

Código de Identificação: 77MK58U



Nome:

Endereço: Rua Cláudio Milano nº: 501 Compl: Apto.604 - Bloco 06
 Bairro: Jardim Wanda Condomínio: Res.Pq das Flores CEP: 05864-030
 Município: São Paulo UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento Uso: Residencial
 Idade aparente: 10 Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Bom Ocupação atual do imóvel: -
 Nº de matrícula: 378.764 Nº do Cartório: 11ºCRI de São Paulo / SP

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	51,75	61,00	51,75	0,62422%
Comum	8,71			
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Dimensões (m²)

Qtde Vaga vinculada	1	Qtde vaga Autônoma	0	Nº de matrícula:	-
---------------------	---	--------------------	---	------------------	---

Terreno (m²)		<h3>Valor de Mercado</h3> <p>R\$225.000,00</p> <p>Duzentos e vinte e cinco mil reais</p> <p>Valor do metro quadrado: R\$4.347,13</p> <p>Informar o valor das vagas autônomas: (valor em reais)</p>
Testada (m²)		
Lat. Dire. (m²)		
Lat. Esq. (m²)		
Fração Ideal %		

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.

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda.
 Crea: 1009877
 Santo André/SP
 segunda-feira, 21 de março de 2022

Responsável técnico

Tales R. S. Galache
 Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

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			
Se outros, quais:			

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 à 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Rua Mario Pagano, Rua Remo Sarti e Rua Francisco Nogueira Silva. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 6

Unidades por andar (se apto):

Diponibilizar informações da divisão interna do imóvel: Sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e 2 dormitórios.

