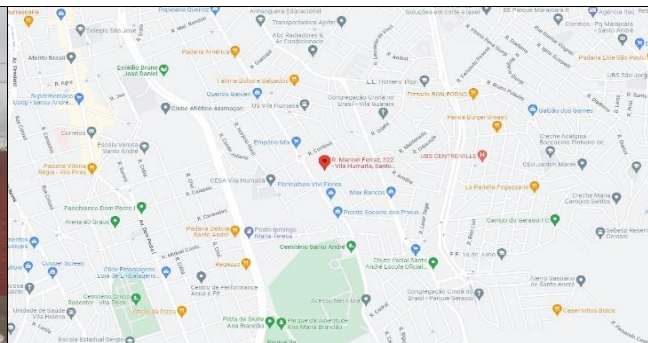


Código de Identificação: 26410959800



Nome: Fernando Dias Budrevicius
Logradouro: Rua Manoel Ferraz
Bairro: Vila Humaitá
Município: Santo André

nº: 322
CEP: 09121-240

Coord. Geog.: -23.67426,-46.50232
Complemento: P/ Lote 18 - Quadra "J"
Condomínio:
UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial **Uso:** Residencial **Idade Aparente:** 20
Padrão construtivo: Casa padrão médio **Estado de conservação:** Regular
Nº de matrícula: 48.202 **Nº do Cartório:** 2º CRI de Santo André/SP

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	220,00	220,00	220,00
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	200,00
IPTU	200,00
In Loco	200,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 700.000,00

setecentos mil reais

R\$ 3.181,82

Observações de Análise do Imóvel

A matrícula e o IPTU do imóvel em estudo mencionam a área construída de 220,00m², área similar constatada in loco.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 12 e 24 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda

Entrega: Santo André/SP - 11/07/2022

Realização da vistoria: 08/07/2022

Responsável técnico

Tales R. S. Galache

Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

Dados e Serviços da Região	
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	☒ Sim ☐ Não
Proximidade com transporte público, comércios, escola, hospital, farmácia e bancos.	

Infraestrutura Habitacional da Região	
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?	☐ Sim ☒ Não
(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.)	
Observações (caso necessário).	

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
Observações (caso positivo).	

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Garagem	Massas	Laje	1
Sala de estar	Massas	Laje	1
Banheiro social	Azulejo	Laje	1
Cozinha	Azulejo	Laje	1
Área de serviço	Azulejo	Laje	1
Depósito	Massas	Laje	1
Dormitório	Massas	Laje	2
Suíte	Massas	Laje	1
Banheiro suíte	Azulejo	Laje	1

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	540.000,00	3,0	1,15	25	199,38	200,00	2.708,40
2	790.000,00	2,5	1,25	20	219,00	240,00	3.607,31
3	430.000,00	3,0	0,84	25	176,00	200,00	2.443,18
4	446.000,00	3,0	1,07	20	190,00	137,00	2.347,37
5	350.000,00	2,5	1,16	20	100,00	140,00	3.500,00

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Rua Manoel Ferraz	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garage
2	Vila Humaita	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-2
3	Vila Humaita	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-1
4	Vila Humaita	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-1
5	Rua Manuel Osório	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-1



LOGRADOURO



LOGRADOURO



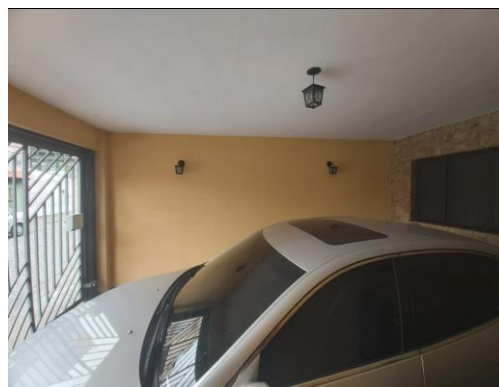
FACHADA



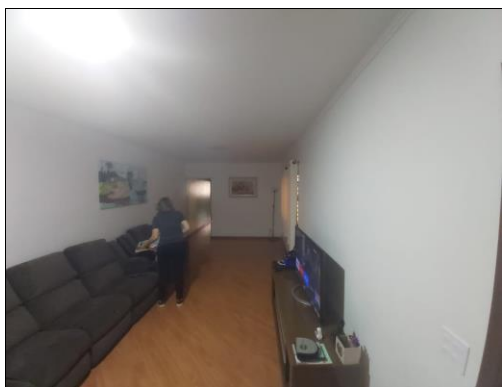
IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA / HIDRÔMETRO



