

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 (m<sup>2</sup>)

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 (m<sup>2</sup>)

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

Terreno (m <sup>2</sup> )		<b>Valor de Mercado</b>	
Testada (m <sup>2</sup> )		R\$225.000,00	
Lat. Dire. (m <sup>2</sup> )		Duzentos e vinte e cinco mil reais	
Lat. Esq. (m <sup>2</sup> )		Valor do metro quadrado: R\$4.347,13	
Fração Ideal %		Informar o valor das vagas autônomas: (valor em reais)	

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

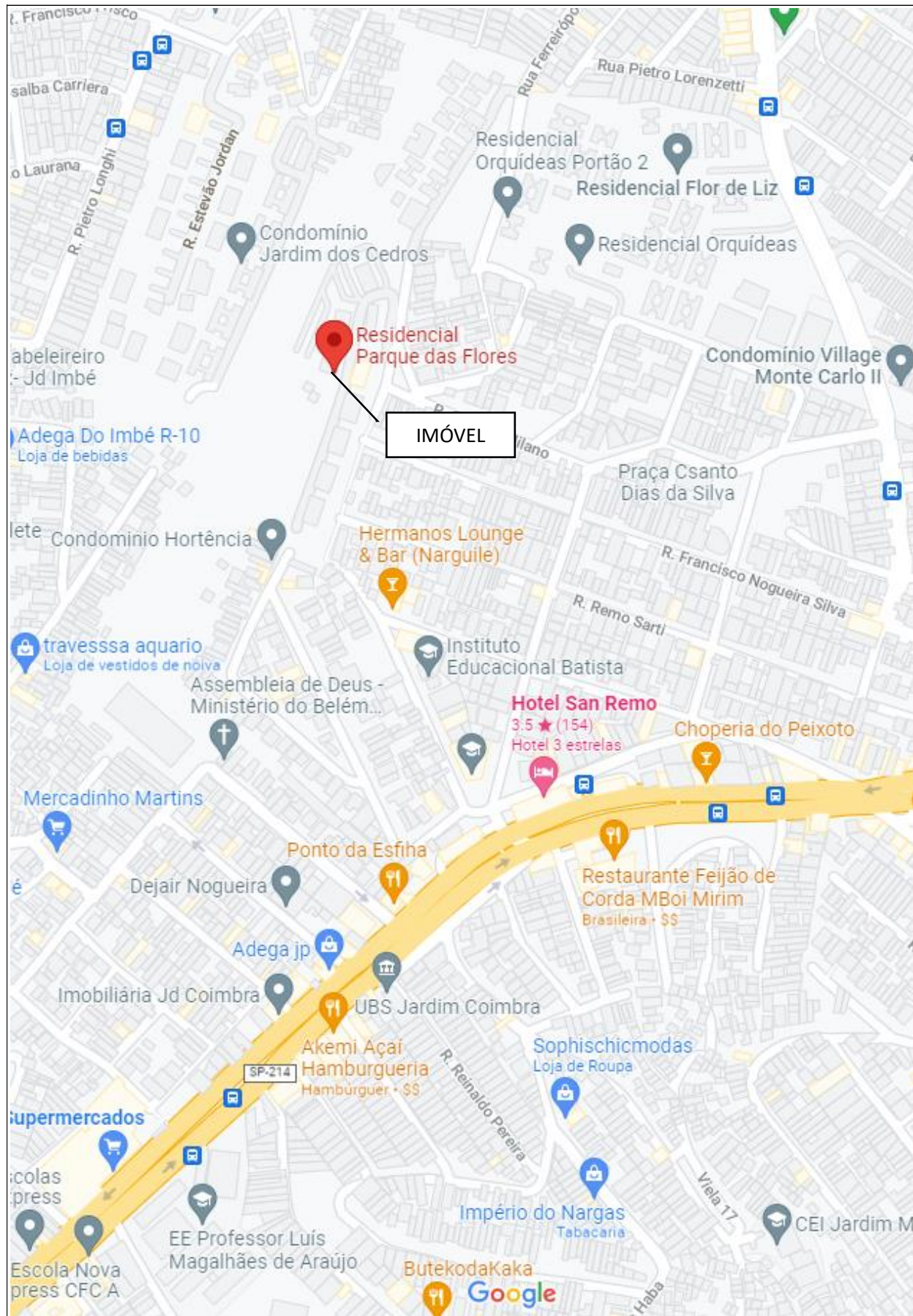


FACHADA



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
<b>Média:</b>										R\$4.347,13
<b>Limite max:</b>										R\$5.651,27
<b>Limite Min:</b>										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"/>
				<b>Valor Final de Avaliação:</b>	<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**



<b>Amostra n.º 1</b>		<b>Código:</b>		<b>Empreendimento:</b>			
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:	- -						



<b>Amostra n.º 2</b>		<b>Código:</b>		<b>Empreendimento:</b>			
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:	- -						



<b>Amostra n.º 3</b>		<b>Código:</b>		<b>Empreendimento:</b>			
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:	- -						



<b>Amostra n.º 4</b>		<b>Código:</b>		<b>Empreendimento:</b>			
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:	- -						



<b>Amostra n.º 5</b>		<b>Código:</b>		<b>Empreendimento:</b>			
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:	- -						



<b>Amostra n.º 6</b>		<b>Código:</b>		<b>Empreendimento:</b>			
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	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-limpo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-limpo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem</a>
2	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-paulo-com-garagem-51m2-venda-RS2180">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-paulo-com-garagem-51m2-venda-RS2180</a>
3	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-wanda-zona-sul-sao-paulo-com-garagem">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-wanda-zona-sul-sao-paulo-com-garagem</a>
4	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-imbe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-imbe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem</a>
5	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-imbe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-imbe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem</a>
6	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-imbe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-imbe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem</a>

### 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
				<b>Média</b>	<b>4.037,28</b>				<b>4.037,28</b>				<b>4.037,28</b>					<b>4.595,30</b>
				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
		<b>Média</b>	<b>4.347,13</b>					<b>3.971,30</b>		<b>4.347,13</b>	<b>4.347,13</b>	<b>4.347,13</b>	<b>4.347,13</b>
		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
<b>Valor total</b>	<b>225.000,00</b>