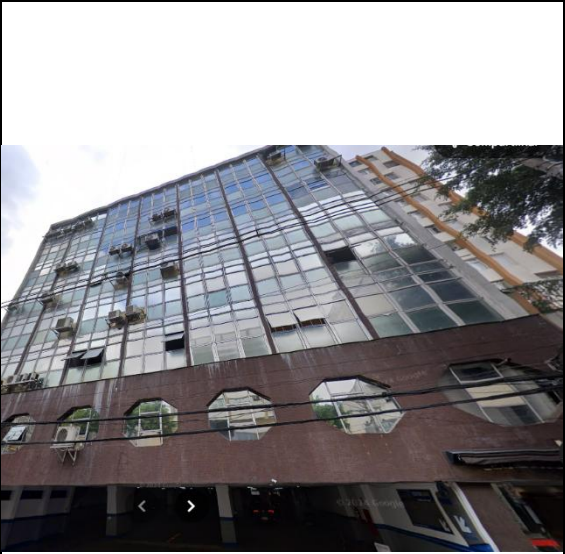


LAUDO DE AVALIAÇÃO
RESUMO

Endereço do imóvel Rua Correa de melo, nº 84- Bom Retiro		
Cidade São Paulo	UF SP	
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado de compra e venda		
Finalidade da Avaliação Garantia Imobiliária		
Solicitante e/ou Interessado Condominio Edificio Garagem Automatica Padrão		
Proprietário Eduardo Jorge Ramos Nascimento		

Tipo de Imóvel Vaga de garagem	Áreas do imóvel (m²) 30,7362 m² de área Bruta
--	---

Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 42.000,00	Classificação quanto a liquidez do Imóvel Média
--	---

Nome do Responsável Técnico Lucas Silva de Oliveira	CPF do RT 494.100.998-38	Formação do RT Eng. Civil	CREA do RT 5071299975-SP
---	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------



Assinatura do Responsável Técnico

São Paulo - SP
Local/Data

, _ 31 _ de _ Janeiro _ de _ 2026 _

01 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Condominio Edificio Garagem Automatica Padrão

02. FINALIDADE

Garantia Imobiliária

03. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado de compra e venda.

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: **RGI do imóvel**
- Não foi possível acessar o imóvel.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

05 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: Vaga de garagem
- Matrícula n.º : 78968
- Fração ideal: 0,1563 %.
- Endereço: Rua Correa de melo, nº84 – Bom Retiro
- Cidade: São Paulo/SP
- Pavimento: 28º Andar da prumada 100
- Box: 128-B

Caracterização da região:

A vaga de garagem autônoma está situada na Rua Corrêa de Melo, nº 84, no bairro do Bom Retiro, região central da cidade de São Paulo, caracterizada por ocupação urbana consolidada, com uso misto residencial e comercial. O bairro apresenta forte dinâmica urbana, com edifícios residenciais de médio padrão, empreendimentos comerciais, galpões adaptados e intensa atividade econômica, especialmente ligada aos setores de comércio e serviços.

A região conta com infraestrutura urbana completa, dispondo de redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação asfáltica, iluminação pública e coleta regular de resíduos sólidos. No que se refere à mobilidade urbana, a localização é estratégica, com fácil acesso a importantes vias da área central, como a Avenida do Estado, Avenida Tiradentes, Rua José Paulino e Marginal Tietê, permitindo deslocamento eficiente para diversas regiões da cidade.

O transporte público é amplamente atendido, com diversas linhas de ônibus nas proximidades, além da proximidade com as estações Tiradentes e Armênia (Linha 1–Azul do Metrô), bem como acesso facilitado a terminais e eixos estruturais de transporte coletivo. Essa condição reforça a atratividade da vaga de garagem, sobretudo em um bairro com elevada circulação de veículos e restrições de estacionamento em vias públicas.

O entorno imediato oferece ampla oferta de comércios, serviços, centros atacadistas e varejistas, instituições financeiras, restaurantes e estabelecimentos de apoio, típicos do perfil funcional do Bom Retiro. A escassez de áreas destinadas a estacionamento na região contribui para a demanda recorrente por vagas de garagem autônomas, tanto para uso próprio quanto para investimento.

Dessa forma, o imóvel localizado na Rua Corrêa de Melo, nº 84, beneficia-se de localização central, boa acessibilidade viária e elevada utilidade prática, inserida em um contexto urbano consolidado, fatores que sustentam sua funcionalidade, atratividade e potencial de valorização no mercado imobiliário local.

