

**Código de identificação:** Lead ID: ZSLPURD - Mirele de Araújo Santos



## Identificação

**Nome:** Mirele de Araújo Santos CPF 628.408.351-34  
**Logradouro:** Rua Ática  
**Bairro:** Jardim Brasil (Zona Sul)  
**Município:** São Paulo

**nº:** 274  
**CEP:** 04634-040

**Coord. geog.:** -23.63711, -46.66756  
**Complemento:** casa de rua  
**Condomínio:** isolado  
**UF:** SP

## Características do Imóvel

**Tipologia:** Casa  
**Padrão construtivo:** Normal  
**Nº de matrícula:** 202.372

**Uso:** Residencial  
**Est. de conservação:** Entre novo e regular  
**Nº do Cartório:** 15º CRI de São Paulo SP

**Idade aparente:** 40  
**Nº de vagas:** 1

## Dimensões (m²)

| Área                 | Matrícula | IPTU   | In loco |
|----------------------|-----------|--------|---------|
| Construída/Privativa | 0,00      | 178,00 | 178,00  |
| Comum                | 0,00      | 0,00   | 0,00    |
| Total                | 0,00      | 178,00 | 178,00  |

## Terreno (m²)

|                  |        |
|------------------|--------|
| Matrícula        | 155,26 |
| IPTU             | 155,00 |
| In Loco          | 155,26 |
| Fração Ideal (%) | 1      |

## Valor total de mercado

**R\$ 927.000,00**

( NOVECENTOS E VINTE E SETE MIL REAIS )

R\$ 5.205,34

Sobrado geminado, residencial, unifamiliar. A matrícula apenas cita o predio e terreno com área de 155,26 m². No IPTU a área de terreno é de 155,26 e área construída de 178,00 m². Em medição no local foram confirmadas as áreas de 155,26 para o terreno e 178,00 m² para a construção, medidas utilizadas para cálculo. Localização residencial, com boa procura para moradia. Imóvel bem conservado, dentro do padrão médio da região. A oferta de casas na região é grande, com grande variação de padrão. Liquidez média.

Nome da Empresa

**Catia Maria Cury - EPP - CNPJ 27.784.631/0001-03**

Curitiba, 30 de março de 2023

Responsável técnico

*Catia Maria Cury*

**Catia Maria Cury**

Engenheira Civil | CREA/CAU: 10.681/D PR | CRECI1: 12556 PR

## Dados e Serviços da Região

Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia? ☒ Sim ☐ Não

Próximo a av. Washington Luís e da Roberto Marinho, da Bandeirantes e Santo Amaro. Fácil acesso ao Aeroporto de Congonhas.

## 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 |
|-----------------|-------------|------------|------------|
| Sala            | Alvenaria   | Laje       | 2          |
| Cozinha/Copa    | Cerâmica    | Laje       | 1          |
| Dormitórios     | Alvenaria   | Laje       | 4          |
| Banheiros       | Cerâm/alven | Laje       | 3          |
| Lavanderia      | Cerâmica    | Laje       | 1          |
| Garagem         | Alvenaria   | Laje       | 1          |
| Lavabo          | Alvenaria   | Laje       | 1          |
| Depósito        | Alvenaria   | Laje       | 1          |
| Varanda         | Alvenaria   | Descoberta | 1          |
| Terraço         | Alvenaria   | Descoberto | 2          |

Observações (se necessário)

## Quadro de Elementos Comparativos

| N | VALOR DE MERCADO (R\$) | ESTADO CONSERV.            | PADRÃO ACABAM. | IDADE APAR. (ANOS) | ÁREA (M²) | VAGAS | ANDAR | UNITÁRIO SANEADO (R\$) |
|---|------------------------|----------------------------|----------------|--------------------|-----------|-------|-------|------------------------|
| 1 | 980.000,00             | tre regular e reparos simp | Normal         | 45,00              | 197,00    | 2,00  | 0     | 5.002,22               |
| 2 | 850.000,00             | tre regular e reparos simp | Normal         | 45,00              | 150,00    | 2,00  | 0     | 5.292,61               |
| 3 | 850.000,00             | Regular                    | Normal         | 45,00              | 150,00    | 3,00  | 0     | 5.007,79               |
| 4 | 900.000,00             | Regular                    | Normal         | 40,00              | 150,00    | 2,00  | 0     | 5.046,50               |
| 5 | 899.000,00             | Regular                    | Normal         | 40,00              | 125,00    | 2,00  | 0     | 5.677,60               |

