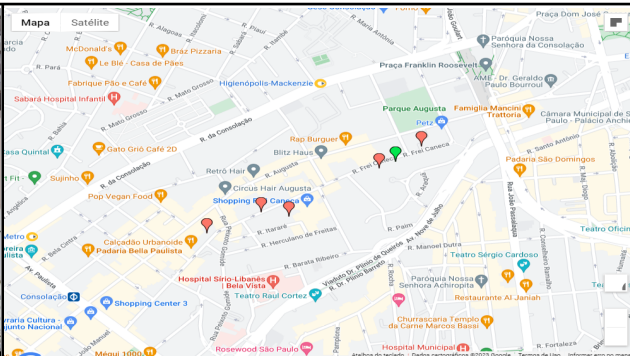


Código de identificação: PJH5X3C

Laudo: 88781



Identificação

Nome:		Coord. geog.: -23.5521916, -46.6496757
Logradouro: Rua Frei Caneca	nº: 219	Complemento: Apto 11
Bairro: Consolação	Andar: 1	Condomínio: Victoria
Município: São Paulo	CEP: 01307001	UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão	Uso: Residencial	Idade aparente: 36 ano(s)
Padrão construtivo: Apto médio c/ elevador	Estado de conservação: Regular	Dormitórios: 1
Nº de matrícula: 91780	Nº do Cartório: 4º CRI São Paulo - SP	Banheiros: 1

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	38,19	
Comum	20,57	
Área total	58,76	59,00
Fração ideal (%)	0,955577	0,0096

Vaga de Garagem

Sem documentação:	X	Sim	Não
Nº Vagas vinculadas:	0		
Nº Vagas autônomas:	0		
Nº de matrícula:			
Outros (armário, escaninho, etc.):			

Valor do Apartamento:

R\$ 386.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:

R\$ 0,00

Valor total de mercado

R\$ 386.000,00

Trezentos E Oitenta E Seis Mil Reais

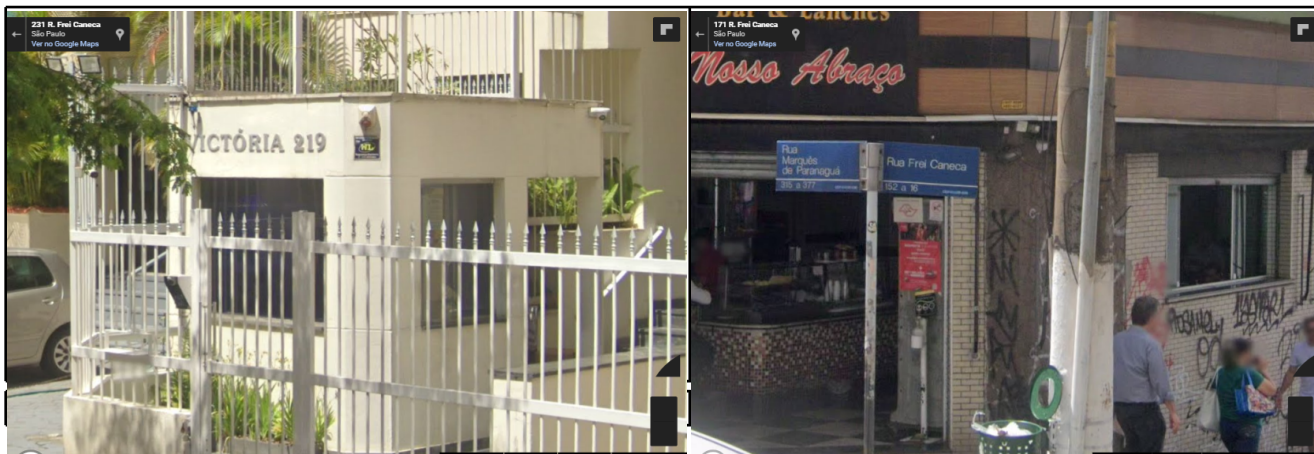
R\$ 10.107,36

O valor deste laudo foi obtido de forma direta através de um sistema de comparação com imóveis similares, sendo a coleta de dados realizada através de pesquisa eletrônica junto a sites de imobiliárias, as quais forneceram informações básicas dos imóveis ofertados. Sobre estas ofertas foi realizada uma homogeneização de valores, visando a correção das discrepâncias. O resultado desta operação é o valor de mercado do imóvel.

Para efeito da Avaliação admitem-se verídicos os documentos fornecidos, fiéis aos respectivos originais, assim como as informações fornecidas por terceiros ou pelo cliente

O imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de condomínio

Fotos do Imóvel



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 (em caso positivo).

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.

