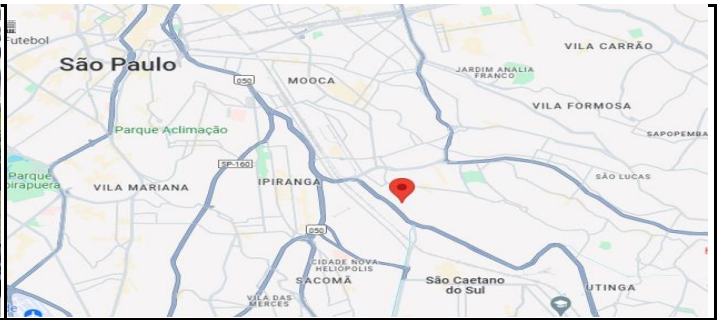


Código de identificação: MS9J7TW

Identificação

Nome: Gileno de Souza Lima Junior
Logradouro: Rua Bruno Cavalcanti Feder
Bairro: Quinta da Paineira
Município: São Paulo

nº: 376
Andar: 8
CEP: 03152-155

Coord. geog.: "-23.593624, -46.580976"
Complemento: Apartamento 82 Bloco C
Condomínio: Conjunto Residencial Ibitirama
UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão
Padrão construtivo: Apto médio c/ elevador
Nº de matrícula: 135.704

Uso: Residencial
Estado de conservação: Regular
Nº do Cartório: 6ºCRI São Paulo-SP

Idade aparente: 25 Anos
Dormitórios: 2
Banheiros: 1

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Útil/Privativa	46,43		46,43
Comum	19,431		
Área total	65,861		
Fração ideal (%)	0,565		

Vaga de Garagem

Sem documentação:	☐ Sim ☒ Não
Nº Vagas vinculadas:	
Nº Vagas autônomas:	1
Nº de matrícula:	135.825
Outros (armário, escaninho, etc.):	

Valor do Apartamento:

R\$ 345.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:

R\$ 35.000,00

Valor total de mercado
380.000,00

Trezentos e oitenta mil reais

8.123,54

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 10 e 18 meses.
 O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Nome da Empresa

Ermoso Engenharia Ltda

local, data

Santo André, 12/08/2024

Responsável técnico

Diego Blanco Lima Gonzalez

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

Laudo de Avaliação de Imóvel



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

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
Sala de Estar	Cerâmico	Laje	1
Sala de Jantar	Cerâmico	Laje	1
Dormitorio	Cerâmico	Laje	2
Banheiro Social	Cerâmico	Laje	1
Lavanderia	Cerâmico	Laje	1
Varanda	Cerâmico	Laje	1

Observações (se necessário)

Quadro de Elementos Comparativos

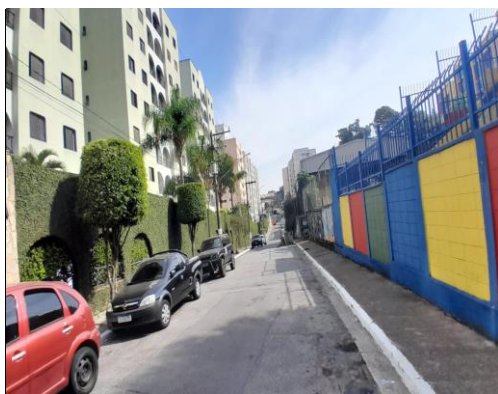
N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	VAGAS	ANDAR	UNITÁRIO (R\$)
AV								
1	380.000,00	Regular	1,93	25	50,00	1	3	7600,00
2	360.000,00	Regular	1,93	25	48,00	1	1	7500,00
3	360.000,00	Regular	1,93	25	48,00	1	4	7500,00
4	450.000,00	Regular	1,93	25	55,00	1	4	8181,82
5	430.000,00	Regular	1,93	25	53,00	1	2	8113,21

ENDEREÇO

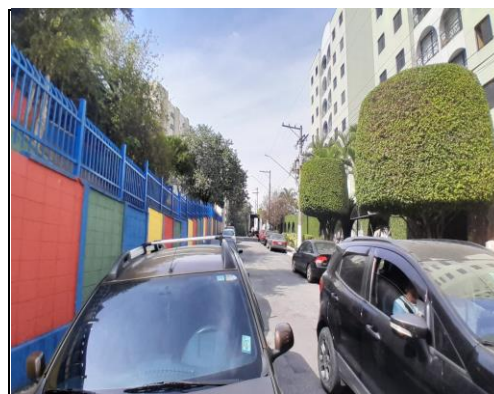
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV	la Bruno Cavalcanti Fed	376	
1	la Bruno Cavalcanti Fed	376	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-50r
2	la Bruno Cavalcanti Fed	376	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48r
3	la Bruno Cavalcanti Fed	376	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48r
4	Rua Ibitirama	1809	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-55r
5	ofessor Luiz Ignácio An	3800	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-53r

Laudo de Avaliação de Imóvel

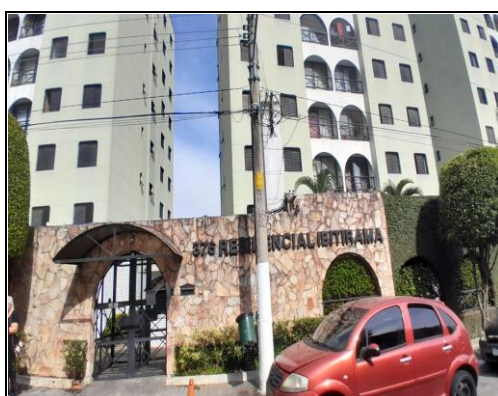
Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA/IDENTIFICAÇÃO NUMERICA



