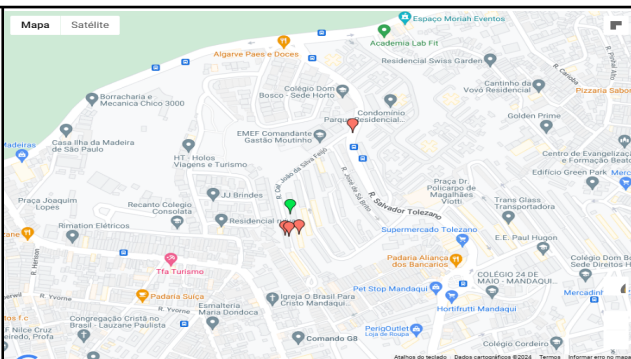


Código de identificação: VV6KVWS

Laudo: 95279



Identificação

Nome: **Coord. geog.:** -23.4702157, -46.6398575
Logradouro: Rua Coronel João da Silva Feijó **nº:** 265 **Complemento:** Apto 06 Bloco 17
Bairro: Parque Mandaqui **Andar:** 3 **Condomínio:** Residencial Santo Antônio
Município: São Paulo **CEP:** 02422200 **UF:** SP

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão **Uso:** Residencial **Idade aparente:** 54 ano(s)
Padrão construtivo: Apto simples s/ elevador **Estado de conservação:** Regular **Dormitórios:** 3
Nº de matrícula: 111269 **Nº do Cartório:** 3º ORI São Paulo - SP **Banheiros:** 2

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	75,28	
Comum	16,21	
Área total	91,49	92,00
Fração ideal (%)	4,49	0,0014

Vaga de Garagem

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

Valor do Apartamento:

R\$ 286.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:

R\$ 0,00

Valor total de mercado

R\$ 286.000,00

Duzentos E Oitenta E Seis Mil Reais

R\$ 3.799,15

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.
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

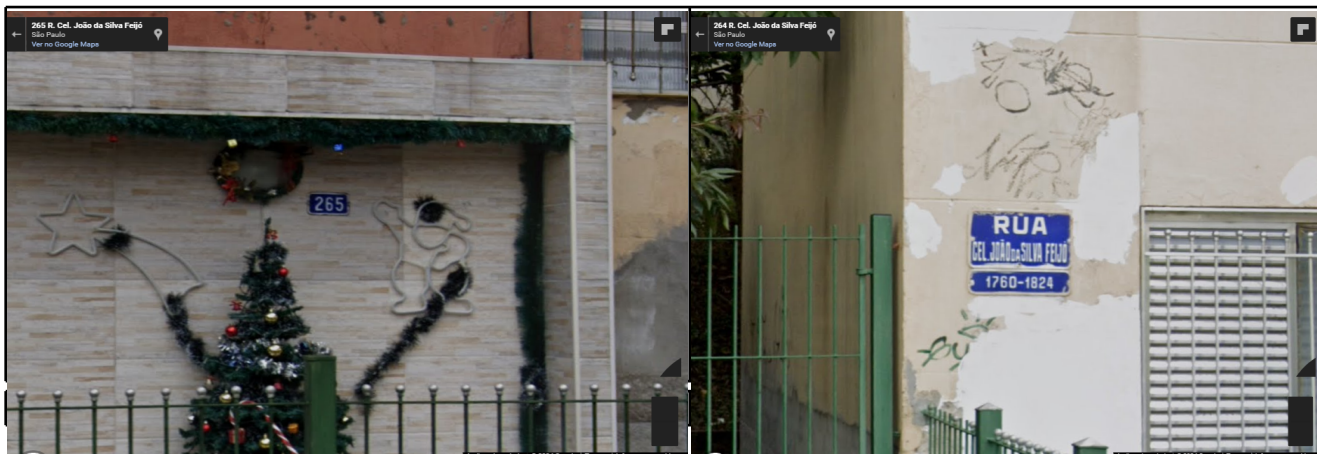


Softmed Informatica e Sistemas Ltda.
São Paulo - SP, 04/01/2024

SIMONE REGINA TORRES
ARQUITETA - CAU: A916811

ST

Fotos do Imóvel



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	1,0000	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	3.525,64	3.413,00	275.000,00
2	0,9500	1,0000	1,0000	1,0100	0,9600	1,0000	1,0000	4.218,75	3.886,90	270.000,00
3	0,9500	1,0000	0,9000	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	4.166,67	3.630,20	325.000,00
4	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9400	1,0000	1,0000	5.083,33	4.562,89	305.000,00
5	0,9500	1,0000	1,0000	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	3.589,74	3.475,06	280.000,00

Cálculo do Valor de Avaliação

Área em m2	Valor unitário	Valor de Mercado
75,28	R\$ 3.799,15	R\$ 286.000,00

Relatório das Amostras

1	Endereço: Rua Coronel João da Silva Feijó, Cidade: São Paulo Área: 78,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 275.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-mandaqui-zona-norte-sao-paulo-78m2-venda-RS275000-id-266973761	Vagas: 0 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 3.525,64	Bairro: Parque Mandaqui UF: SP Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.413,00
2	Endereço: Rua Coronel João da Silva Feijó, 1 Cidade: São Paulo Área: 64,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 270.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mandaqui-zona-norte-sao-paulo-64m2-venda-RS270000-id-263042865	Vagas: 0 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 4.218,75	Bairro: Parque Mandaqui UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.886,90
3	Endereço: Rua Coronel João da Silva Feijó, 311 Cidade: São Paulo Área: 78,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 325.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-mandaqui-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-78m2-venda-RS325000-id-266973761	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 4.166,67	Bairro: Parque Mandaqui UF: SP Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.630,20
4	Endereço: Rua Coronel João da Silva Feijó, 308 Cidade: São Paulo Área: 60,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 305.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-mandaqui-zona-norte-sao-paulo-60m2-venda-RS305000-id-266973761	Vagas: 0 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 5.083,33	Bairro: Parque Mandaqui UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 4.562,89
5	Endereço: Rua Coronel João da Silva Feijó, Cidade: São Paulo Área: 78,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 280.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-mandaqui-zona-norte-sao-paulo-78m2-venda-RS280000-id-261657845	Vagas: 0 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 3.589,74	Bairro: Parque Mandaqui UF: SP Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.475,06