

Banco [REDACTED]	Data da solicitação 21/11/2024 12:12:33	Produto Home Equity - Casa
Tipo de Inspeção Vistoria in loco	Nº da Proposta PRO-369638-Q1Q1S3 - GAR-	Nº do Pedido PRO-369638-Q1Q1S3 - GAR-
Matrícula 3169	Nº Registro de Imóveis 	

Proponente(s) [REDACTED]		
Data da vistoria 22/11/2024	Prestadora Agrocivil	Inspetor [REDACTED]
Local da vistoria R MARCO AURELIO, 629 - VILA ROMANA - São Paulo - SP - 5048000		
O endereço do local divergiu do endereço do pedido? Não		

REGIÃO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

01 - Comercialização

☒ Bom

02 - Localização

☒ Regular

03 - Bairro

☒ Antigo

04 - Predominância

☒ Residencial

INFRA-ESTRUTURA URBANA

INFRA-ESTRUTURA URBANA

01 - Água

☒ Possui

02 - Esgoto sanitário

☒ Possui

03 - Energia Elétrica

☒ Possui

04 - Telefone

☒ Possui

05 - Pavimentação

☒ Possui

06 - Arborização

☒ Possui

07 - Esgoto Pluvial

☒ Possui

08 - Gás Canalizado

☒ Não possui

09 - Iluminação Pública

☒ Possui

10 - Fossa

☒ Não possui

11 - Poço

☒ Não possui

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

IMÓVEL

01 - Coordenada do imóvel

23°31'57.5"S 46°41'55.9"W

02 - Implantação

☒ Isolada

03 - Padrão de acabamento

☒ Baixo

04 - Estado de conservação

☒ Ruim

05 - Vagas

0

06 - Idade aparente (em anos)

35

07 - Estrutura

☒ Alvenaria/Concreto

08 - Padrão

☒ Baixo

09 - Uso do imóvel

☒ Casa

10 - Número de pavimento

2

11 - Situação de Ocupação

☒ Ocupado

12 - Imóvel encontra-se em obra?

☒ Não

MATRÍCULA

01 - Área do terreno

319

02 - Área construída

0

MEDIÇÃO IN LOCO

01 - Área do terreno

319

02 - Topografia

☒ Plano

03 - Frente

8

04 - Fundos

7.89

05 - Lado direito

39.23

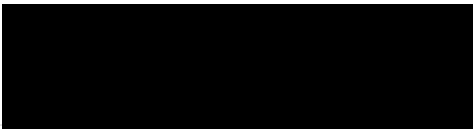
06 - Lado esquerdo

41.24

07 - Área construída

223

OBSERVAÇÕES



01 - Observações do imóvel

02 - Fator valorizante e desvalorizante

Não há.

CÔMODOS

01 - Cômodos

Cômodo	Qtd.	Paredes	Esquadrias	Piso	Forro	Metragem
Salas	3	Pintura	Ferro	Cerâmica	Laje	-
Banheiro social	1	Pintura	Ferro	Cerâmica	Laje	-
Cozinha	1	Pintura	Ferro	Cerâmica	Laje	-
Área de serviço	1	Pintura	Ferro	Cerâmica	Laje	-
Sala- Casa 02	1	Pintura	Ferro	Cerâmica	Laje	-
Banheiro social- Casa 02	1	Pintura	Ferro	Cerâmica	Laje	-
Cozinha- Casa 02	1	Pintura	Ferro	Cerâmica	Laje	-
Dormitório- Casa 02	1	Pintura	Ferro	Cerâmica	Laje	-

AMBIENTAL

01 - Há indícios de contaminação ambiental? Seja no imóvel ou no entorno.

☒ Não

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

OBSERVAÇÕES

01 - Informações Complementares

>>> *Localização:*

Rua Marco Aurélio, 629, Lapa, São Paulo/SP.

- [REDACTED] São Paulo - SP HAC5490

Douglas Rodrigues Gomes Caldas 22/11/2024 10:30

>>> *Cômodos da edificação:*

> 1º pavimento:

A casa estava fechada.