## ENDEREÇO

|    | ENDEREÇO                            | LINK                                                                                                                                                                                                                  |
|----|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AV | Rua Ática, 274 - Jardim Brasil (Zor | -                                                                                                                                                                                                                     |
| 1  | Vila Alexandria, - Campo Belo, São  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-alexandria-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-19">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-alexandria-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-19</a> |
| 2  | Rua Ática - Campo Belo, São Paul    | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-mascote-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-2">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-mascote-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-2</a>   |
| 3  | Rua Alsácia - Campo Belo, São Pau   | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-campo-belo-3-quartos-150-m-sup2--296459">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-campo-belo-3-quartos-150-m-sup2--296459</a>           |
| 4  | Rua Abrahão Buazar - Campo Belo     | <a href="https://www.lopes.com.br/imovel/REO708176/venda-casa-4-quartos-sao-paulo-campo-belo?listFrom=bu">https://www.lopes.com.br/imovel/REO708176/venda-casa-4-quartos-sao-paulo-campo-belo?listFrom=bu</a>         |
| 5  | Rua Bernardino De Campos - Cam      | <a href="https://www.lopes.com.br/imovel/REO723589/venda-casa-3-quartos-sao-paulo-campo-belo?listFrom=bu">https://www.lopes.com.br/imovel/REO723589/venda-casa-3-quartos-sao-paulo-campo-belo?listFrom=bu</a>         |

