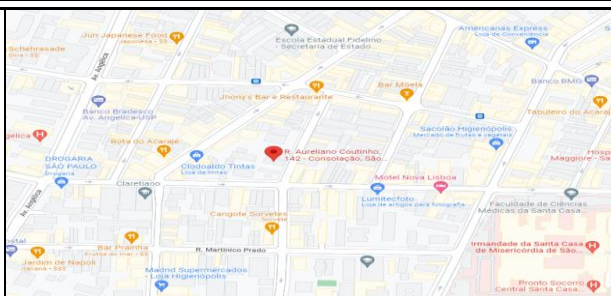
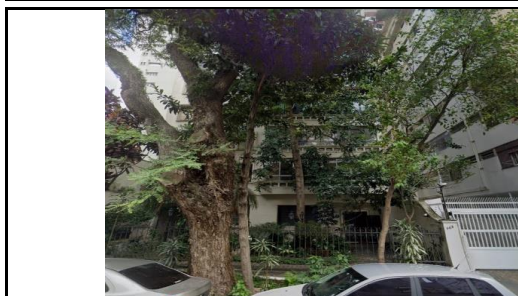


Código de identificação: 122917812

Identificação

Nome:		Coord. geog.: -23.541160, -46.653181
Logradouro:	Rua Aureliano Coutinho	Complemento: Apartamento 21
Bairro:	Vila Buarque	Condomínio: Edifício São Rafael
Município:	São Paulo	UF: SP
	nº: 142	
	Andar: 2º	
	CEP: 01224-020	

Características do Imóvel

Tipologia:	Apartamento padrão	Uso: Residencial	Idade aparente: 20
Padrão construtivo:	Apto médio c/ elevador	Conservação: Regular	Dormitórios: 3
Nº de matrícula:	97.732	Nº do Cartório: 2º CRI de São Paulo/SP	Banheiros: 3

Dimensões (m²)		
Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	174,56	290,00
Comum		
Área total		
Fração ideal (%)	8,92	

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\$ 1.510.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:

Valor total de mercado

R\$ 1.510.000,00
Um Milhão, Quinhentos E Dez Mil Reais
8.651,39

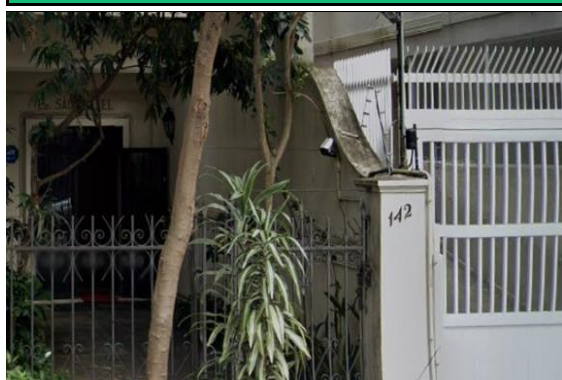


Nome da Empresa: Ermoso Engenharia Ltda local, data Santo André, 11/07/2022	Responsável técnico Diego Blanco Lima Gonzalez Engenheiro Civil/Arquiteto - CREA/CAU: A187065-3
---	--

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	1.788.888,00	Regular	1,98	20,00	174,56	2,00	7	9.318,95
2	1.400.000,00	Regular	1,98	20,00	167,00	1,00	6	7.623,25
3	1.600.000,00	Regular	2,16	15,00	138,00	1,00	4	8.334,33
4	1.650.000,00	Regular	1,98	15,00	160,00	1,00	7	8.194,46
5	1.399.000,00	Regular	1,98	20,00	130,00	1,00	4	9.785,95

ENDEREÇO			LINK
AV	Rua Aureliano Coutinho , 142		
1	Rua Aureliano Coutinho, 142		https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-santa-cecilia-sao-paulo-sp
2	Rua Aureliano Coutinho, 259		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-buarque-centro-sao-paulo-com-garagem-167
3	Rua Martinico Prado, S/nº		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-buarque-centro-sao-paulo-com-garagem-138
4	Vila Buarque, S/nº		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-buarque-centro-sao-paulo-com-garagem-160
5	Rua Martinico Prado, S/nº		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-buarque-centro-sao-paulo-com-garagem-130

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	1,87
Quadra		Idade	20
Índice Fiscal	1,00	Área Útil	174,56
		Vagas	1
		Andar	2

Homogeneização - Método Comparativo Direto:

											Saneamento		
Nº	Valor R\$	Área Útil 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\$ 1.788.888,00	174,56	0,96	9.888,28	0,000	0,930	1,000	0,942	0,953	0,94	9.318,95	9.318,95	9.318,95
2	R\$ 1.400.000,00	167,00	0,96	8.088,98	0,000	1,000	1,000	0,942	0,962	0,94	7.623,25	7.623,25	7.623,25
3	R\$ 1.600.000,00	138,00	0,96	11.187,25	0,000	1,000	0,881	0,864	0,981	0,74	8.334,33	8.334,33	8.334,33
4	R\$ 1.650.000,00	160,00	0,96	9.950,53	0,000	1,000	0,881	0,942	0,953	0,82	8.194,46	8.194,46	8.194,46
5	R\$ 1.399.000,00	130,00	0,96	10.383,81	0,000	1,000	1,000	0,942	0,981	0,94	9.785,95	9.785,95	9.785,95
					NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	Média	8.651,39	8.651,39	8.651,39
										Mín.	6.055,97	6.055,97	6.055,97
										Máx.	11.246,81	11.246,81	11.246,81

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Útil: Valor do m²: Valor da área útil

Valor Final de Avaliação:

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 Aureliano Coutinho	142	7	Corretor	(11) 3230-4186	1.788.888,00	1,00	1,980	20	174,56	2	11/07/22
2	Rua Aureliano Coutinho	259	6	Corretor	(11) 98590-0005	1.400.000,00	1,00	1,980	20	167,00	1	11/07/22
3	Rua Martinico Prado	S/nº	4	Corretor	(11) 97333-6545	1.600.000,00	1,00	2,160	15	138,00	1	11/07/22
4	Vila Buarque	S/nº	7	Corretor	(11) 99102-6614	1.650.000,00	1,00	1,980	15	160,00	1	11/07/22
5	Rua Martinico Prado	S/nº	4	Corretor	(11) 3101-2215	1.399.000,00	1,00	1,980	20	130,00	1	11/07/22

122917812				
Setor		padrão	1,87	
Quadra		idade	20	0,603
Indice Fiscal		Área Util	174,56	
		vagas	1	
		andar	2	1,010

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

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	INDICE 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	1.788.888,00	0,96	7	174,56	9.888,28	1,00	0,00		9.888,28	2	0,9300	-692,18	9.196,10	20	0,603	1,0000	0,00	9.888,28		
2	1.400.000,00	0,96	6	167,00	8.088,98	1,00	0,00	-8.088,98	0,00	1	1,0000	0,00	8.088,98	20	0,603	1,0000	0,00	8.088,98		
3	1.600.000,00	0,96	4	138,00	11.187,25	1,00	0,00	-11.187,25	0,00	1	1,0000	0,00	11.187,25	15	0,684	0,8811	-1.330,21	9.857,03		
4	1.650.000,00	0,96	7	160,00	9.950,53	1,00	0,00	-9.950,53	0,00	1	1,0000	0,00	9.950,53	15	0,684	0,8811	-1.183,16	8.767,37		
5	1.399.000,00	0,96	4	130,00	10.383,81	1,00	0,00	-10.383,81	0,00	1	1,0000	0,00	10.383,81	20	0,603	1,0000	0,00	10.383,81		
				Média	9.899,77				Média	1.977,66				Média	9.761,33				Média	9.397,09
				L. Inf.	6.929,84				L. Inf.	1.384,36				L. Inf.	2º				L. Inf.	6.577,97
				L. Sup.	12.869,70				L. Sup.	2.570,95				L. Sup.	12.689,73				L. Sup.	12.216,22
				Desvio	1.137,27				Desvio	4.422,17				Desvio	1.180,33				Desvio	939,96
				CV	0,115				CV	2,236				CV	0,121				CV	0,100
NÃO										NÃO				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
1,98	0,9424	-569,33	9.318,95	7	1,060	0,9528	-466,43	9.421,85	0,94	9.318,95	9.318,95	9.318,95	9.318,95
1,98	0,9424	-465,73	7.623,25	6	1,050	0,9619	-308,15	7.780,83	0,94	7.623,25	7.623,25	7.623,25	7.623,25
2,16	0,8639	-1.522,71	9.664,54	4	1,030	0,9806	-217,23	10.970,02	0,74	8.334,33	8.334,33	8.334,33	8.334,33
1,98	0,9424	-572,91	9.377,62	7	1,060	0,9528	-469,36	9.481,17	0,82	8.194,46	8.194,46	8.194,46	8.194,46
1,98	0,9424	-597,86	9.785,95	4	1,030	0,9806	-201,63	10.182,18	0,94	9.785,95	9.785,95	9.785,95	9.785,95
		Média	9.154,06					Média	9.567,21				
		L. Inf.	6.407,84					L. Inf.	6.697,05				
		L. Sup.	11.900,28					L. Sup.	12.437,37				
		Desvio	877,56					Desvio	1.179,59				
		CV	0,096					CV	0,123				
SIM									NÃO				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Apartamento		
AU		174,56
Vu		8.651,39
Valor total		1.510.186,52