> 2º pavimento:

- Casa 01:

03 Salas

01 Banheiro social

01 Cozinha

01 Área de serviço

- Casa 02:

01 Sala

01 Banheiro social

01 Cozinha

01 Dormitório

> 3º pavimento:

Terreno e laje

>>> Coordenadas:

23°31'57.5"S 46°41'55.9"W

-23.532650, -46.698849

>>> Áreas:

Áreas da Matrícula 3169 do 10º ORI de São Paulo/SP: Terreno: 319,00 m² (irrel: Fren: 8,00 m; Fun: 7,89 m; LD: 39,23 m; LE: 41,24 m); Construída: 0,00 m²;

Áreas do IPTU contribuinte do ano 2024: Terreno: 319,00 m²; Construída: 149,00 m²;

Área estimada no local: Terreno: 319,00 m²; Construída: 223,00 m²

>>> Profissional que realizou a vistoria:

Nome: Cristiano Pablo Ferreira da Cruz

CREA: 5070822634

>>> Obs.:

01- De acordo com a matrícula de número 3169 do 10º ORI de São Paulo/SP, o imóvel possui o número 625, porém no local o mesmo possui o número 629, conforme IPTU. No entanto, o IPTU vincula-se com a matrícula.

02- O pavimento 1 tem um imóvel residencial, o qual estava fechada durante a vistoria.

03- O imóvel possui apenas 3 hidrômetros e 1 quadro de energia.



