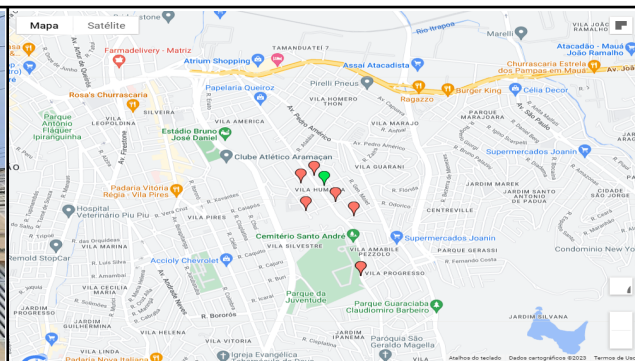
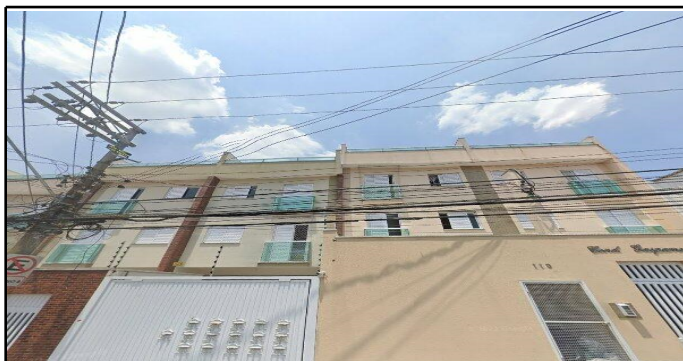


Código de identificação: 9Y42GX5

Laudo: 65870



Identificação

Nome:		Coord. geog.: -23.6736228, -46.5031141
Logradouro: Rua Cordovil	nº: 119	Complemento: Res 2 Bloco 1
Bairro: Vila Humaitá	Andar: 0	Condomínio: Gasparroni
Município: Santo André	CEP: 09121230	UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão	Uso: Residencial	Idade aparente: 5 ano(s)
Padrão construtivo: Apto simples s/ elevador	Estado de conservação: Regular	Dormitórios: 2
Nº de matrícula: 104351	Nº do Cartório: 2o Oficial de Registro de Imóvel	Banheiros: 1

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	49,99	
Comum	29,76	
Área total	79,75	79,00
Fração ideal (%)	0,065161	0

Vaga de Garagem

Sem documentação:	Sim	X	Não
Nº Vagas vinculadas: 1			
Nº Vagas autônomas: 0			
Nº de matrícula:			
Outros (armário, escaninho, etc.):			

Valor do Apartamento:

R\$ 293.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:

R\$ 0,00

Valor total de mercado

R\$ 293.000,00

Duzentos E Noventa E Três Mil Reais

R\$ 5.861,17

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.

Após a aplicação do processo de homogeneização e a obtenção do valor médio, foi adotado um intervalo de confiança de 20%, eliminando os valores fora do intervalo e recalculamos uma nova média.

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

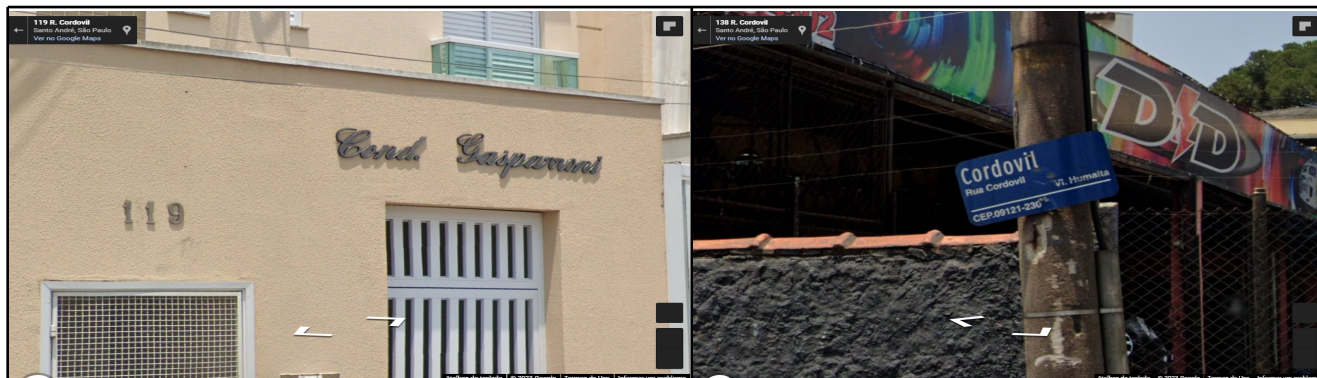
O imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de condomínio



Softmed Informatica e Sistemas Ltda.
São Paulo - SP, 17/01/2023

THOMAZ PEREZ
Engenheiro Civil - CREA: 5069210522

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.

