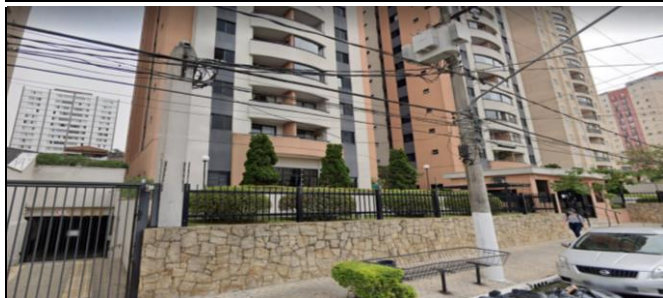


Código de identificação: X6C9DBW

Identificação

Nome: Marcio Takeo Funai
Logradouro: Rua Botelho
Bairro: Vila Guarani
Município: São Paulo

nº: 187
Andar: 1
CEP: 04313-200

Coord. geog.: -23636347 -4663956
Complemento: Apto. 12 - Bloco A
Condomínio: Ed. Villa borghese
UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão
Padrão construtivo: Apto médio c/ elevador
Nº de matrícula: 135.634

Uso: Residencial
Conservação: Regular
Nº do Cartório: 8º CRI de São Paulo/SP

Idade aparente: 15
Dormitórios: 2
Banheiros: 1

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	56,8000	
Comum	53,78	
Área total	110,5800	111
Fração ideal (%)	0,741200	

Vaga de Garagem

Sem documentação:	☐ Sim	☒ Não
Nº Vagas vinculadas:	1	
Nº Vagas autônomas:		
Nº de matrícula:		
Outros (armário, escaninho, etc.):		

Valor do Apartamento:

R\$ 540.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:
Valor total de mercado
R\$ 540.000,00

Quinhentos E Quarenta Mil Reais

9.563,91

Nome da Empresa:

Ermoso Engenharia Ltda

local, data

Santo André,

14/11/2022

Responsável técnico

Diego Blanco Lima Gonzalez

Engenheiro Civil/Arquiteto - CREA/CAU: A187065-3

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS (utilizar quantas amostras achar necessário, desde que mais de cinco)

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA (M²)	VAGAS	ANDAR	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	550.000,00	Regular	1,93	15,00	56,00	1,00	0	9.572,42
2	550.000,00	Regular	1,93	15,00	59,00	1,00	0	9.085,69
3	599.000,00	Regular	1,99	15,00	57,00	1,00	0	9.936,00
4	750.000,00	Regular	1,93	15,00	75,00	2,00	0	9.649,97
5	560.000,00	Regular	1,93	15,00	57,00	1,00	0	9.575,47

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	LINK
AV	Rua Botelho, 187	
1	Ed. Villa Borghese,	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-guarani-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-56m2-ver
2	Ed. Villa Borghese,	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-guarani-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-59m2-ver
3	Rua Botelho,	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-guarani-zona-sul-sao-paulo-57m2-venda-RS599000-
4	Rua Botelho,	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-guarani-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-75m2-ver
5	Ed. Villa Borghese,	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-guarani-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-57m2-ver

Fotos do Imóvel


IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA/CONDOMÍNIO



LOGRADOURO

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.

Recomendações: Utilizar método comparativo direto.
Por tratar-se de laudos remotos e apartamentos, utilizar fatores consideráveis para a análise.

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		Padrão	1,93
Quadra		Idade	15
Índice Fiscal	1,00	Área Útil	56,80
		Vagas	1
		Andar	1

Homogeneização - Método Comparativo Direto:

											Saneamento		
Nº	Valor R\$	Área Util m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Homogein. (1) - R\$/m²	Homogein. (2) - R\$/m²	Homogein. (3) - R\$/m²
1	R\$ 550.000,00	56,00	0,96	9.476,70	1,000	1,000	1,000	1,000	1,010	1,01	9.572,42	9.572,42	9.572,42
2	R\$ 550.000,00	59,00	0,96	8.994,83	1,000	1,000	1,000	1,000	1,010	1,01	9.085,69	9.085,69	9.085,69
3	R\$ 599.000,00	57,00	0,96	10.139,91	1,000	1,000	1,000	0,970	1,010	0,98	9.936,00	9.936,00	9.936,00
4	R\$ 750.000,00	75,00	0,96	9.649,00	1,000	0,990	1,000	1,000	1,010	1,00	9.649,97	9.649,97	9.649,97
5	R\$ 560.000,00	57,00	0,96	9.479,72	1,000	1,000	1,000	1,000	1,010	1,01	9.575,47	9.575,47	9.575,47
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	9.563,91	9.563,91	9.563,91
										Mín.	6.694,74	6.694,74	6.694,74
										Máx.	12.433,08	12.433,08	12.433,08

