

**Código de identificação:** CR 239.2022 -Lead ID: BRFC5KW



### Identificação

<b>Nome:</b>	<b>CPF:</b> 272.926.988-67	<b>Coord. geog.:</b>	23.59316, -46.75783
<b>Logradouro:</b> Rua Bartolomeo Bon	<b>nº:</b> 300	<b>Complemento:</b>	apto 31 - bl B - Ed. Cedro
<b>Bairro:</b> Jardim Dracena	<b>Andar:</b> 3	<b>Condomínio:</b>	Cond Bosque do Butantã
<b>Município:</b> São Paulo	<b>CEP:</b> 05528-200	<b>UF:</b>	SP

### Características do Imóvel

<b>Tipologia:</b> Apartamento	<b>Uso:</b> Residencial	<b>Idade aparente:</b>	21
<b>Padrão construtivo:</b> Normal	<b>Est. de conservação:</b> Regular	<b>Dormitórios:</b>	3
<b>Nº de matrícula:</b> 160.989	<b>Nº do Cartório:</b> 18º CRI de São Paulo SP	<b>Banheiros:</b>	1

### Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	60,41	106,00
Comum	44,88	0,00
Área total	105,29	106,00
Fração ideal (%)	0,04	0,04

### Vaga de Garagem

<b>Sem documentação:</b>	Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
<b>Nº Vagas vinculadas:</b>	1	
<b>Nº Vagas autônomas:</b>	0	
<b>Nº de matrícula:</b>	0	
<b>Outros (armário, escaninho, etc.):</b>	0	

### Valor do Apartamento:

**R\$ 345.000,00**

### Valor da vaga autônoma e outros:

**R\$ 0,00**

### Valor total de mercado

**R\$ 345.000,00**

( TREZENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS )

R\$ 5.702,62

Apartamento com 60,41 m<sup>2</sup> com 01 vaga, no 3º andar. Fácil acesso a estação do Metrô Vila Sônia, Rodovia Raposo Tavares, Av Eliseu de Almeida, Av Francisco Morato e Rodoanel Mario Covas. Próximo ao Metro Butantã, 10 min de ônibus ou carro. Vasto comércio na região: Shoppings Raposo e Butantã, Carrefour, Wall Mart, Assai, Makro, correio, farmácia, feira, escolas, comércio abundante, Mercado municipal do Butantã, Sub-prefeitura e o Descomplica, Escolas, Transporte para todos os locais de SP. Grande oferta de unidades a venda, porém o condomínio é grande com 06 torres. Boa procura para compra e locação, liquidez média.

**Catia Maria Cury - EPP**

CNPJ 27.784.631/0001-03

Curitiba, 26 de setembro de 2022

Responsável técnico

**Catia Maria Cury**

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

**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	318.000,00	Reparos simples	Normal	21,00	60,00	1,00	4	5.323,86
2	300.000,00	reparos simples e import	Normal	21,00	60,00	1,00	2	5.970,96
3	290.000,00	reparos simples e import	Normal	21,00	60,00	1,00	1	5.949,27
4	340.000,00	re regular e reparos simp	Normal	25,00	69,00	1,00	0	5.622,21
5	323.500,00	Reparos simples	Normal	26,00	67,00	1,00	8	5.646,79

**ENDEREÇO**

	ENDEREÇO	LINK
AV	Rua Bartolomeo Bon, 300 - apto 3	-
1	RUA BARTOLOMEO BON, 300 - Ja	<a href="https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-bartolomeo-bon-vila-sonia-sao-paulo-3-quartos-60m2/1arzs">https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-bartolomeo-bon-vila-sonia-sao-paulo-3-quartos-60m2/1arzs</a>
2	RUA BARTOLOMEO BON, 300 - Ja	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-dracena-zona-oeste-sao-paulo-60m2">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-dracena-zona-oeste-sao-paulo-60m2</a>
3	RUA BARTOLOMEO BON, 300 - Ja	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-dracena-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-dracena-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem</a>
4	Rua Trajano Reis - Jardim Dracena	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem</a>
5	RUA BARTOLOMEO BON, 624 - Ja	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-dracena">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-dracena</a>

**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.

## Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de Identificação: 0

CATIA MARIA CURY - EPP

### Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m <sup>2</sup>	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Mult. F.	F. Andar	F. Obsol.	F. Top.	Soma Fatores	Unit-m <sup>2</sup> Homo
1	R\$ 318.000,00	60,00	0,900	R\$ 4.770,00	1,000	0,998	1,000	1,000	0,981	1,136	1,000	1,116	R\$ 5.323,86
2	R\$ 300.000,00	60,00	0,900	R\$ 4.500,00	1,000	0,998	1,000	1,000	1,019	1,309	1,000	1,327	R\$ 5.970,96
3	R\$ 290.000,00	60,00	0,900	R\$ 4.350,00	1,000	0,998	1,000	1,000	1,060	1,309	1,000	1,368	R\$ 5.949,27
4	R\$ 340.000,00	69,00	0,900	R\$ 4.434,78	1,053	1,034	1,000	1,000	1,082	1,100	1,000	1,268	R\$ 5.622,21
5	R\$ 323.500,00	67,00	0,900	R\$ 4.345,52	1,111	1,026	1,000	1,000	0,946	1,216	1,000	1,299	R\$ 5.646,79

Média	R\$ 4.480,06	Média	R\$ 5.702,62
Desvio	174,305	Desvio	267,340
Coef. de variação	0,039	Coef. de variação	0,047

Média Saneada	R\$ 5.702,62
Limite Inferior	R\$ 3.991,83
Limite Superior	R\$ 7.413,40
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m <sup>2</sup>	x	Fator Ajuste	=	R\$ 344.500,00
	60,41		R\$5.702,62		1,00		

### Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 3.991,83	
Média Aritmética (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 5.702,62	
Limite Superior (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 7.413,40	
Média Saneada (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 5.702,62	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 267,34	
Coeficiente de Variação: 0,047	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m <sup>2</sup> ): R\$ 204,94	
Inferior (p/m <sup>2</sup> ): -3,59% R\$ 5.497,67	
Superior (p/m <sup>2</sup> ): 3,59% R\$ 5.907,56	
Amplitude Total 7,19%	

### Comentários sobre o cálculo

Valor para apartamento no 3º andar, com 01 vaga. Não contempla moveis ou equipamentos.