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	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.764,71	5.812,82	345.000,00
2	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.730,77	5.811,80	350.000,00
3	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.058,82	5.784,74	309.000,00
4	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	6.100,00	5.737,34	305.000,00
5	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.000,00	5.728,58	306.000,00
6	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.666,67	5.728,58	340.000,00
7	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.666,67	5.728,58	340.000,00
8	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	6.083,33	5.720,77	292.000,00
9	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	6.062,50	5.701,18	291.000,00
10	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	6.041,67	5.681,59	290.000,00
11	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.173,08	5.922,50	321.000,00
12	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.192,31	5.940,95	322.000,00
13	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.192,31	5.940,95	322.000,00
14	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0100	1,0000	1,0000	6.294,12	5.949,29	321.000,00
15	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0100	1,0000	1,0000	6.294,12	5.949,29	321.000,00
16	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0100	1,0000	1,0000	6.346,15	6.027,67	330.000,00
17	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.313,73	6.028,11	322.000,00
18	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.313,73	6.028,11	322.000,00
19	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	6.346,15	6.088,56	330.000,00
20	0,9500	1,0000	0,9000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	7.200,00	6.094,74	360.000,00

Cálculo do Valor de Avaliação

Área em m2	Valor unitário	Valor de Mercado
49,99	R\$ 5.861,17	R\$ 293.000,00

Relatório das Amostras

1	Endereço:	AVENIDA QUEIRÓS FILHO, N/A	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	51,00	Vagas:	2
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 345.000,00	Valor M2:	R\$ 6.764,71
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS345000		
	Quartos:	2	Idade:	0

2	Endereço:	N/A	Bairro:	VILA HUMAITÁ
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	52,00	Vagas:	2
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 350.000,00	Valor M2:	R\$ 6.730,77
	Site:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/novatto-residencial-2966733292.html		
	Quartos:	2	Idade:	0

3	Endereço:	RUA MONTEIRO LOBATO, 32	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	51,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 309.000,00	Valor M2:	R\$ 6.058,82
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS309000		
	Quartos:	2	Idade:	0

4	Endereço:	RUA GUERRA JUNQUEIRA	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	50,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	2
	Valor Imóvel:	R\$ 305.000,00	Valor M2:	R\$ 6.100,00
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-50m2-venda-RS305000		
	Quartos:	2	Idade:	0

5	Endereço:	AVENIDA QUEIRÓS FILHO, 1065	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	51,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 306.000,00	Valor M2:	R\$ 6.000,00
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS306000		
	Quartos:	2	Idade:	0

6	Endereço:	AVENIDA QUEIRÓS FILHO, N/A	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	51,00	Vagas:	2
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 340.000,00	Valor M2:	R\$ 6.666,67
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS340000		
	Quartos:	2	Idade:	0

7	Endereço:	N/A	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	51,00	Vagas:	2
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 340.000,00	Valor M2:	R\$ 6.666,67
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS339500		
	Quartos:	2	Idade:	0

8	Endereço:	N/A	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	48,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 292.000,00	Valor M2:	R\$ 6.083,33
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-48m2-venda-RS292000		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 5.720,77	

9	Endereço:	N/A	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	48,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 291.000,00	Valor M2:	R\$ 6.062,50
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-48m2-venda-RS291000		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 5.701,18	

10	Endereço:	RUA MARQUÊS DE ALEGRETE	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	48,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 290.000,00	Valor M2:	R\$ 6.041,67
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-48m2-venda-RS290000		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 5.681,59	

11	Endereço:	N/A	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	52,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 321.000,00	Valor M2:	R\$ 6.173,08
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-52m2-venda-RS321100		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 5.922,50	

12	Endereço:	AVENIDA QUEIRÓS FILHO, 1065	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	52,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 322.000,00	Valor M2:	R\$ 6.192,31
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-52m2-venda-RS322000		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 5.940,95	

13	Endereço:	AVENIDA QUEIRÓS FILHO 1065	Bairro:	VILA HUMAITÁ
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	52,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 322.000,00	Valor M2:	R\$ 6.192,31
	Site:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-santo-andre-sp-no-bairro-2960166527.html		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 5.940,95	

14	Endereço:	AVENIDA QUEIRÓS FILHO	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	51,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	2
	Valor Imóvel:	R\$ 321.000,00	Valor M2:	R\$ 6.294,12
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS321100		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 5.949,29	

15	Endereço:	N/A	Bairro:	VILA HUMAITÁ
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	51,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	2
	Valor Imóvel:	R\$ 321.000,00	Valor M2:	R\$ 6.294,12
	Site:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-novo-pronto-para-morar-a-partir-de-321-2959895766.html		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 5.949,29	

16	Endereço:	N/A	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	52,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	2
	Valor Imóvel:	R\$ 330.000,00	Valor M2:	R\$ 6.346,15
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-52m2-venda-RS330000		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 6.027,67	

17	Endereço:	N/A	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	51,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 322.000,00	Valor M2:	R\$ 6.313,73
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS322000		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 6.028,11	

18	Endereço:	AVENIDA QUEIRÓS FILHO, 1065	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	51,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 322.000,00	Valor M2:	R\$ 6.313,73
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS322000		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 6.028,11	

19	Endereço:	RUA GENERAL CÂMARA	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	52,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 330.000,00	Valor M2:	R\$ 6.346,15
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-52m2-venda-RS330000		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 6.088,56	

20	Endereço:	N/A	Bairro:	VILA HUMAITA
	Cidade:	SANTO ANDRÉ	UF:	SP
	Área:	50,00	Vagas:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	2
	Valor Imóvel:	R\$ 360.000,00	Valor M2:	R\$ 7.200,00
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-humaita-bairros-santo-andre-com-garagem-50m2-venda-RS360000		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 6.094,74	