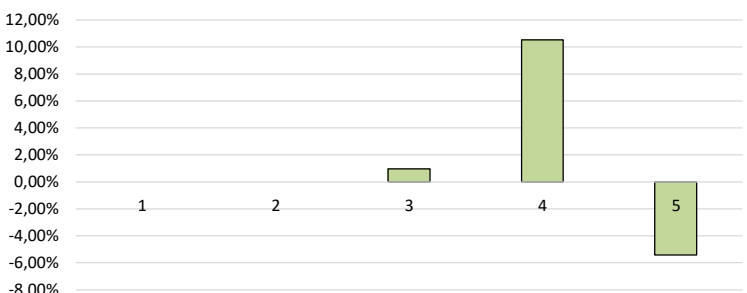
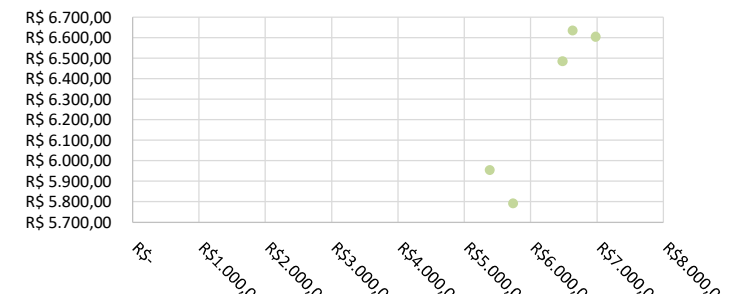
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.		Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 1.330.000,00	160,38	0,800	R\$ 6.634,24	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 6.634,24
2	R\$ 1.300.000,00	160,38	0,800	R\$ 6.484,60	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 6.484,60
3	R\$ 1.150.000,00	160,38	0,800	R\$ 5.736,38	1,000	1,000	0,963	1,047	1,000	1,000	R\$ 5.791,66
4	R\$ 1.080.000,00	160,38	0,800	R\$ 5.387,21	1,000	1,000	0,963	1,142	1,000	1,000	R\$ 5.954,68
5	R\$ 1.400.000,00	160,38	0,800	R\$ 6.983,41	1,000	1,000	0,963	0,983	1,000	1,000	R\$ 6.604,32

Média	R\$	6.245,17	Média	R\$	6.293,90
Desvio		661,189	Desvio		392,390
Coef. de variação		0,106	Coef. de variação		0,062

Média Saneada	R\$	6.293,90
Limite Inferior	R\$	4.405,73
Limite Superior	R\$	8.182,07
Amostras Saneadas		5
Amostras Descartadas		0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 1.009.400,00
	160,38		R\$6.293,90		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	 
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/m ²): R\$ 4.405,73	
Média Aritmética (p/m ²): R\$ 6.293,90	
Limite Superior (p/m ²): R\$ 8.182,07	
Média Saneada (p/m ²): R\$ 6.293,90	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 392,39	
Coeficiente de Variação: 0,062	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²): R\$ 300,81	
Inferior (p/m ²): -4,78% R\$ 5.993,09	
Superior (p/m ²): 4,78% R\$ 6.594,71	
Amplitude Total 9,56%	

Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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 9,56%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Documentação



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

172.417

lotação

01

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

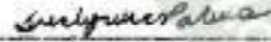
São Paulo, 17 de Fevereiro de 2004

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 23, localizado no 2º andar do "EDIFÍCIO MAISON DU SOLEIL", situado à RUA CUSTÓDIO DE OLIVEIRA, nº 258, e RUA JOSÉ DE JESUS, na Vila Suzana, 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 160,360m², área comum (incluindo 4 vagas de garagem) de 186,957m², área total de 347,337m², correspondendo-lhe no terreno e demais partes de uso comum a fração ideal de 1,6208%.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nºs 171.058.0012-6/0013-4/0014-2/0032-0/0033-9 em maior área.

PROPRIETÁRIA: EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF 03.142.882/0001-85, com sede nesta Capital, à Avenida Eliseu de Almeida, 1415.

REGISTROS ANTERIORES: R.5/150.419, R.5/150.420, R.5/150.421, R.5/150.422 e R.5/150.423, todos feitos em 01/11/2.000. [Especificação Condominial registrada nesta data, sob o nº 5, na matrícula 157.641 (fusão) deste Registro].

A Escrevente Autorizada, 
Suely de Menezes Carvalho Palma

Av. 1 em 17 de fevereiro de 2004

ABERTURA DE MATRÍCULA

Pelo requerimento e instrumento particular de especificação e convenção de condomínio datados de 26 de janeiro de 2.004, a proprietária, já qualificada, representada por Antonio Roberto de Matos

- continua no verso -