Logradouro



Logradouro



Vizinho de frente



Vizinho frente- Identificação



Vizinho à direita



Vizinho à direita- Identificação



Vizinho à esquerda



Vizinho à esquerda- Identificação



Fachada do avaliando



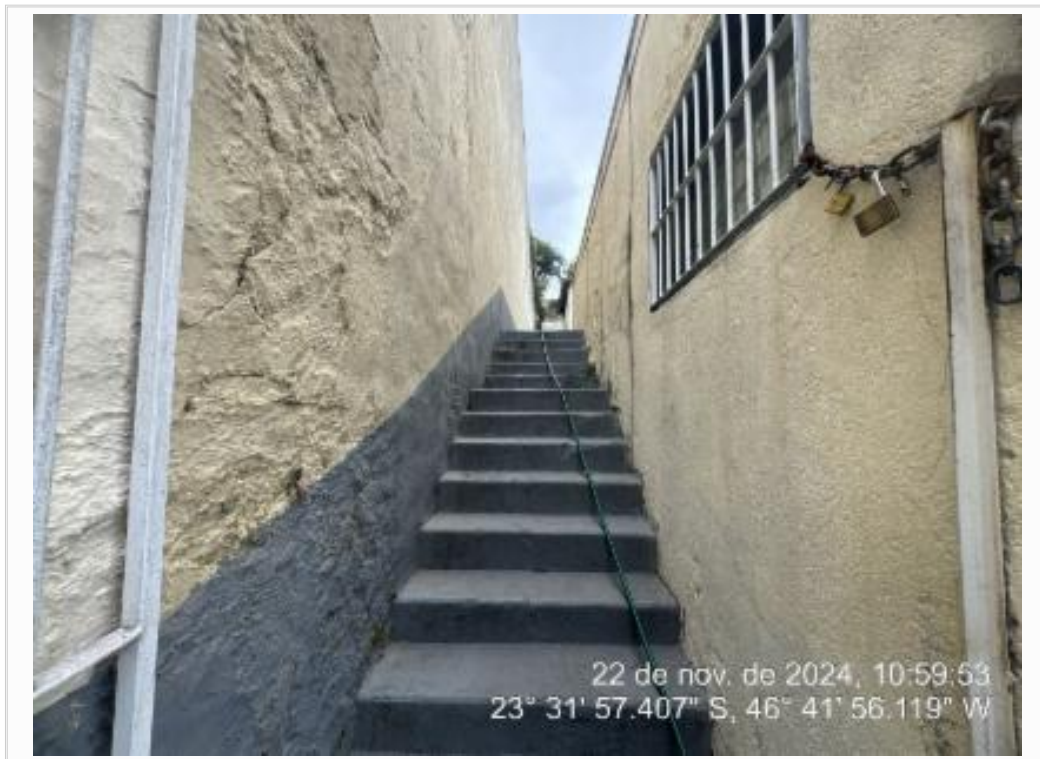
- Identificação numérica



Casa 01- Trancada



Quadro de energia



Acesso às casas 02 e 03



Hidrômetros



Corredor de acesso



Casa 02



Casa 03



Casa 01- Sala 01



Casa 01- Sala 02



Casa 01- Sala 02



Casa 01- Sala 03



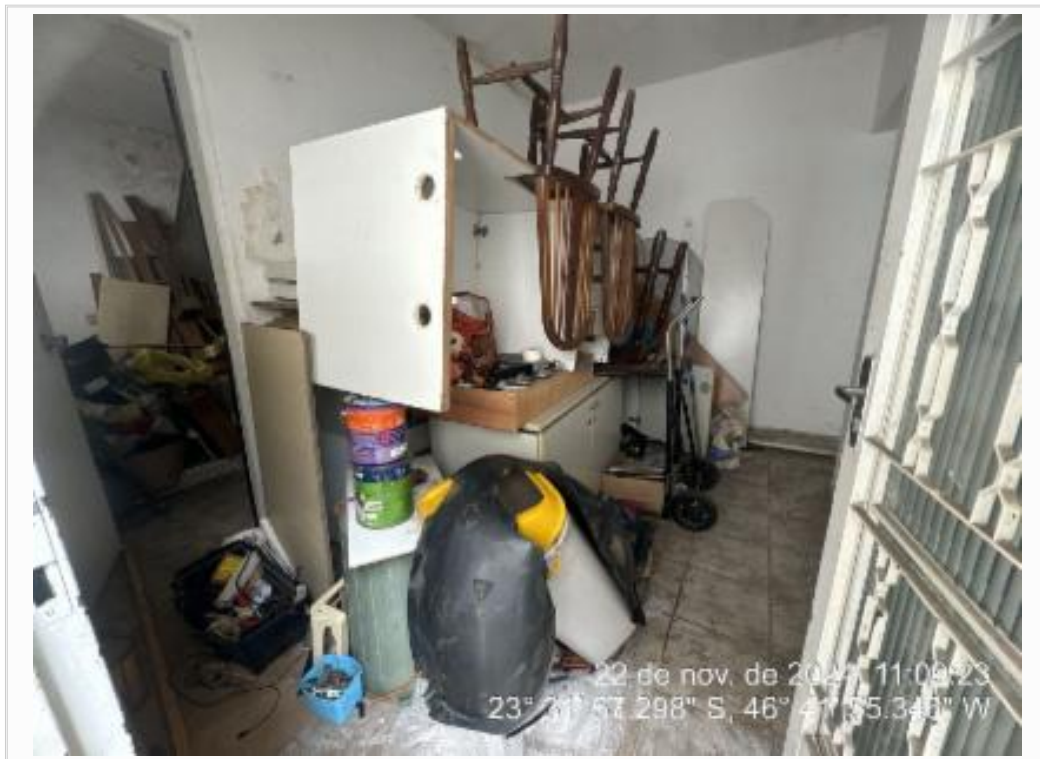
Casa 01- Banheiro social



Casa 01- Cozinha



Casa 01- Área de serviço



Casa 02- Sala



Casa 02- Banheiro social



Casa 02- Banheiro social.



Casa 02- Cozinha.



Casa 02- Dormitório



asa 02- Acesso ao pavimento 03



Acesso ao 3º pavimento



Fundo do terreno



Laje



Laje



Croqui 01



Croqui 02

DADOS DO PEDIDO

Solicitante [REDACTED]	N° do Pedido PRO-369638-Q1Q1S3 - GAR-W9K2Z-362617	Data Solicitação 11-21-2024
Empresa responsável M2G2 IMOVEIS LTDA	Avaliador responsável [REDACTED]	CREA [REDACTED]
Proponente [REDACTED]	CPF/CNPJ [REDACTED]	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço R MARCO AURELIO	Número 629	Complemento	
Bairro VILA ROMANA	Município São Paulo	UF SP	CEP 5048000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 3169	Núm. Registro de Imóveis	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 1.859.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.273.000,00