**Relatório Fotográfico**



**Fachada**



**Identificação do logradouro e numérica**



**Logradouro**



**Logradouro**

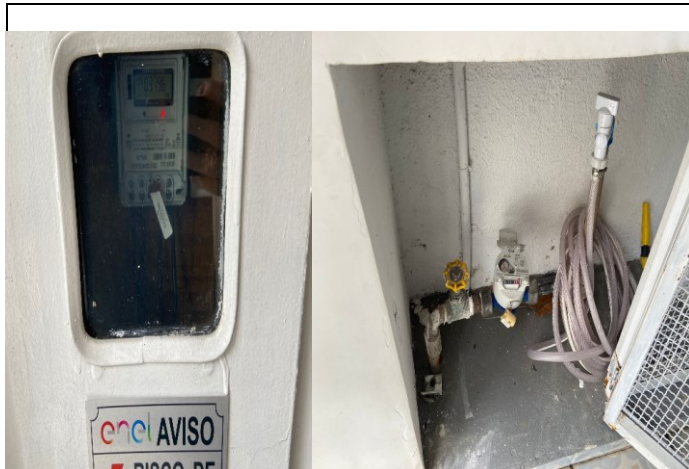


**Imóveis vizinhos**

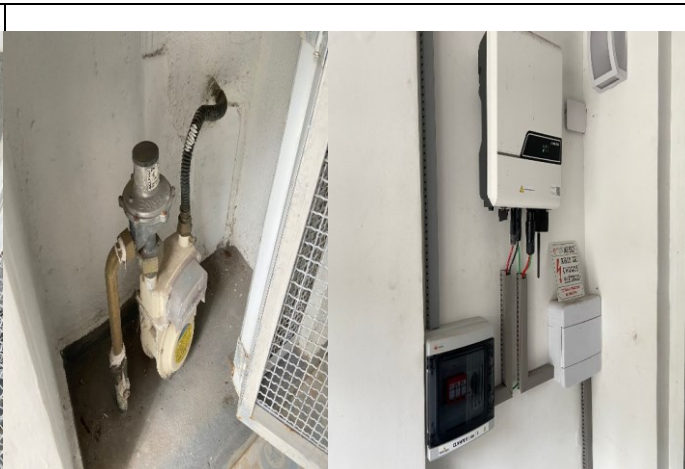


**Lado oposto do logradouro**

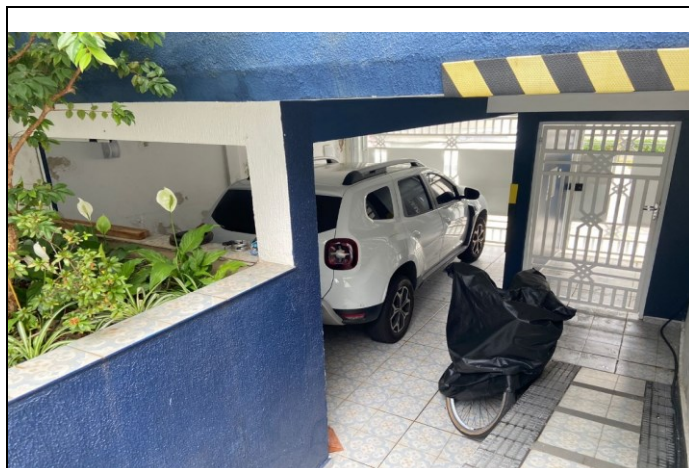
## Relatório Fotográfico



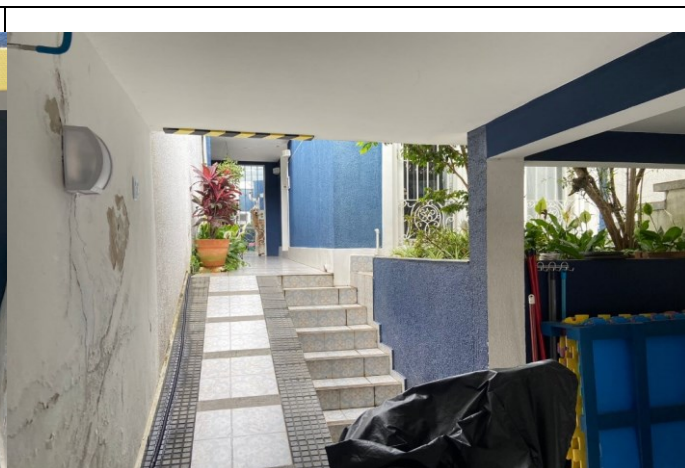
Medidor de energia e hidrometro



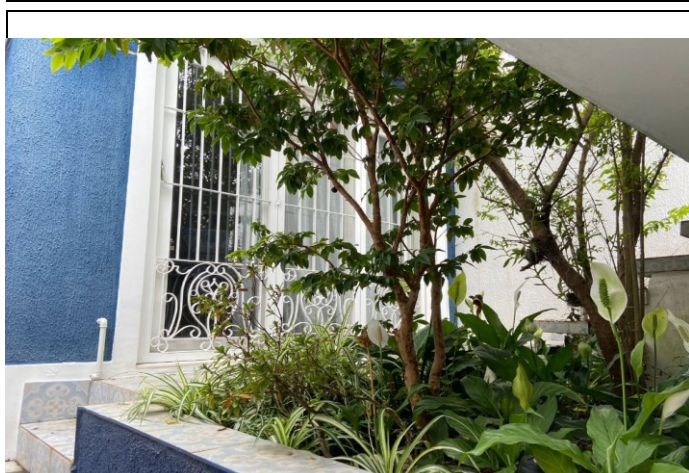
Medidor de gás e gerador de energia



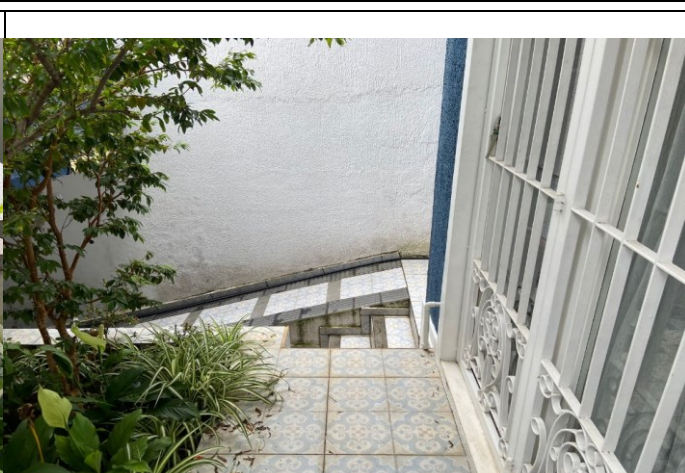
Garagem



Acesso ao imóvel

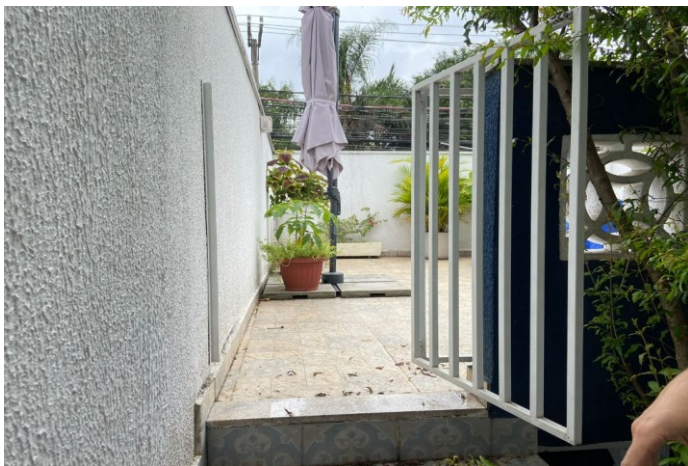


Jardim



Acesso ao terraço em cima da garagem

Relatório Fotográfico



Terraço em cima da garagem



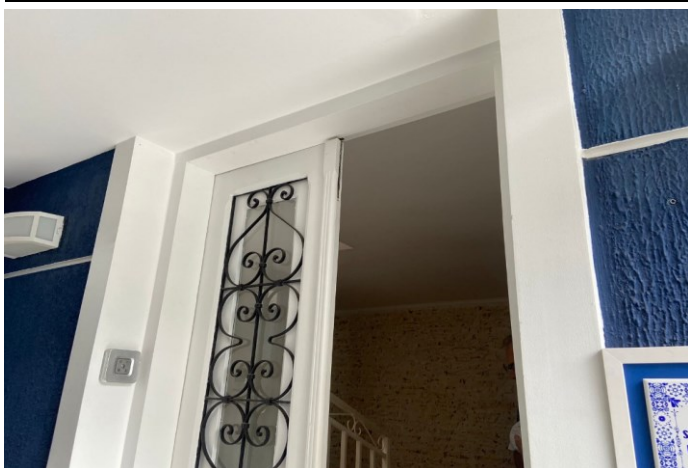
Terraço em cima da garagem



Vista da casa



Entrada



Entrada



Sala de estar

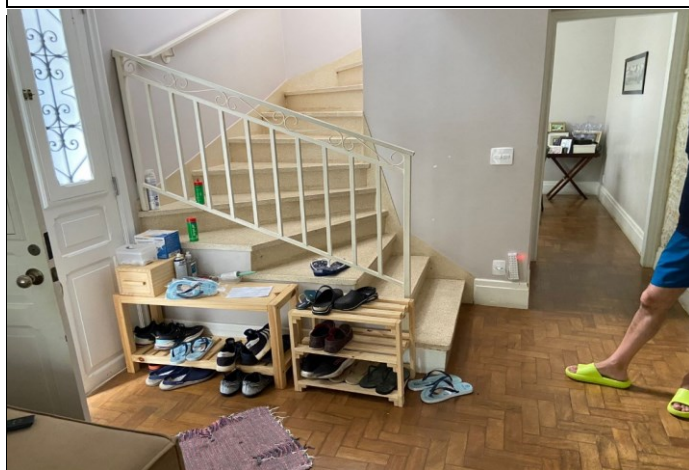
**Relatório Fotográfico**



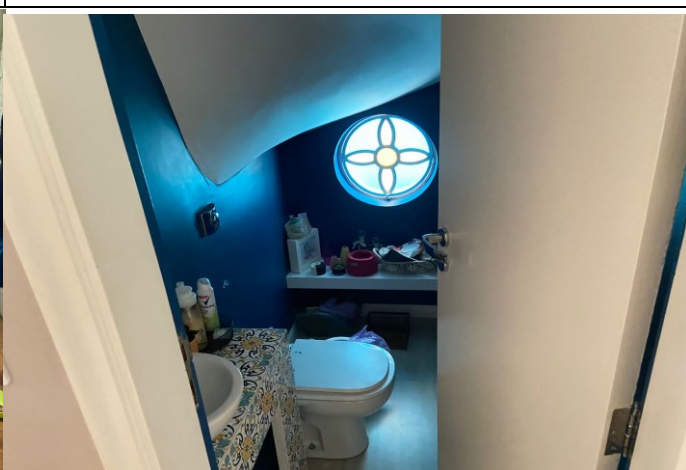
**Vista**



**Sala de estar**



**Sala de estar**



**Lavabo**



**Sala de jantar**



**Sala de jantar**

**Relatório Fotográfico**



**Cozinha**

**Cozinha**



**Cozinha**

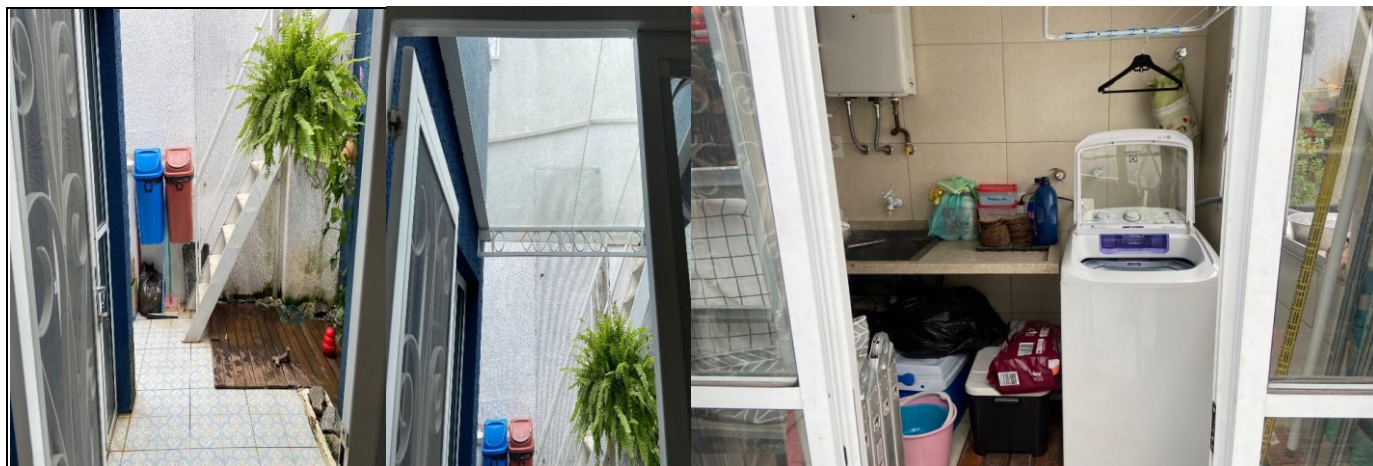
