

Código de Identificação: STHRUYZ



Data da vistoria: 15/09/2021

Nome:

Endereço: Rua Antonieta

Nº: 62

Compl:

Bairro: Picanço

CEP: 07080-120

Município: Guarulhos

UF: SP

## Características do Imóvel

Tipologia: Casa

Uso: Residencial

Idade aparente: 25 anos

Padrão construtivo: Casa Padrão Médio

Estado de conservação: C

Ocupação atual do imóvel: Habitado

Nº de matrícula: 6.037

Nº do Cartório: 2

## Dimensões (m<sup>2</sup>)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Privativa		175,08	175,08	100,00
Comum				
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Quantidade de vagas vinculadas: 2

Quantidade de vagas autônomas:

Número de matrícula:

Terreno (m <sup>2</sup> )	132,00
Testada (m)	6,00
Lat. Dire. (m)	22,00
Lat. Esq. (m)	22,00
Fundos (m)	6,00
Fração Ideal %	100,00

## Valor de Mercado

**R\$ 521.000,00**

Quinhentos e Vinte e Um Mil

Valor do metro quadrado: R\$ 2.978,41

## DEMAIS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

Para fim de cálculo, foi utilizada a área construída descrita na matrícula e IPTU de 175,06 m<sup>2</sup>.

Validar Engenharia de Avaliações LTDA

São Paulo  
17/09/2021

Responsável Técnico

Marcos Mansour Chebib Awad  
Engenheiro Civil - Crea: 5062265096

## Dados da Região

### Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- ✓ Tratamento de água
- ✓ Pavimentação asfáltica
- ✓ Iluminação pública
- ✓ Esgoto sanitário
- ✓ Rede telefônica
- ✓ Coleta de Lixo
- ✓ Energia elétrica
- ✓ Gás encanado
- ✓ Arborização

### Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial

Padrão construtivo: Casa Padrão Médio

Bairro: Picanço

Tráfego local: Moderado

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	✓		
Universidade		✓	
Escola	✓		
Hospital		✓	
Bancos	✓		
Supermercado	✓		
Farmácia	✓		
Praia			✓
Outros			
Se outros, quais:			

#### DEMAIS INFORMAÇÕES DA REGIÃO

O Picanço é um bairro do município de Guarulhos, localizado há 3,9 Km de distância do centro. O bairro é formado predominantemente por imóveis residenciais de baixo e médio padrão construtivo, além de comerciais de baixo padrão construtivo nas principais vias de acesso. As opções de serviços de âmbito local e geral são básicas, como por exemplo, delegacia de polícia, escolas, mercados e farmácias.

## Dados do Imóvel

Nº de pavimentos:

Unidades por andar:


- Salão de festas
- Salão de jogos
- Área gourmet
- Playground
- Academia
- Piscina
- Quadra

Administradora:


Cômodo	Quantidade	Piso	Parede	Teto
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Pintura Látex	Laje
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje
Dormitório	3	Madeira	Pintura Látex	Laje
Banheiro Social	1	Madeira	Pintura Látex	Laje
Banheiro de Empregada	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje
Dormitório Empregada	1	Cerâmica	Pintura Látex	Laje

## Apresentação dos Elementos


### Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Elza, 109		Andar: NI		
	CEP: 07080-120	Bairro: Jardim Flor da Montanha		Cidade: Guarulhos - SP	
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Bianco Imóveis		Contato:	Telefone: (11) 2461-3131	
	Área Construída: 200,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 162,00 m <sup>2</sup>	Data: 17/09/2021	Valor: R\$ 580.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=3MD0ygD0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=3MD0ygD0</a>				


### Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Santa Juliana, 206		Andar: NI		
	CEP: 07080-120	Bairro: Jardim Flor da Montanha		Cidade: Guarulhos - SP	
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: ZUCCARO IMOVEIS		Contato:	Telefone: (11) 2463-7888	
	Área Construída: 150,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 125,00 m <sup>2</sup>	Data: 17/09/2021	Valor: R\$ 450.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=4MD0ygD0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=4MD0ygD0</a>				


### Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Dona Tecla, 825		Andar: NI		
	CEP: 07082-050	Bairro: Jardim Flor da Montanha		Cidade: Guarulhos - SP	
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: FERRARI RAMOS		Contato:	Telefone: (11) 4965-8100	
	Área Construída: 174,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 101,00 m <sup>2</sup>	Data: 17/09/2021	Valor: R\$ 550.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=5MD0ygD0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=5MD0ygD0</a>				

### Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Coronel Freitas, 107		Andar: NI		
	CEP: 07082-090	Bairro: Jardim Terezópolis		Cidade: Guarulhos - SP	
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: BIANCO IMOVEIS LTDA - EPP		Contato:	Telefone: (11) 2461-3131	
	Área Construída: 150,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 125,00 m <sup>2</sup>	Data: 17/09/2021	Valor: R\$ 625.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wQD0ygD0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wQD0ygD0</a>				

### Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Domingos Magno, 508		Andar: NI		
	CEP: 07093-030	Bairro: Vila Silveira		Cidade: Guarulhos - SP	
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: ALUGARE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME		Contato:	Telefone: (11) 2468-8185	
	Área Construída: 150,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 123,00 m <sup>2</sup>	Data: 17/09/2021	Valor: R\$ 622.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=xQD0ygD0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=xQD0ygD0</a>				

## Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	580.000,00	200,00	0,9	2.610,00	60	1,0671	1,0000	1,0339	0,9773	1,0000	1,0000	134,33	2.744,33	1,0515	2.744,33
2	450.000,00	150,00	0,9	2.700,00	60	1,0671	1,1319	0,9621	0,9685	1,0000	1,0000	135,06	2.835,06	1,0500	2.835,06
3	550.000,00	174,00	0,9	2.844,83	60	1,0671	1,0000	0,9985	1,0873	1,0000	1,0000	358,64	3.203,46	1,1261	3.203,46
4	625.000,00	150,00	0,9	3.750,00	60	0,8482	1,0000	0,9621	0,9685	1,0000	1,0000	-601,65	3.148,35	0,8396	3.148,35
5	622.000,00	150,00	0,9	3.732,00	60	0,8482	0,9146	0,9621	0,9735	1,0000	1,0000	-771,17	2.960,83	0,7934	2.960,83
AV		175,06													2.978,41

## Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.978,41	196,89	3.871,93	2.084,88	6,61	9,06	521.399,89

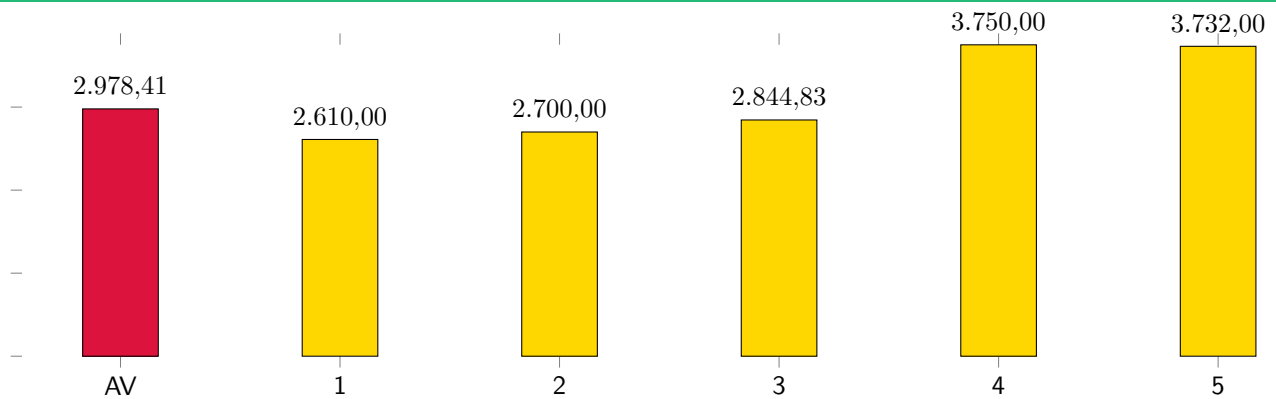
## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
<b>R\$ 521.000,00</b>