HISTÓRIA DO IMÓVEL

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

01 - Comercialização

Bom

02 - Localização

Regular

03 - Bairro

Antigo

04 - Predominância

Residencial

INFRA-ESTRUTURA URBANA

01 - Água

Possui

02 - Esgoto sanitário

Possui

03 - Energia Elétrica

Possui

04 - Telefone

Possui

05 - Pavimentação

Possui

06 - Arborização

Possui

07 - Esgoto Pluvial

Possui

08 - Gás Canalizado

Não possui

09 - Iluminação Pública

Possui

10 - Fossa

Não possui

11 - Poço

Não possui

IMÓVEL

01 - Coordenada do imóvel

23°31'57.5"S 46°41'55.9"W

02 - Implantação

Isolada

03 - Padrão de acabamento

Médio

04 - Estado de conservação

Ruim

05 - Vagas

0

06 - Idade aparente (em anos)

25

07 - Estrutura

Alvenaria/Concreto

08 - Padrão

Médio

09 - Uso do imóvel

Casa

10 - Número de pavimento

2

11 - Situação de Ocupação

Ocupado

12 - Imóvel encontra-se em obra?

Não

MATRÍCULA

01 - Área do terreno

319

02 - Área construída

0

MEDIÇÃO IN LOCO

01 - Área do terreno

319

02 - Topografia

Plano

03 - Frente

8

04 - Fundos

7.89

05 - Lado direito

39.23

06 - Lado esquerdo

41.24

07 - Área construída

223

OBSERVAÇÕES

01 - Observações do imóvel

Imóvel consta vícios construtivos e/ou danos estruturais

02 - Fator valorizante e desvalorizante

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Vila Romana é um bairro de classe média, localizado na cidade de São Paulo/SP. Está em uma região com predominância de uso residencial unifamiliar e densidade demográfica alta. O zoneamento é classificado como Zona de Centralidade (ZC). O imóvel está em uma via local e há 3 grandes eixos viários próximos ao local: R. Clélia (1,0 km), R. Cedro Corá (1,2 km) e Av. Pompéia (1,6 km). O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial, gás encanado e iluminação pública. Há alguns equipamentos de educação, saúde e lazer próximos ao local, no raio de 1,0 km. O imóvel está a 500 m do Hospital e Maternidade Metropolitano e a 1,5 km da estação de trem e terminal de ônibus Lapa. Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo

CÔMODOS

01 - Cômodos

Cômodo	Qtd.	Paredes	Esquadrias	Piso	Forro	Metragem
Salas	3	Pintura	Ferro	Cerâmica	Laje	-
Banheiro social	1	Pintura	Ferro	Cerâmica	Laje	-
Cozinha	1	Pintura	Ferro	Cerâmica	Laje	-
Área de serviço	1	Pintura	Ferro	Cerâmica	Laje	-
Sala- Casa 02	1	Pintura	Ferro	Cerâmica	Laje	-
Banheiro social- Casa 02	1	Pintura	Ferro	Cerâmica	Laje	-
Cozinha- Casa 02	1	Pintura	Ferro	Cerâmica	Laje	-
Dormitório- Casa 02	1	Pintura	Ferro	Cerâmica	Laje	-

AMBIENTAL

01 - Há indícios de contaminação ambiental? Seja no imóvel ou no entorno.

Não

OBSERVAÇÕES

01 - Informações Complementares

O imóvel em estudo é uma casa com área de terreno de 319,000 m² e área construída de 223,00 m², sendo 223,00 m² averbado e 0,00 m² não averbado. A matrícula averba genericamente a construção. O pavimento 1 tem um imóvel residencial, o qual estava fechada durante a vistoria. O imóvel possui 3 medidores de água e 1 medidor de energia.

>>> *Localização:*

Rua Marco Aurélio, 629, Lapa, São Paulo/SP.

- [REDACTED] São Paulo - SP HAC5490

Douglas Rodrigues Gomes Caldas

22/11/2024 10:30

>>> *Cômodos da edificação:*

> 1º pavimento:

A casa estva fechada.