**Acesso a suíte 01**



**Suíte 01**

**Banheiro da suíte 01**

**Relatório Fotográfico**



**Fundo do imóvel**

**Área de serviço**



**Acesso ao Terraço**

**Terraço**



**Fundo do imóvel**

**Acesso ao piso superior**

**Relatório Fotográfico**



**Circulação**

**Depósito**



**Banheiro privativo da suíte 02**

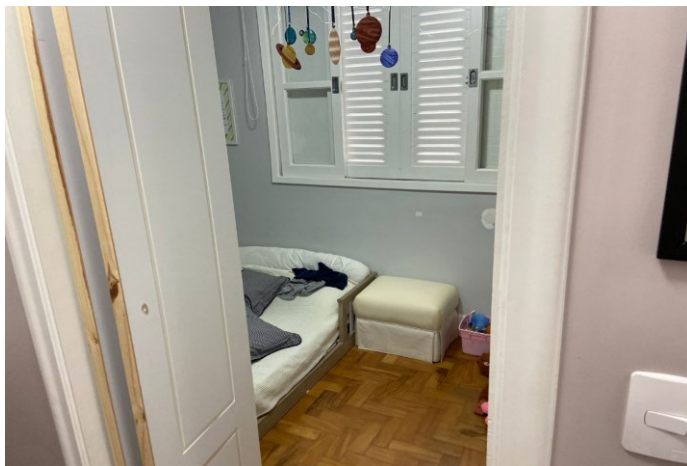
**Suíte 02**



**Varanda**

**Suíte 02**

**Relatório Fotográfico**



**Quarto 01**



**Quarto 01**



**Banheiro social**



**Banheiro social**



**Quarto 02**



**Quarto 02**

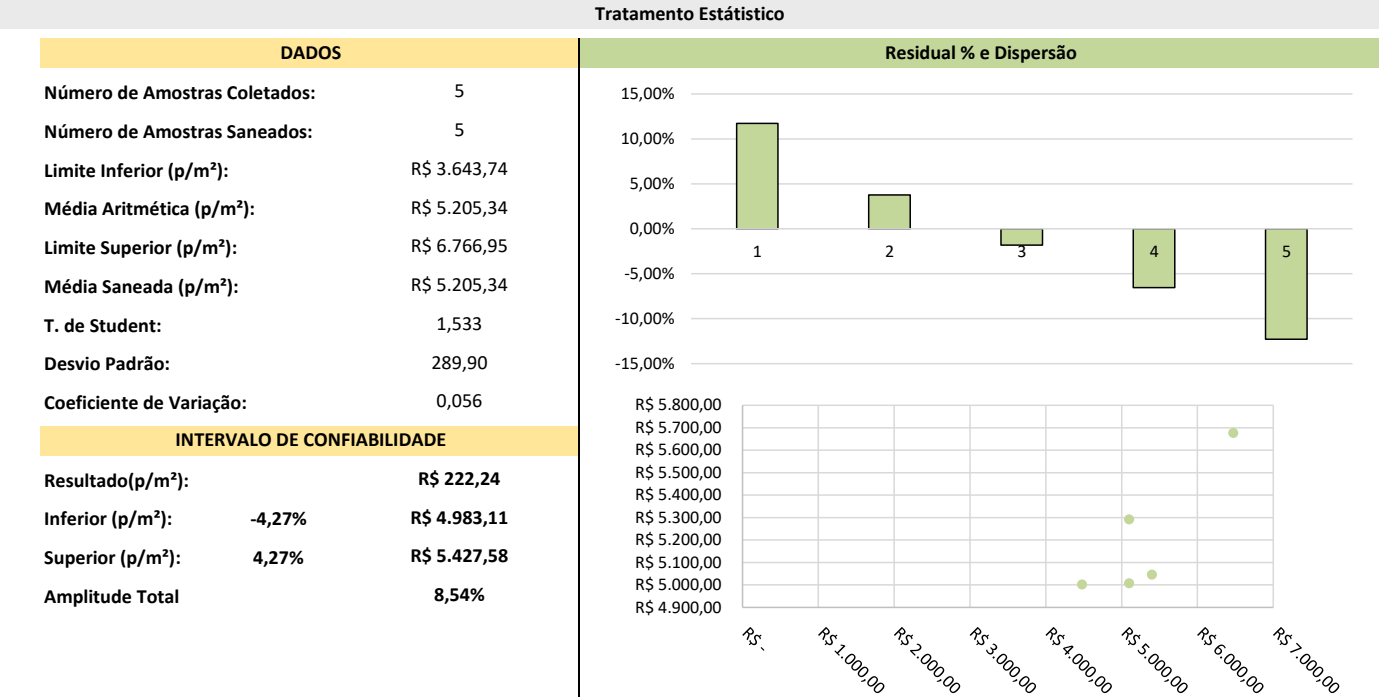
Laudo de Avaliação de Imóvel

| Homogeneização de Dados |                        |            |                    |           |              |           |         |             |         |           |           |            |              |              |
|-------------------------|------------------------|------------|--------------------|-----------|--------------|-----------|---------|-------------|---------|-----------|-----------|------------|--------------|--------------|
| A                       | VALOR DE MERCADO (R\$) |            | Área Priv./Constr. | F. Oferta | Unit/m²      | F. Local. | F. Área | F. Mult. F. | F. Top. | F. Padrão | F. Obsol. | F. Terreno | Soma Fatores | Unit-m² Homo |
| 1                       | R\$                    | 980.000,00 | 197,00             | 0,900     | R\$ 4.477,16 | 1,099     | 1,026   | 1,000       | 1,000   | 1,000     | 1,054     | 0,939      | 1,117        | R\$ 5.002,22 |
