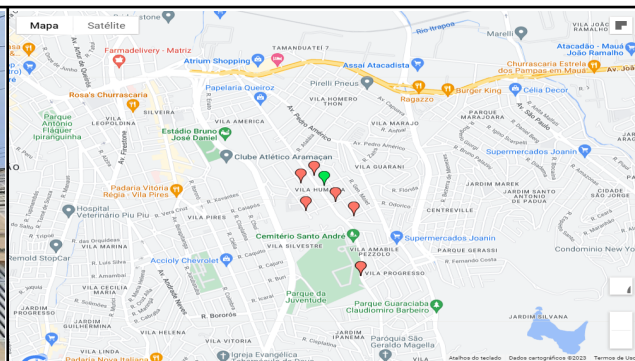
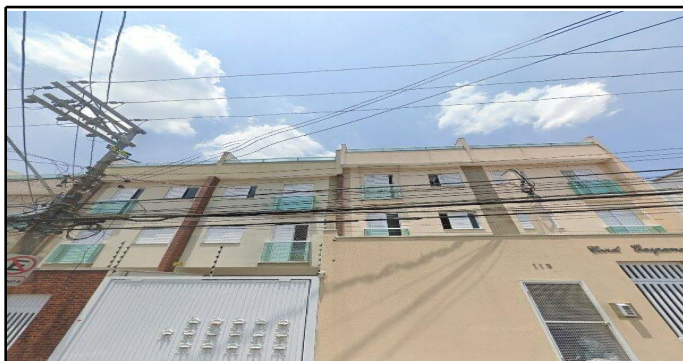


Código de identificação: 9Y42GX5

Laudo: 65870



Identificação

Logradouro: Rua Cordovil
Bairro: Vila Humaitá
Município: Santo André

nº: 119
Andar: 0
CEP: 09121230

Coord. geog.: -23.6736228, -46.5031141
Complemento: Res 2 Bloco 1
Condomínio: Gasparroni
UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão **Uso:** Residencial **Idade aparente:** 5 ano(s)
Padrão construtivo: Apto simples s/ elevador **Estado de conservação:** Regular **Dormitórios:** 2
Nº de matrícula: 104351 **Nº do Cartório:** 2o Oficial de Registro de Imóveis **Banheiros:** 1

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	49,99	
Comum	29,76	
Área total	79,75	79,00
Fração ideal (%)	0,065161	0

Vaga de Garagem

Sem documentação:	☐	Sim	☒	Não
Nº Vagas vinculadas:	1			
Nº Vagas autônomas:	0			
Nº de matrícula:				
Outros (armário, escaninho, etc.):				

Valor do Apartamento:

R\$ 293.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:

R\$ 0,00

Valor total de mercado

R\$ 293.000,00

Duzentos E Noventa E Três Mil Reais

R\$ 5.861,17

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.

Após a aplicação do processo de homogeneização e a obtenção do valor médio, foi adotado um intervalo de confiança de 20%, eliminando os valores fora do intervalo e recalculamos uma nova média.

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

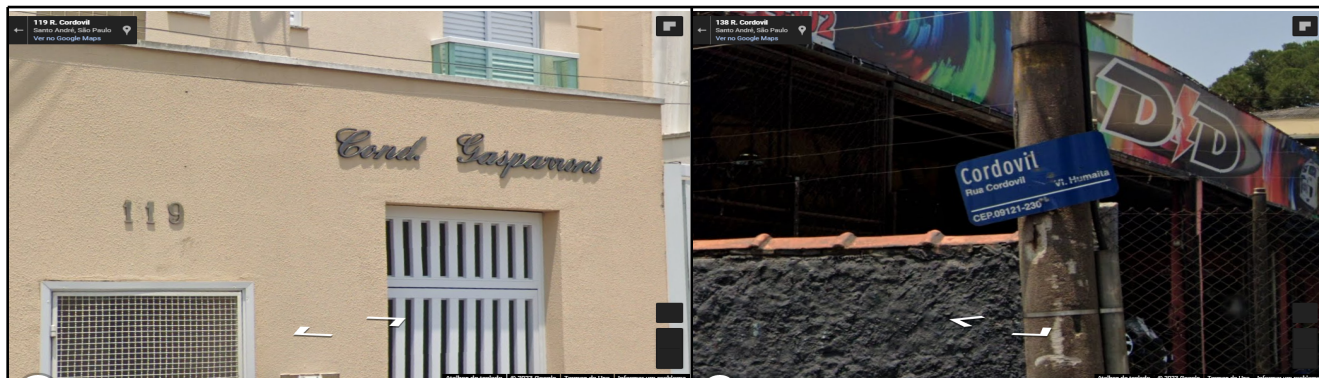
O imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de condomínio



Softmed Informatica e Sistemas Ltda.
São Paulo - SP, 17/01/2023

THOMAZ PEREZ
Engenheiro Civil - CREA: 5069210522

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.