IDENTIFICAÇÃO NUMERICA



SALA DE ESTAR



SALA DE JANTAR



VARANDA



ÁREA DE SERVIÇO

Laudo de Avaliação de Imóvel

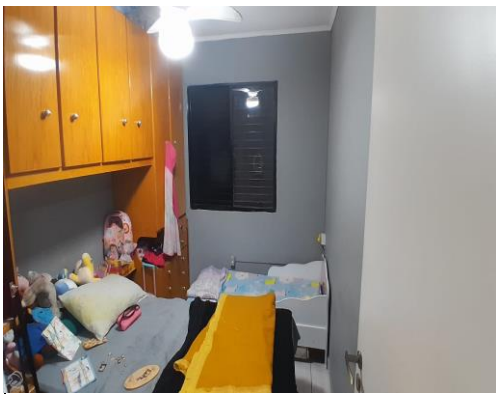
Fotos do Imóvel



COZINHA



BANHEIRO SOCIAL



DORMITORIO



DORMITORIO



IDENTIFICAÇÃO DA VAGA



VAGA DE GARAGEM

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	Rua Bruno Cavalcanti Feder	376	3	Castan Imoveis	(11) 2694-0655	380.000,00	1,00	1,926	25	50,00	1	12/08/24
2	Rua Bruno Cavalcanti Feder	376	1	Ávila e Manno Imóveis	(11) 2020-1122	360.000,00	1,00	1,926	25	48,00	1	12/08/24
3	Rua Bruno Cavalcanti Feder	376	4	Castan Imoveis	(11) 2694-0655	360.000,00	1,00	1,926	25	48,00	1	12/08/24
4	Rua Ibitirama	1809	4	Corretor	(11) 2694-1735	450.000,00	1,00	1,926	25	55,00	1	12/08/24
5	Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello	3800	2	Castan Imoveis	(11) 2694-0655	430.000,00	1,00	1,926	25	53,00	1	12/08/24

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS38000
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS36000
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS36000
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS45000
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-53m2-venda-RS43000

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,99
Quadra		idade	25
Índice Fiscal	1,00	Área Coberta	46,43
		Área Descoberta	0,00
		Área Homogeneizada	46,43
		vagas	1
		andar	8
			1,070

r	2,50
índice vagas	0,07
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	380.000,00	0,96	3	50,00	7.333,24	1,00	1,00	0,00	7.333,24	1	1,0000	0,00	7.333,24	25	0,531	1,0000	0,00	7.333,24
2	360.000,00	0,96	1	48,00	7.236,75	1,00	1,00	0,00	7.236,75	1	1,0000	0,00	7.236,75	25	0,531	1,0000	0,00	7.236,75
3	360.000,00	0,96	4	48,00	7.236,75	1,00	1,00	0,00	7.236,75	1	1,0000	0,00	7.236,75	25	0,531	1,0000	0,00	7.236,75
4	450.000,00	0,96	4	55,00	7.894,64	1,00	1,00	0,00	7.894,64	1	1,0000	0,00	7.894,64	25	0,531	1,0000	0,00	7.894,64
5	430.000,00	0,96	2	53,00	7.828,43	1,00	1,00	0,00	7.828,43	1	1,0000	0,00	7.828,43	25	0,531	1,0000	0,00	7.828,43
				Média	7.505,96				Média	7.505,96				Média	7.505,96			
				L. Inf.	5.254,17				L. Inf.	5.254,17				L. Inf.	5.254,17			
				L. Sup.	9.757,75				L. Sup.	9.757,75				L. Sup.	9.757,75			
				Desvio	327,81				Desvio	327,81				Desvio	327,81			
				CV	0,044				CV	0,044				CV	0,044			

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	1,0312	228,45	7.561,69	3	1,020	1,0490	359,47	7.692,71	1,08	7.921,16	7.921,16	7.921,16	7.921,16
1,93	1,0312	225,44	7.462,19	1	1,000	1,0700	506,57	7.743,32	1,10	7.968,77	7.968,77	7.968,77	7.968,77
1,93	1,0312	225,44	7.462,19	4	1,030	1,0388	281,04	7.517,79	1,07	7.743,23	7.743,23	7.743,23	7.743,23
1,93	1,0312	245,94	8.140,58	4	1,030	1,0388	306,59	8.201,22	1,07	8.447,16	8.447,16	8.447,16	8.447,16
1,93	1,0312	243,88	8.072,31	2	1,010	1,0594	465,06	8.293,49	1,09	8.537,37	8.537,37	8.537,37	8.537,37
				Média	7.739,79				Média	7.889,71	8.123,54	8.123,54	8.123,54
				L. Inf.	5.417,85				L. Inf.	5.522,80	5.686,48	5.686,48	5.686,48
				L. Sup.	10.061,73				L. Sup.	10.256,62	10.560,60	10.560,60	10.560,60
				Desvio	338,02				Desvio	338,62			
				CV	0,044				CV	0,043			

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Apartamento		
AU		46,43
Vu		8.123,54
Valor total		377.175,87