> 2º pavimento:

- Casa 01:

03 Salas

01 Banheiro social

01 Cozinha

01 Área de serviço

- Casa 02:

01 Sala

01 Banheiro social

01 Cozinha

01 Dormitório

> 3º pavimento:

Terreno e laje

>>> Coordenadas:

23°31'57.5"S 46°41'55.9"W

-23.532650, -46.698849

>>> Áreas:

Áreas da Matrícula 3169 do 10º ORI de São Paulo/SP: Terreno: 319,00 m² (irrel: Fren: 8,00 m; Fun: 7,89 m; LD: 39,23 m; LE: 41,24 m); Construída: 0,00 m²;

Áreas do IPTU contribuinte do ano 2024: Terreno: 319,00 m²; Construída: 149,00 m²;

Área estimada no local: Terreno: 319,00 m²; Construída: 223,00 m²

>>> Profissional que realizou a vistoria:

Nome: Cristiano Pablo Ferreira da Cruz

CREA: 5070822634

>>> Obs.:

01- De acordo com a matrícula de número 3169 do 10º ORI de São Paulo/SP, o imóvel possui o número 625, porém no local o mesmo possui o número 629, conforme IPTU. No entanto, o IPTU vincula-se com a matrícula.

02- O pavimento 1 tem um imóvel residencial, o qual estava fechada durante a vistoria.

03- O imóvel possui apenas 3 hidrômetros e 1 quadro de energia.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

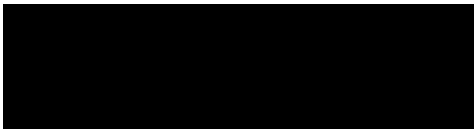
Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II



QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.859.000,00
Fator de liquidez	0,6848
Valor de venda forçada	R\$ 1.273.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.859.000,00
--	------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 2 de Dezembro de 2024