MEMORIAL DE CÁLCULO

Quadro de Homogeneização

Amostra	F. Fonte	F. Loc.	F. Vagas	F. Banh.	F. Área	F. Padrão	F. Idade	Vlr. M2	Vlr. Homog.	Vlr. Imóvel
1	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	12.619,05	11.048,86	530.000,00
2	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	11.500,00	9.946,99	460.000,00
3	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	11.500,00	9.946,99	460.000,00
4	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	11.621,62	9.858,16	430.000,00
5	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	11.621,62	9.858,16	430.000,00
6	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	10.256,41	9.794,85	400.000,00
7	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	11.486,49	9.743,53	425.000,00
8	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	11.250,00	9.730,75	450.000,00
9	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	11.250,00	9.730,75	450.000,00
10	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	11.315,79	9.662,94	430.000,00
11	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	10.450,00	10.043,09	418.000,00
12	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	11.842,11	10.112,38	450.000,00
13	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	10.625,00	10.211,28	425.000,00
14	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	11.875,00	10.271,34	475.000,00
15	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	12.222,22	10.296,85	440.000,00
16	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	11.919,50	10.309,84	476.780,00
17	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	10.750,00	10.331,41	430.000,00
18	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	11.975,00	10.357,84	479.000,00
19	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	11.126,36	10.415,14	400.549,00
20	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	12.500,00	10.530,87	450.000,00

Cálculo do Valor de Avaliação

Área em m2	Valor unitário	Valor de Mercado
38,19	R\$ 10.107,36	R\$ 386.000,00

Relatório das Amostras

1	Endereço:	Rua Frei Caneca, 219	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	42,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 530.000,00	Valor M2:	R\$ 12.619,05
	Idade:		Quartos:	1
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-RS530000-id-		Vlr Homog.:

2	Endereço:	Rua Frei Caneca,	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	40,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 460.000,00	Valor M2:	R\$ 11.500,00
	Idade:		Quartos:	1
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-RS460000-id-		Vlr Homog.:

3	Endereço:	Rua Frei Caneca, 940	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	40,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 460.000,00	Valor M2:	R\$ 11.500,00
	Idade:		Quartos:	1
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-RS460000-id-		Vlr Homog.:

4	Endereço:	Rua Frei Caneca, 940	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	37,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 430.000,00	Valor M2:	R\$ 11.621,62
	Idade:		Quartos:	1
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-37m2-venda-RS430000-id-2		Vlr Homog.:

5	Endereço:	Rua Frei Caneca,	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	37,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 430.000,00	Valor M2:	R\$ 11.621,62
	Idade:		Quartos:	1
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-37m2-venda-RS430000-id-		Vlr Homog.:

6	Endereço:	Rua Frei Caneca,	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	39,00	Vagas:	0
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 400.000,00	Valor M2:	R\$ 10.256,41
	Idade:		Quartos:	1
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-39m2-venda-RS400000-id-2575558085/		Vlr Homog.:

7	Endereço:	Rua Frei Caneca,	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	37,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 425.000,00	Valor M2:	R\$ 11.486,49
	Idade:		Quartos:	1
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-37m2-venda-RS425000-id-		Vlr Homog.:

8	Endereço:	Rua Frei Caneca, 940	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	40,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 450.000,00	Valor M2:	R\$ 11.250,00
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-RS450000-id-		
	Quartos:	1	Idade:	0

9	Endereço:	Rua Frei Caneca,	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	40,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 450.000,00	Valor M2:	R\$ 11.250,00
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-RS450000-id-2		
	Quartos:	1	Idade:	0

10	Endereço:	Rua Frei Caneca,	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	38,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 430.000,00	Valor M2:	R\$ 11.315,79
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-38m2-venda-RS430000-id-		
	Quartos:	1	Idade:	0

11	Endereço:	Rua Frei Caneca,	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	40,00	Vagas:	0
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 418.000,00	Valor M2:	R\$ 10.450,00
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-40m2-venda-RS418000-id-2631182756/		
	Quartos:	1	Idade:	0

12	Endereço:	Rua Frei Caneca, 940	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	38,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 450.000,00	Valor M2:	R\$ 11.842,11
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-38m2-venda-RS450000-id-		
	Quartos:	1	Idade:	0

13	Endereço:	Rua Frei Caneca,	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	40,00	Vagas:	0
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 425.000,00	Valor M2:	R\$ 10.625,00
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-40m2-venda-RS425000-id-2607500474/		
	Quartos:	1	Idade:	0

14	Endereço:	Rua Frei Caneca,	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	40,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 475.000,00	Valor M2:	R\$ 11.875,00
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-RS475000-id-		
	Quartos:	1	Idade:	0

15	Endereço:	Rua Frei Caneca, 277	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	36,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 440.000,00	Valor M2:	R\$ 12.222,22
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-36m2-venda-RS440000-id-		
	Quartos:	1	Idade:	0

16	Endereço:	Rua Frei Caneca, 100	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	40,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 476.780,00	Valor M2:	R\$ 11.919,50
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-RS476780-id-		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 10.309,84	

17	Endereço:	Rua Frei Caneca,	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	40,00	Vagas:	0
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 430.000,00	Valor M2:	R\$ 10.750,00
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-40m2-venda-RS430000-id-2623812266/		
			Quartos:	1
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 10.331,41	

18	Endereço:	Rua Frei Caneca,	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	40,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 479.000,00	Valor M2:	R\$ 11.975,00
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-RS479000-id-		
			Quartos:	1
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 10.357,84	

19	Endereço:	Rua Frei Caneca, 645	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	36,00	Vagas:	0
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 400.549,00	Valor M2:	R\$ 11.126,36
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-36m2-venda-RS400549-id-2622581089/		
			Quartos:	1
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 10.415,14	

20	Endereço:	Rua Frei Caneca, 277	Bairro:	Consolação
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	36,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 450.000,00	Valor M2:	R\$ 12.500,00
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-36m2-venda-RS450000-id-2		
			Quartos:	1
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 10.530,87	