GARAGEM

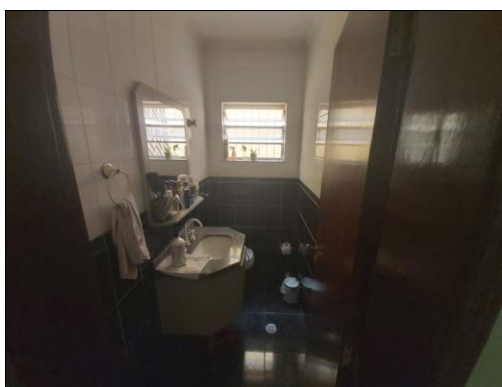


SALA DE ESTAR

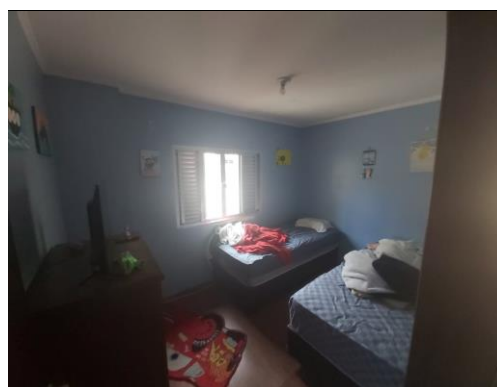


SALA DE JANTAR / COZINHA

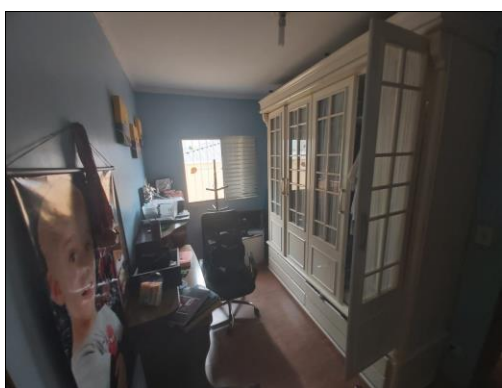
Fotos do Imóvel



LAVABO



DORMITÓRIO



DORMITÓRIO



SUÍTE



BANHEIRO SOCIAL



BANHEIRO SUÍTE



BANHEIRO EXTERNO

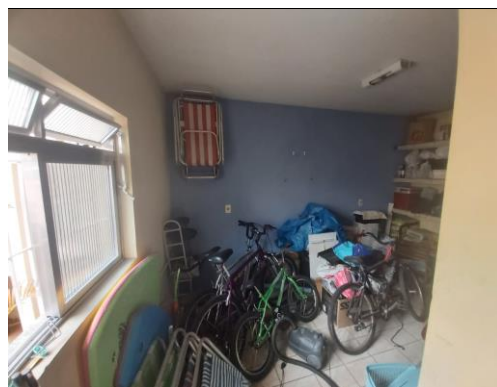


CLOSET

Fotos do Imóvel



ÁREA DE SERVIÇO



DEPÓSITO



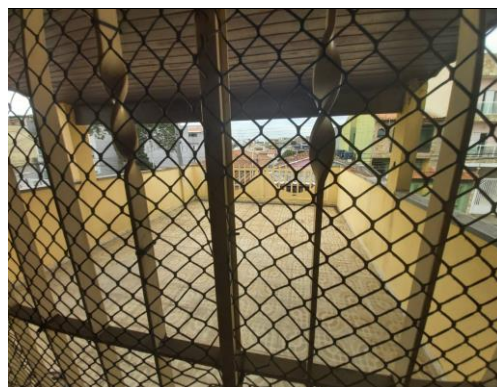
ÁREA GOURMET



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua Manoel Ferraz	S/nº		Corretor	(11) 4996-8700	540.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	1,146	199,38	5,00	200,00	11/07/22
2	Vila Humaita	S/nº		Crescente Consultoria Imob.	(11) 3199-6262	790.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,251	219,00	10,00	240,00	11/07/22
3	Vila Humaita	S/nº		Toni Jardim Imóveis	(11) 97104-9121	430.000,00	1,00	25	60	3,00	20%	0,844	176,00	5,00	200,00	11/07/22
4	Vila Humaita	S/nº		Neon Intermediadora	(11) 91090-9659	446.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,070	190,00	4,00	137,00	11/07/22
5	Rua Manuel Osório	S/nº		Metropolis Brokers	(11) 95686-2783	350.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,160	100,00	4,00	140,00	11/07/22

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-199m2-venda-RS540000-id-2570687909/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-219m2-venda-RS790000-id-2561787206/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-176m2-venda-RS430000-id-2531563611/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-190m2-venda-RS446000-id-2556965181/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-100m2-venda-RS350000-id-2568408214/