## Croqui de Localização

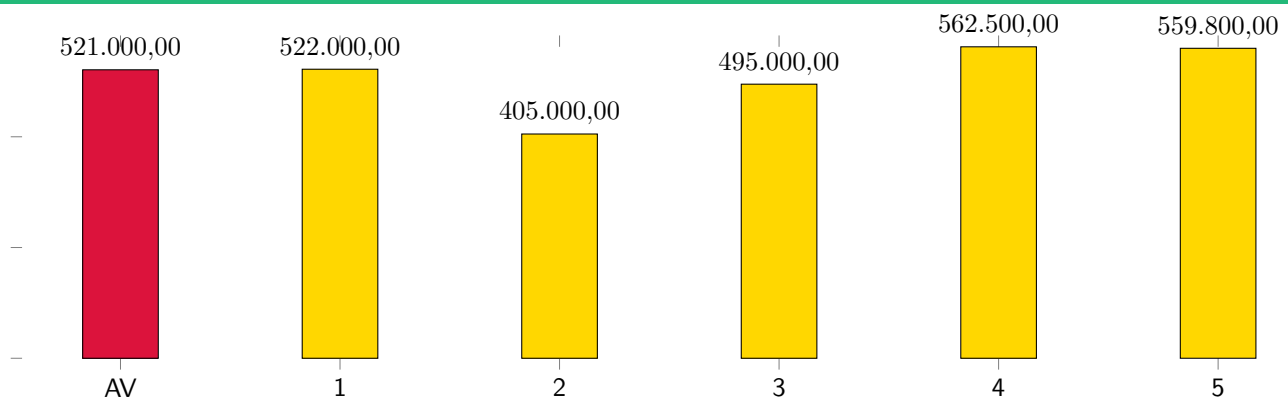


## Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

## Gráfico de valores totais (Avaliando x Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

## Diagnóstico de mercado e Considerações finais

O mercado na região encontra-se estável com leve crescimento. Durante a pesquisa de mercado constatamos elevados números de ofertas de imóveis para a venda, na microrregião do imóvel avaliando e com as mesmas características e padrões. O presente laudo de avaliação, na data de sua elaboração, não foram observados estudos e/ou análises técnicas que comprovassem impactos econômicos na região motivados pela atual situação de saúde pública impulsionada pelo coronavírus (covid-19). Todavia, consideramos média liquidez, com base nesse cenário.