| 2                       | R\$                    | 850.000,00 | 150,00             | 0,900     | R\$ 5.100,00 | 1,087     | 0,958   | 1,000       | 1,000   | 1,000     | 1,054     | 0,939      | 1,038        | R\$ 5.292,61 |
| 3                       | R\$                    | 850.000,00 | 150,00             | 0,900     | R\$ 5.100,00 | 1,000     | 0,958   | 1,000       | 1,000   | 1,000     | 1,015     | 1,009      | 0,982        | R\$ 5.007,79 |
| 4                       | R\$                    | 900.000,00 | 150,00             | 0,900     | R\$ 5.400,00 | 1,000     | 0,958   | 1,000       | 1,000   | 1,000     | 0,906     | 1,071      | 0,935        | R\$ 5.046,50 |
| 5                       | R\$                    | 899.000,00 | 125,00             | 0,900     | R\$ 6.472,80 | 1,000     | 0,915   | 1,000       | 1,000   | 1,000     | 0,906     | 1,056      | 0,877        | R\$ 5.677,60 |

|                   |     |          |                   |     |          |
|-------------------|-----|----------|-------------------|-----|----------|
| Média             | R\$ | 5.309,99 | Média             | R\$ | 5.205,34 |
| Desvio            |     | 731,784  | Desvio            |     | 289,899  |