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

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

-

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO

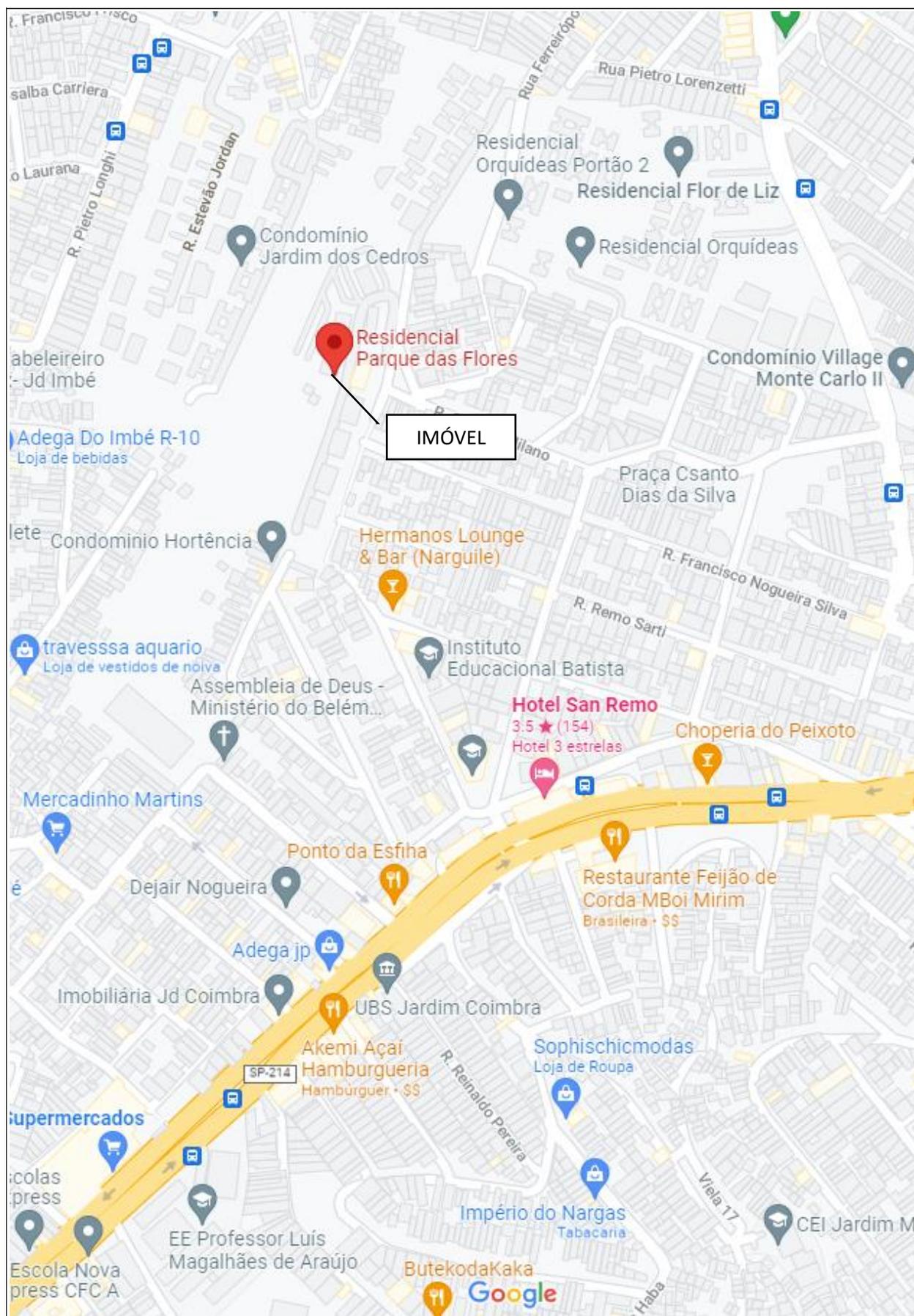


FACHADA



FACHADA

Croqui de localização do imóvel e elementos comparativos



Cálculo do Valor do Imóvel

Resumo da Homogeneização para o avaliando

Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Idade	Local	Andar	Vaga	Padrão	Somatória dos Fatores	Unitário Homog.
1	Rua Cláudio Milano, 501	R\$4.244,00	0,95	1,00	1,00	0,98	1,00	1,08	1,08	R\$4.569,71
2	Rua Cláudio Milano, 501	R\$4.022,57	0,95	1,00	1,00	0,99	1,00	1,08	1,08	R\$4.331,29
3	Rua Cláudio Milano, 501	R\$4.336,26	0,95	1,00	1,00	0,99	1,00	1,08	1,08	R\$4.669,06
4	Rua Nuno Marques Pereira,	R\$3.890,33	0,95	1,29	1,00	0,99	1,00	1,08	1,08	R\$4.188,90
5	Rua Francisco Prisco, 100	R\$3.952,46	0,95	1,29	1,00	0,98	1,00	1,08	1,08	R\$4.255,79
6	Rua Francisco Prisco, 100	R\$3.778,08	0,95	1,29	1,00	0,97	1,00	1,08	1,08	R\$4.068,04
Média:										R\$4.347,13
Limite max:										R\$5.651,27
Limite Min:										R\$3.042,99

Área Útil:	<input type="text" value="51,75"/>	Valor do m²:	<input type="text" value="4.347,13"/>	Valor da Const. (Averbado):	<input type="text" value="R\$ 224.964,15"/>
				Valor Total:	<input type="text" value="R\$224.964,15"/>
				Valor Final de Avaliação:	<input type="text" value="R\$225.000,00"/>

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

O condomínio do apartamento avaliando apresenta bom estado geral de conservação e está bem inserido no mercado imobiliário local. Na microrregião predominam prédios de apartamentos com 01 (uma) vaga de garagem e área privativa entre 50,00m² e 80,00m². Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 8 a 18 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 Não
- ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ? Sim Não

Em caso de resposta positiva explicar:

Cálculo do Valor do Imóvel



Amostra n.º 1		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Cláudio Milano, 2			Nº	501	UF:	SP
Bairro:	Jardim Wanda	Cidade:		São Paulo		CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		1,746		
Estado de Conservação:		BOM		Idade aparente:		10	
Nº Dormitórios:	2	Nº Suítes:		Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):		Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		51,75	Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$ 230.000,00	R\$/m² constr:	4444,444444	R\$/m² terreno:			
FONTE:	- -						



Amostra n.º 2		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Cláudio Milano, 1			Nº	501	UF:	SP
Bairro:	Jardim Wanda	Cidade:		São Paulo		CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		1,746		
Estado de Conservação:		BOM		Idade aparente:		10	
Nº Dormitórios:	2	Nº Suítes:		Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):		Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		51,75	Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$ 218.000,00	R\$/m² constr:	4212,560386	R\$/m² terreno:			
FONTE:	- -						



Amostra n.º 3		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Cláudio Milano, 1			Nº	501	UF:	SP
Bairro:	Jardim Wanda	Cidade:		São Paulo		CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		1,746		
Estado de Conservação:		BOM		Idade aparente:		10	
Nº Dormitórios:	2	Nº Suítes:		Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):		Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		51,75	Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$ 235.000,00	R\$/m² constr:	4541,062802	R\$/m² terreno:			
FONTE:	- -						



Amostra n.º 4		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Avenida Nuno Marques Pereira, 1			Nº	110	UF:	SP
Bairro:	Jardim Wanda	Cidade:		São Paulo		CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		1,746		
Estado de Conservação:		BOM		Idade aparente:		20	
Nº Dormitórios:	3	Nº Suítes:		Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):		Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		54,00	Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$ 220.000,00	R\$/m² constr:	4074,074074	R\$/m² terreno:			
FONTE:	- -						



Amostra n.º 5		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Francisco Prisco, 2			Nº	100	UF:	SP
Bairro:	Jardim Wanda	Cidade:		São Paulo		CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		1,746		
Estado de Conservação:		BOM		Idade aparente:		20	
Nº Dormitórios:	2	Nº Suítes:		Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):		Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		46,00	Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$ 190.400,00	R\$/m² constr:	4139,130435	R\$/m² terreno:			
FONTE:	- -						