Francisco Omar





Logradouro



Logradouro



Vizinho de frente



Vizinho frente- Identificação



Vizinho à direita



Vizinho à direita- Identificação



Vizinho à esquerda



izinho à esquerda- Identificação



Fachada do avaliando



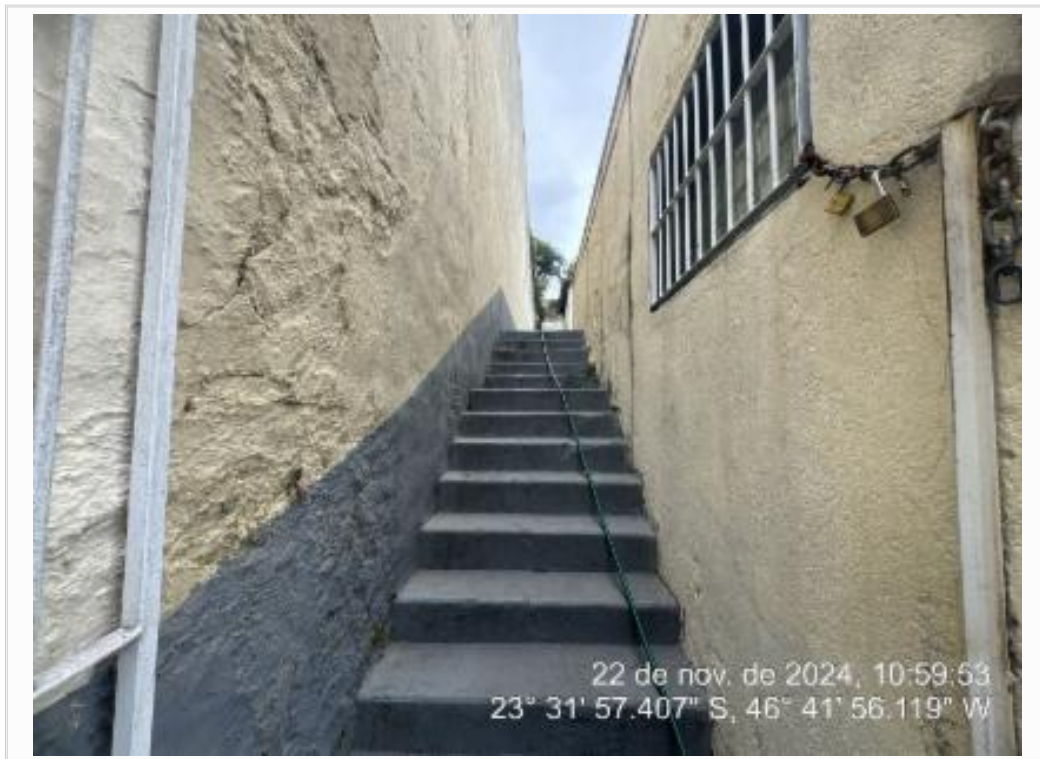
- Identificação numérica



Casa 01- Trancada



Quadro de energia



Acesso às casas 02 e 03



Hidrômetros



Corredor de acesso



Casa 02



Casa 03



Casa 01- Sala 01



Casa 01- Sala 02



Casa 01- Sala 02



Casa 01- Sala 03



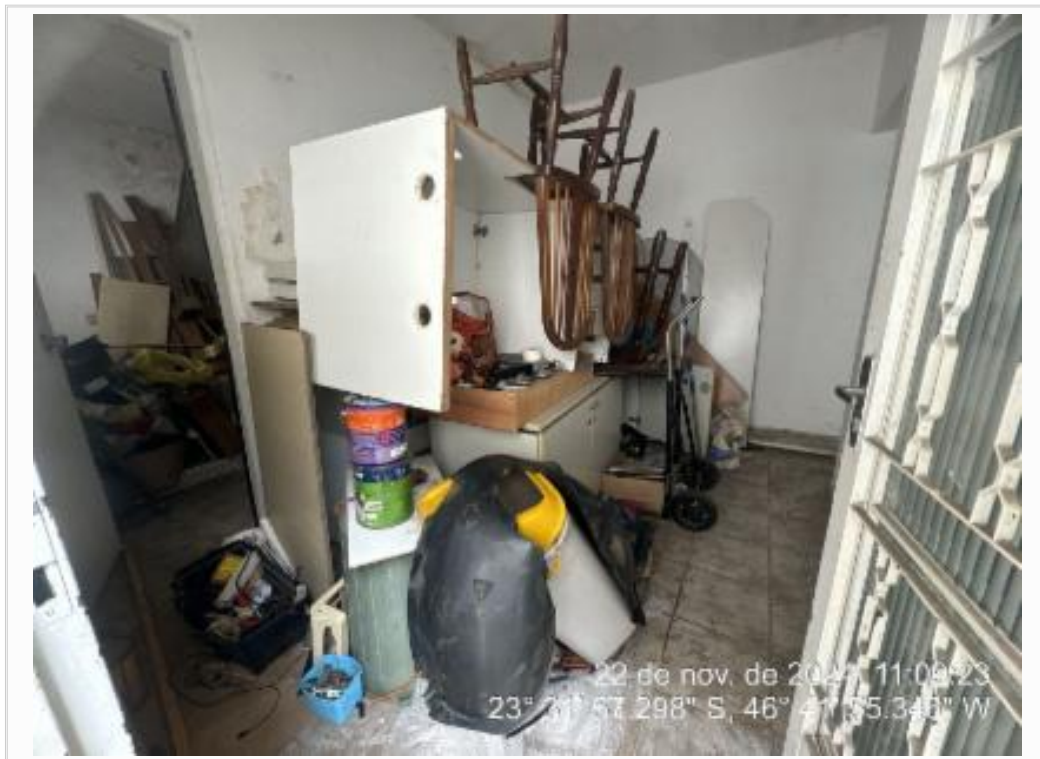
Casa 01- Banheiro social



Casa 01- Cozinha



Casa 01- Área de serviço



Casa 02- Sala



Casa 02- Banheiro social



Casa 02- Banheiro social.



Casa 02- Cozinha.



Casa 02- Dormitório



asa 02- Acesso ao pavimento 03



Acesso ao 3º pavimento



Fundo do terreno



Laje



Laje



Croqui 0:



Croqui 02