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	1894,49
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO								
			Averbado		Não Averbado			
Setor			Ac	220,00	Ac	0,00	Ac	
Quadra			idade	20	idade		idade	
Índice fiscal	1,00		vida útil	70	vida útil			
Frente	5,00		Conserv.	2,00	Conserv.		Conserv.	
At	200,00		residual	20%	residual		residual	
At	40,00		padrão	1,37	padrão		padrão	
							Coef. Frente	0,87055056
							Coef. Profund.	1,00000000
							Coef. Área	1,000
							Coef. Esquina	1
							topogr.	1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor	F Fonte	Valor	Valor	Frente	Prof.	Área	VU	ÍNDICE				Topo				Cf	Fator		
	Oferta		Construção	Terreno		equiv.	Terreno	Terreno	FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.		Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	540.000,00	0,95	301.326,05	211.673,95	5,00	40,00	200,00	1.058,37	1,00	1,00	0,00	1.058,37	1,0000	1,0000	0,00	1.058,37	0,87055056	1,0000	0,00	1.058,37
2	790.000,00	0,95	415.343,86	335.156,14	10,00	24,00	240,00	1.396,48	1,00	1,00	0,00	1.396,48	1,0000	1,0000	0,00	1.396,48	1,00000000	0,8706	-180,77	1.215,71
3	430.000,00	0,95	186.247,56	222.252,44	5,00	40,00	200,00	1.111,26	1,00	1,00	0,00	1.111,26	1,0000	1,0000	0,00	1.111,26	0,87055056	1,0000	0,00	1.111,26
4	446.000,00	0,95	283.030,09	140.669,91	4,00	34,25	137,00	1.026,79	1,00	1,00	0,00	1.026,79	1,0000	1,0000	0,00	1.026,79	0,87055056	1,0000	0,00	1.026,79
5	350.000,00	0,95	175.858,90	156.641,10	4,00	35,00	140,00	1.118,86	1,00	1,00	0,00	1.118,86	1,0000	1,0000	0,00	1.118,86	0,87055056	1,0000	0,00	1.118,86
									Média	1.142,35		Média	1.142,35		Média	1.142,35		Média	1.106,20	
									L. Inf.	799,65		L. Inf.	799,65		L. Inf.	799,65		L. Inf.	774,34	
									L. Sup.	1.485,06		L. Sup.	1.485,06		L. Sup.	1.485,06		L. Sup.	1.438,06	
									Desvio	147,06		Desvio	147,06		Desvio	147,06		Desvio	72,06	
									CV	0,129		CV	0,129		CV	0,129		CV	0,065	
									SIM				SIM				SIM			

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator				Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
	Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.			1	2	3
1,00000000	1,0000	0,00	1.058,37	1,00	1.058,37	1.058,37	1.058,37	1.058,37
0,97979590	1,0206	28,80	1.425,28	0,87	1.215,71	1.215,71	1.215,71	1.215,71
1,00000000	1,0000	0,00	1.111,26	1,00	1.111,26	1.111,26	1.111,26	1.111,26
1,00000000	1,0000	0,00	1.026,79	1,00	1.026,79	1.026,79	1.026,79	1.026,79
1,00000000	1,0000	0,00	1.118,86	1,00	1.118,86	1.118,86	1.118,86	1.118,86
					Média	1.148,11		
					L. Inf.	803,68		
					L. Sup.	1.492,55		
					Desvio	159,54		
					CV	0,139		
NÃO								

Averbado		Não Averbado			
Área construída	220,00	Área construída	0,00	Área construída	0,00
Vu construção	2.603,03	Vu construção	0,00	Vu construção	0,00
Depreciação	83,66%	Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	2.177,70	Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	479.095,08	Valor total	0,00	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
Área de terreno	200,00	Valor Terreno	221.239,78		
Vu terreno	1.106,20	Valor Construção	479.095,08		
Valor total	221.239,78	Valor total	700.334,86		

Cálculo do Valor do Imóvel

Ross & Heideck

Condições Físicas						Classificação		Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos						ÓTIMO		1	0,000%					
						MUITO BOM		1,5	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparos						BOM		2	2,520%					
						INTERMÉDIO		2,5	8,090%					
Requer reparações simples						REGULAR		3	18,100%					
						DEFICIENTE		3,5	33,200%					
Requer reparações importantes						MAU		4	52,600%					
						MUITO MAU		4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)						DEMOLIÇÃO		5	100,00%	R8N	1.894,49			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)				
Averbado	20	70	2,00	20%	220,00	1,37	2.603,03	572.666,44	83,7%	479.095,08				
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00				
	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00				
Comparativo 1	25	70	3,0	20%	199,38	1,15	2.170,14	432.682,17	69,6%	301.326,05				
Comparativo 2	20	70	2,5	20%	219,00	1,25	2.370,01	519.031,53	80,0%	415.343,86				
Comparativo 3	25	60	3,0	20%	176,00	0,84	1.598,95	281.415,12	66,2%	186.247,56				
Comparativo 4	20	70	3,0	20%	190,00	1,07	2.027,10	385.149,82	73,5%	283.030,09				
Comparativo 5	20	70	2,5	20%	100,00	1,16	2.197,61	219.760,84	80,0%	175.858,90				