| Coef. de variação |     | 0,138    | Coef. de variação |     | 0,056    |

|                      |     |          |
|----------------------|-----|----------|
| Média Saneada        | R\$ | 5.205,34 |
| Limite Inferior      | R\$ | 3.643,74 |
| Limite Superior      | R\$ | 6.766,95 |
| Amostras Saneadas    |     | 5        |
| Amostras Descartadas |     | 0        |

|                  |        |   |             |   |              |   |                |
|------------------|--------|---|-------------|---|--------------|---|----------------|
| Valor de Mercado | Área   | x | Unit/m²     | x | Fator Ajuste | = | R\$ 926.600,00 |
|                  | 178,00 |   | R\$5.205,34 |   | 1,00         |   |                |



Comentários sobre o cálculo

Valor para sobrado geminado, com boa conservação, com boa localização. Terreno com área pequena, na média da região.

Laudo de Avaliação de Imóvel

Catia Maria Cury - EPP

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

| Item | Descrição                                                                                                                          |                 |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1    | Caracterização do imóvel Avaliando<br><b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>                                  | <b>2 Pontos</b> |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados<br><b>5</b>                                                         | <b>2 Pontos</b> |
| 3    | Identificação dos dados de mercado<br><b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b> | <b>2 Pontos</b> |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores<br><b>0,80 a 1,25</b>                                                    | <b>3 Pontos</b> |

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

| Item | Descrição                                                                                     |  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1    | Pontos obtidos<br><b>9 Pontos</b>                                                             |  |
| 2    | Itens Obrigatórios<br><b>Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</b> |  |
| 3    | Grau de Fundamentação Obtido<br><b>Grau II</b>                                                |  |

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

|   |                                                            |
|---|------------------------------------------------------------|
| 1 | Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido<br><b>8,54%</b> |
| 2 | Grau de Precisão Obtido<br><b>Grau III</b>                 |