Amostra n.º 6		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Francisco Prisco,			Nº	0	UF:	SP
Bairro:	Jardim Wanda	Cidade:		São Paulo		CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		1,746		
Estado de Conservação:		BOM		Idade aparente:		20	
Nº Dormitórios:	2	Nº Suítes:		Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):		Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		46,00	Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$ 182.000,00	R\$/m² constr:	3956,521739	R\$/m² terreno:			
FONTE:	- -						

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DORM.	DATA
	VIA	No	COMPL.	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)			
1	Rua Cláudio Milano	501	2	230.000,00	1,00	1,746	10	51,75	1	2	21/03/22
2	Rua Cláudio Milano	501	1	218.000,00	1,00	1,746	10	51,75	1	2	21/03/22
3	Rua Cláudio Milano	501	1	235.000,00	1,00	1,746	10	51,75	1	2	21/03/22
4	Avenida Nuno Marques Pereira	110	1	220.000,00	1,00	1,746	20	54,00	1	3	21/03/22
5	Rua Francisco Prisco	100	2	190.400,00	1,00	1,746	20	46,00	1	2	21/03/22
6	Rua Francisco Prisco	100	3	182.000,00	1,00	1,746	20	46,00	1	2	21/03/22

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-limpo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-paulo-com-garagem-51m2-venda-RS2180
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-wanda-zona-sul-sao-paulo-com-garagem
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-imbe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-imbe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-imbe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,88
Quadra		idade	10
índice fiscal	1,00	AU	51,75
		vagas	1
		andar	0

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
						INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	230.000,00	0,95	2	51,75	4.244,00	1,00	1,00	0,00	4.244,00	1	1,0000	0,00	4.244,00	10	0,776	1,0000	0,00	4.244,00
2	218.000,00	0,95	1	51,75	4.022,57	1,00	1,00	0,00	4.022,57	1	1,0000	0,00	4.022,57	10	0,776	1,0000	0,00	4.022,57
3	235.000,00	0,95	1	51,75	4.336,26	1,00	1,00	0,00	4.336,26	1	1,0000	0,00	4.336,26	10	0,776	1,0000	0,00	4.336,26
4	220.000,00	0,95	1	54,00	3.890,33	1,00	1,00	0,00	3.890,33	1	1,0000	0,00	3.890,33	20	0,603	1,2881	1.120,85	5.011,19
5	190.400,00	0,95	2	46,00	3.952,46	1,00	1,00	0,00	3.952,46	1	1,0000	0,00	3.952,46	20	0,603	1,2881	1.138,75	5.091,21
6	182.000,00	0,95	3	46,00	3.778,08	1,00	1,00	0,00	3.778,08	1	1,0000	0,00	3.778,08	20	0,603	1,2881	1.088,51	4.866,60
				Média	4.037,28				4.037,28				4.037,28					4.595,30
				L. Inf.	2.826,10				2.826,10				2.826,10					3.216,71
				L. Sup.	5.248,47				5.248,47				5.248,47					5.973,90
				Desvio	213,69				213,69				213,69					449,67
				CV	0,053				0,053				0,053					0,098

SIM

SIM

NÃO

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,75	1,0767	325,71	4.569,71	2	1,010	0,9802	-84,04	4.159,96	1,08	4.569,71	4.569,71	4.569,71	4.569,71
1,75	1,0767	308,72	4.331,29	1	1,000	0,9900	-40,23	3.982,35	1,08	4.331,29	4.331,29	4.331,29	4.331,29
1,75	1,0767	332,79	4.669,06	1	1,000	0,9900	-43,36	4.292,90	1,08	4.669,06	4.669,06	4.669,06	4.669,06
1,75	1,0767	298,57	4.188,90	1	1,000	0,9900	-38,90	3.851,43	1,08	4.188,90	4.188,90	4.188,90	4.188,90
1,75	1,0767	303,34	4.255,79	2	1,010	0,9802	-78,27	3.874,19	1,08	4.255,79	4.255,79	4.255,79	4.255,79
1,75	1,0767	289,96	4.068,04	3	1,020	0,9706	-111,12	3.666,96	1,08	4.068,04	4.068,04	4.068,04	4.068,04
		Média	4.347,13					3.971,30		4.347,13	4.347,13	4.347,13	4.347,13
		L. Inf.	3.042,99					2.779,91		3.042,99	3.042,99	3.042,99	3.042,99
		L. Sup.	5.651,27					5.162,69		5.651,27	5.651,27	5.651,27	5.651,27
		Desvio	230,09					226,08					
		CV	0,053					0,057					

SIM

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	51,75
Vu	4.347,13
Valor total	225.000,00