## 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

## Fotos do imóvel



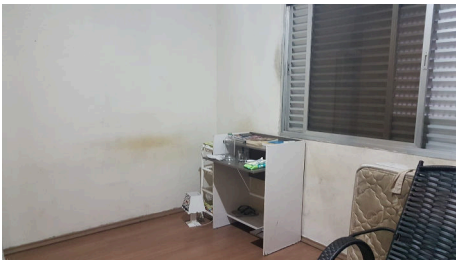
fachada



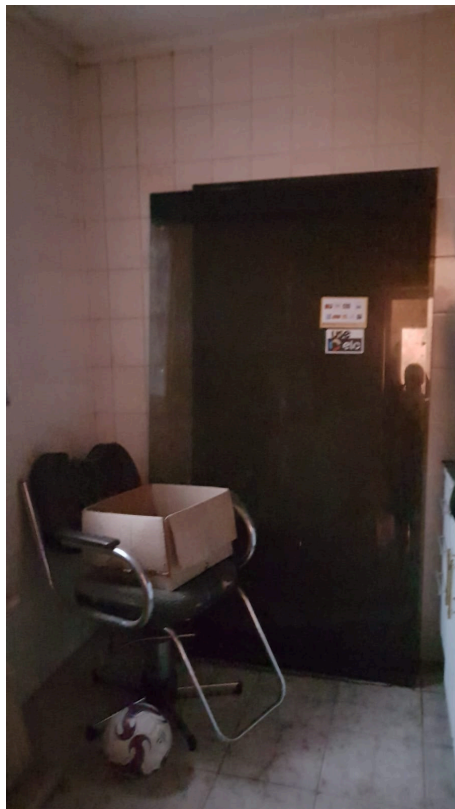
dormitorio



dormitorio



dormitorio



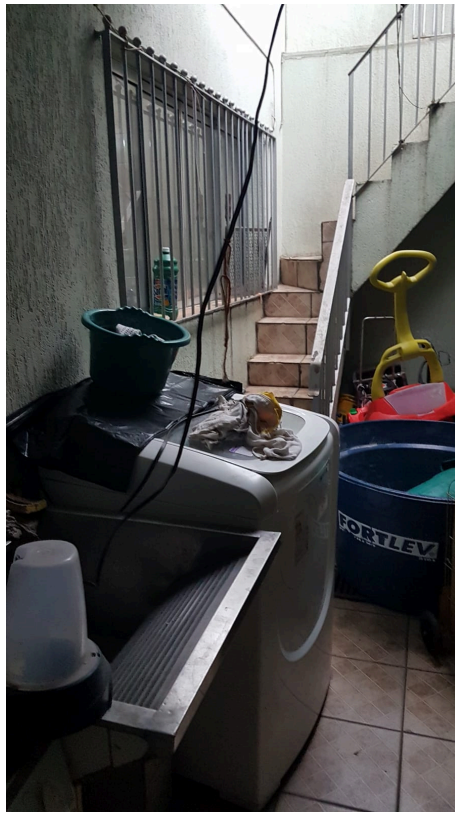
dorm empregados



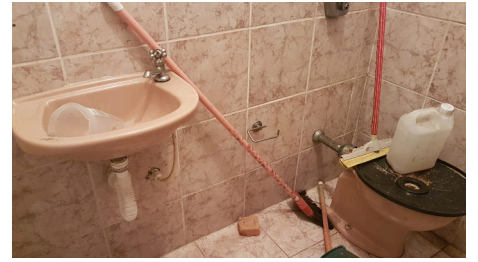
cozinha



corredor lateral



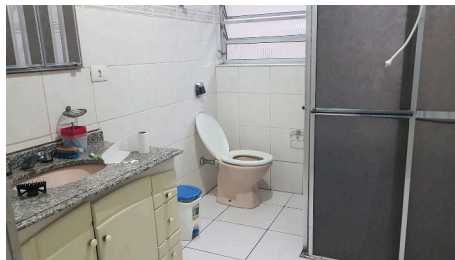
area de servicio



wc empregados



wc

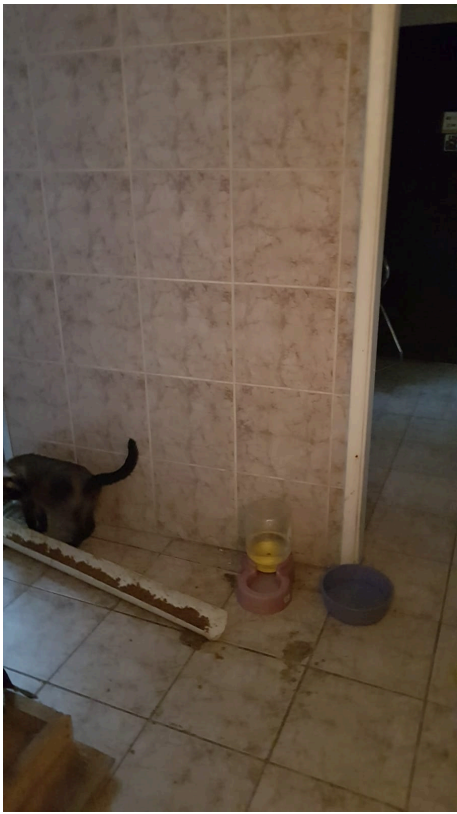


wc



sala





acesso ao dorm de empregados



placa da rua



numero



medidor luz



medidor agua



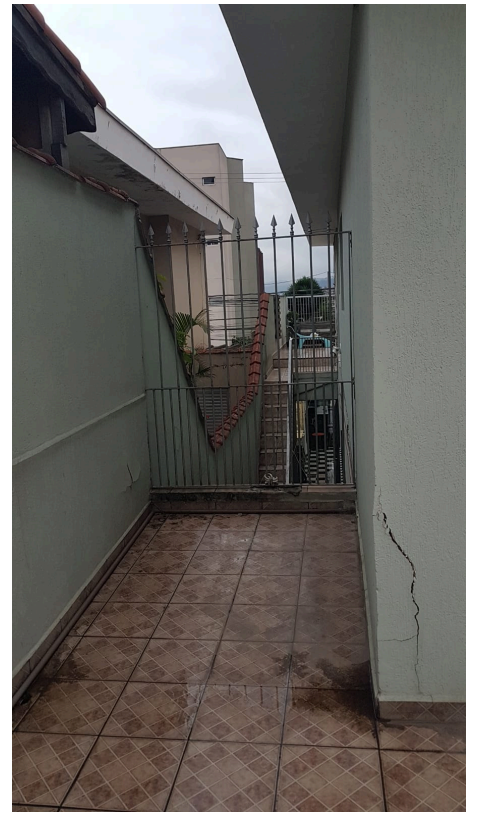
logradouro



logradouro



laje em cima da garagem



laje em cima da edicula



laje em cima da edicula foto



garagem