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	1,0100	1,0000	1,0000	6.764,71	5.812,82	345.000,00
2	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.730,77	5.811,80	350.000,00
3	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.058,82	5.784,74	309.000,00
4	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	6.100,00	5.737,34	305.000,00
5	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.000,00	5.728,58	306.000,00
6	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.666,67	5.728,58	340.000,00
7	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.666,67	5.728,58	340.000,00
8	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	6.083,33	5.720,77	292.000,00
9	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	6.062,50	5.701,18	291.000,00
10	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	6.041,67	5.681,59	290.000,00
11	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.173,08	5.922,50	321.000,00
12	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.192,31	5.940,95	322.000,00
13	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.192,31	5.940,95	322.000,00
14	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0100	1,0000	1,0000	6.294,12	5.949,29	321.000,00
15	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0100	1,0000	1,0000	6.294,12	5.949,29	321.000,00
16	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0100	1,0000	1,0000	6.346,15	6.027,67	330.000,00
17	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.313,73	6.028,11	322.000,00
18	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.313,73	6.028,11	322.000,00
19	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.346,15	6.088,56	330.000,00
20	0,9500	1,0000	0,9000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	7.200,00	6.094,74	360.000,00

Cálculo do Valor de Avaliação

Área em m2	Valor unitário	Valor de Mercado
49,99	R\$ 5.861,17	R\$ 293.000,00

Relatório das Amostras

1	Endereço: AVENIDA QUEIRÓS FILHO, N/A Cidade: SANTO ANDRÉ Área: 51,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 345.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS345000	Vagas: 2 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 6.764,71	Bairro: VILA HUMAITA UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 5.812,82
2	Endereço: N/A Cidade: SANTO ANDRÉ Área: 52,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 350.000,00 Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/novatto-residencial-2966733292.html	Vagas: 2 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 6.730,77	Bairro: VILA HUMAITÁ UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 5.811,80
3	Endereço: RUA MONTEIRO LOBATO, 32 Cidade: SANTO ANDRÉ Área: 51,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 309.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS309000	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 6.058,82	Bairro: VILA HUMAITA UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 5.784,74
4	Endereço: RUA GUERRA JUNQUEIRA Cidade: SANTO ANDRÉ Área: 50,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 305.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-50m2-venda-RS305000	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 6.100,00	Bairro: VILA HUMAITA UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 5.737,34
5	Endereço: AVENIDA QUEIRÓS FILHO, 1065 Cidade: SANTO ANDRÉ Área: 51,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 306.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS306000	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 6.000,00	Bairro: VILA HUMAITA UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 5.728,58
6	Endereço: AVENIDA QUEIRÓS FILHO, N/A Cidade: SANTO ANDRÉ Área: 51,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 340.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS340000	Vagas: 2 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 6.666,67	Bairro: VILA HUMAITA UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 5.728,58
7	Endereço: N/A Cidade: SANTO ANDRÉ Área: 51,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 340.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS339500	Vagas: 2 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 6.666,67	Bairro: VILA HUMAITA UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 5.728,58

8	Endereço:	N/A		Bairro:	VILA HUMAITA	
	Cidade:	SANTO ANDRÉ		UF:	SP	
	Área:	48,00	Vagas:	1	Quartos:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1	Idade:	0
	Valor Imóvel:	R\$ 292.000,00	Valor M2:	R\$ 6.083,33	Vlr Homog.:	R\$ 5.720,77
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-48m2-venda-RS292000				