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Útil:

56,80

Valor do m²:

9.563,91

Valor da área util

R\$ 543.230,11

Valor Final de Avaliação:

R\$ 540.000,00

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N				INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE							
1	Ed. Villa Borghese			Nova SP Imóveis	(11) 99854-1326	550.000,00	1,00	1,926	15	56,00	1	14/11/22
2	Ed. Villa Borghese			Curcia Imóveis	(11) 95687-5252	550.000,00	1,00	1,926	15	59,00	1	14/11/22
3	Rua Botelho			Lecce Imóveis	(11) 93738-8781	599.000,00	1,00	1,986	15	57,00	1	14/11/22
4	Rua Botelho			Nova SP Imóveis	(11) 99854-1326	750.000,00	1,00	1,926	15	75,00	2	14/11/22
5	Ed. Villa Borghese			Planal Imóveis	(11) 99563-2185	560.000,00	1,00	1,926	15	57,00	1	14/11/22

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,93
Quadra		idade	15
Índice Fiscal	1,00	Área Útil	56,80
		vagas	1
		andar	1

0,684

1,000

r	2,50
índice vagas	0,01
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	ÍNDICE 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	550.000,00	0,96	0	56,00	9.476,70	1,00	1,00	0,00	9.476,70	1	1,0000	0,00	9.476,70	15	0,684	1,0000	0,00	9.476,70
2	550.000,00	0,96	0	59,00	8.994,83	1,00	1,00	0,00	8.994,83	1	1,0000	0,00	8.994,83	15	0,684	1,0000	0,00	8.994,83
3	599.000,00	0,96	0	57,00	10.139,91	1,00	1,00	0,00	10.139,91	1	1,0000	0,00	10.139,91	15	0,684	1,0000	0,00	10.139,91
4	750.000,00	0,96	0	75,00	9.649,00	1,00	1,00	0,00	9.649,00	2	0,9900	-96,49	9.552,51	15	0,684	1,0000	0,00	9.649,00
5	560.000,00	0,96	0	57,00	9.479,72	1,00	1,00	0,00	9.479,72	1	1,0000	0,00	9.479,72	15	0,684	1,0000	0,00	9.479,72
				Média	9.548,03													
				L. Inf.	6.683,62													
				L. Sup.	12.412,44													
				Desvio	411,19													
				CV	0,043													

SIM

SIM

SIM

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
1,93	1,0000	0,00	9.476,70	0	0,990	1,0101	95,72	9.572,42	1,01	9.572,42	9.572,42	9.572,42	9.572,42
1,93	1,0000	0,00	8.994,83	0	0,990	1,0101	90,86	9.085,69	1,01	9.085,69	9.085,69	9.085,69	9.085,69
1,99	0,9698	-306,34	9.833,57	0	0,990	1,0101	102,42	10.242,34	0,98	9.936,00	9.936,00	9.936,00	9.936,00
1,93	1,0000	0,00	9.649,00	0	0,990	1,0101	97,46	9.746,46	1,00	9.649,97	9.649,97	9.649,97	9.649,97
1,93	1,0000	0,00	9.479,72	0	0,990	1,0101	95,75	9.575,47	1,01	9.575,47	9.575,47	9.575,47	9.575,47
				Média	9.486,76					9.563,91	9.563,91	9.563,91	9.563,91
				L. Inf.	6.640,73					6.694,74	6.694,74	6.694,74	6.694,74
				L. Sup.	12.332,79					12.433,08	12.433,08	12.433,08	12.433,08
				Desvio	311,75								
				CV	0,033								

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Apartamento		
AU	56,80	
Vu	9.563,91	
Valor total	543.230,11	