9	Endereço:	N/A			Bairro:	VILA HUMAITA			
	Cidade:	SANTO ANDRÉ			UF:	SP			
	Área:	48,00		Vagas:	1		Quartos:	2	
	Distancia:	0,00		Banheiros:	1		Idade:	0	
	Valor Imóvel:	R\$ 291.000,00		Valor M2:	R\$ 6.062,50		Vlr Homog.:	R\$ 5.701,18	
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-48m2-venda-RS291000							

10	Endereço:	RUA MARQUÊS DE ALEGRETE		Bairro:	VILA HUMAITA	
	Cidade:	SANTO ANDRÉ		UF:	SP	
	Área:	48,00	Vagas:	1	Quartos:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1	Idade:	0
	Valor Imóvel:	R\$ 290.000,00	Valor M2:	R\$ 6.041,67	Vlr Homog.:	R\$ 5.681,59
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-48m2-venda-RS290000				

11	Endereço:	N/A		Bairro:	VILA HUMAITA	
	Cidade:	SANTO ANDRÉ		UF:	SP	
	Área:	52,00	Vagas:	1	Quartos:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1	Idade:	0
	Valor Imóvel:	R\$ 321.000,00	Valor M2:	R\$ 6.173,08	Vlr Homog.:	R\$ 5.922,50
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-52m2-venda-RS321100				

12	Endereço:	AVENIDA QUEIRÓS FILHO, 1065			Bairro:	VILA HUMAITA			
	Cidade:	SANTO ANDRÉ			UF:	SP			
	Área:	52,00		Vagas:	1		Quartos:	2	
	Distancia:	0,00		Banheiros:	1		Idade:	0	
	Valor Imóvel:	R\$ 322.000,00		Valor M2:	R\$ 6.192,31		Vlr Homog.:	R\$ 5.940,95	
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-52m2-venda-RS322200							

13	Endereço:	AVENIDA QUEIRÓS FILHO 1065			Bairro:	VILA HUMAITÁ		
	Cidade:	SANTO ANDRÉ			UF:	SP		
	Área:	52,00	Vagas:	1	Quartos:	2		
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1	Idade:	0		
	Valor Imóvel:	R\$ 322.000,00	Valor M2:	R\$ 6.192,31	Vlr Homog.:	R\$ 5.940,95		
	Site:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-santo-andre-sp-no-bairro-2960166527.html						

14	Endereço:	AVENIDA QUEIRÓS FILHO		Bairro:	VILA HUMAITA	
	Cidade:	SANTO ANDRÉ		UF:	SP	
	Área:	51,00	Vagas:	1	Quartos:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	2	Idade:	0
	Valor Imóvel:	R\$ 321.000,00	Valor M2:	R\$ 6.294,12	Vlr Homog.:	R\$ 5.949,29
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS321100				

15	Endereço:	N/A		Bairro:	VILA HUMAITÁ	
	Cidade:	SANTO ANDRÉ		UF:	SP	
	Área:	51,00	Vagas:	1	Quartos:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	2	Idade:	0
	Valor Imóvel:	R\$ 321.000,00	Valor M2:	R\$ 6.294,12	Vlr Homog.:	R\$ 5.949,29
	Site:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-novo-pronto-para-morar-a-partir-de-\$321-2959895766.html				

16	Endereço:	N/A	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	52,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	2
	Valor Imóvel:	R\$ 330.000,00	Idade:	0
	Valor M2:	R\$ 6.346,15	Vlr Homog.:	R\$ 6.027,67
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-52m2-venda-RS330000		
17	Endereço:	N/A	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	51,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 322.000,00	Idade:	0
	Valor M2:	R\$ 6.313,73	Vlr Homog.:	R\$ 6.028,11
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS322000		
18	Endereço:	AVENIDA QUEIRÓS FILHO, 1065	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	51,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 322.000,00	Idade:	0
	Valor M2:	R\$ 6.313,73	Vlr Homog.:	R\$ 6.028,11
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS322000		
19	Endereço:	RUA GENERAL CÂMARA	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	52,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 330.000,00	Idade:	0
	Valor M2:	R\$ 6.346,15	Vlr Homog.:	R\$ 6.088,56
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-52m2-venda-RS330000		
20	Endereço:	N/A	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	50,00	Vagas:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	2
	Valor Imóvel:	R\$ 360.000,00	Idade:	0
	Valor M2:	R\$ 7.200,00	Vlr Homog.:	R\$ 6.094,74
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-50m2-venda-RS360000		