



Laudo de Avaliação

Empresa Solicitante:				CNPJ/MF:			
Nome:	CRIs TPA 1 e 2			CPF:	Não Informado		
Endereço:	Rua Aguiar de Barros	No.	69	Complemento:	Loja 101 - Comercial		
Condomínio:	Esquina Paulicéia	Imóvel Pertence a Condomínio?	Sim				
Bairro:	Bela Vista	Município:	São Paulo	UF:	SP	CEP:	01316-020
Nº da Proposta:	Não Informado	Status:	Aprovado	Modalidade:	Home Equity	Finalidade:	Garantia
Tipo do Imóvel:		Comercial	No. da Matrícula:	200.822	No. do Cart.	4º CRI	São Paulo/SP
Finalidade:		Comercial	Estado de Conservação:		Boa		
Padrão:		Médio	Padrão Construtivo:		Médio	Idade Aparente:	
					Médio	2 Anos	

Valor Total:	R\$ 1.810.000,00
Valor por Extenso:	Um milhão e oitocentos e dez mil reais
Valor de Avaliação:	R\$ 1.448.000,00
Valor por Extenso:	Um milhão e quatrocentos e quarenta e oito mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| ☒ Energia Elétrica | ☒ Pavimentação | ☒ Metrô | ☒ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☒ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☒ Gás | ☒ Correio | ☒ Praças e Parques |
| ☒ Iluminação Pública | ☒ Coleta de Lixo | ☒ Bancos | ☒ Entretenimento |
| ☒ Telefonia | | ☒ Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Sim	Se não, por quê ?	Nenhum
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	Não	Se sim, por quê ?	Nenhum
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	Não	Se sim, qual ?	Nenhum

Observações Complementares:

Através de televistoria foi constatado que a unidade em estudo não possui número de identificação fixado no local, porém o cliente informou que o imóvel vistoriado corresponde ao imóvel da matrícula 200.822 do 4º CRI de São Paulo/SP.



Foto da Fachada do Imóvel

Diagnostico de Mercado:



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez
CREA/CAU: A187065-3
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.

Data: 23 de janeiro de 2024

Laudo de Avaliação

Terreno:	-	m²
Testada:	-	m²
Lat. Dir.:	-	m²
Lat. Esq.:	-	m²
Fração ideal	2,587550	%

Áreas Averbadas ? Sim ▼

Total Unid.:

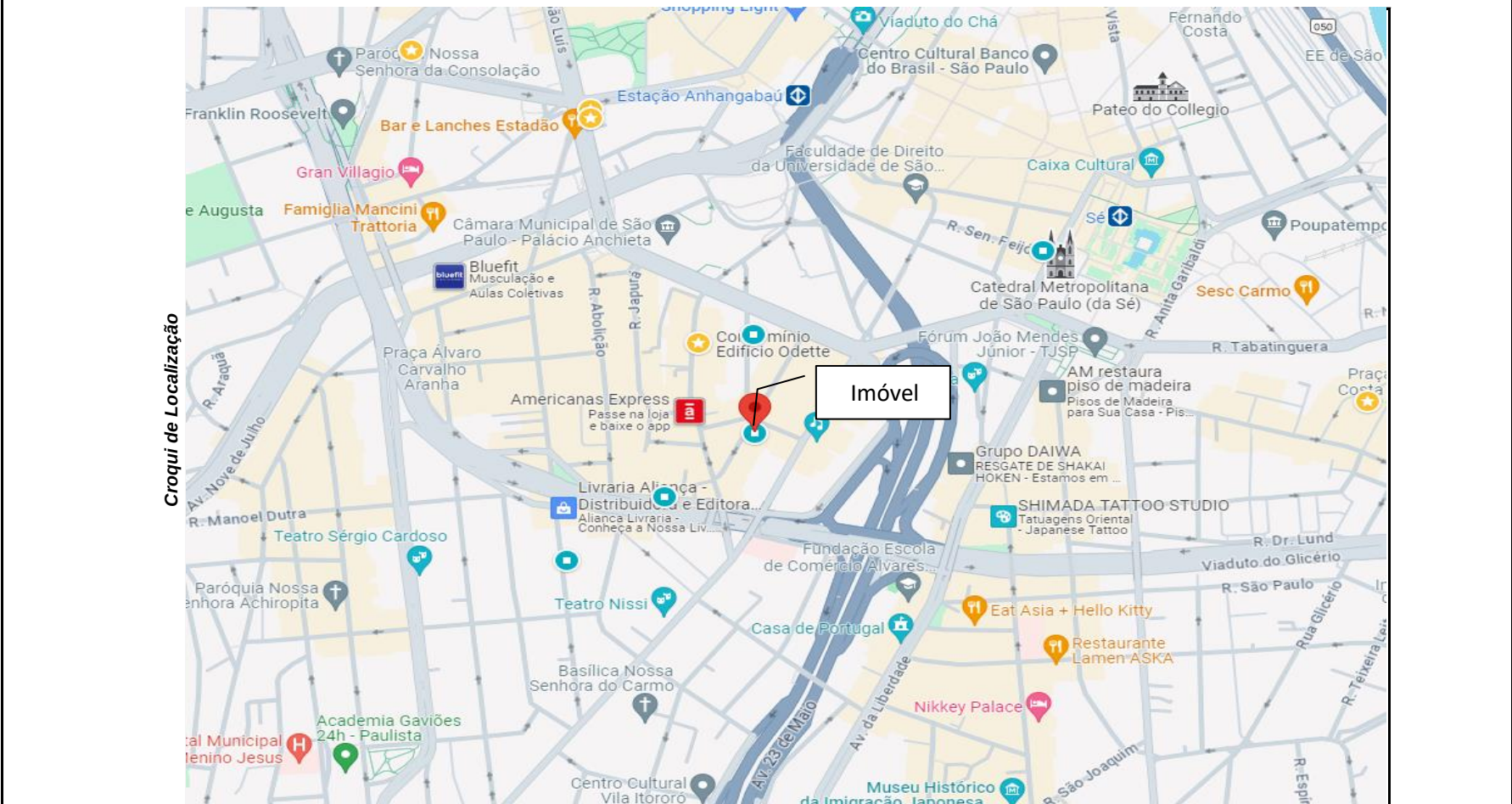
Aptos/andar: Total Unid.:

☐ Salão de Festas	☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☐ TV a cabo	☒ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

[illegible]

Região com boa quantidade de imóveis em oferta e média velocidade de venda.

Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação

Amostra:

1. Endereço:

Rua Aguiar de Barros, 69, Térreo

Situação

Oferta

Fonte:

Daniela Franco Imóveis

Telefone:

(11) 98565-4040

Contato

0

Idade:

2 Anos

Padrão:

1,656

Área Util (m²)

210,56

Vagas:

6

Valor (R\$):

3.010.000,00

2. Endereço:

Rua Aguiar de Barros, 69, 2

Situação

Oferta

Fonte:

Cabral Negócios Imobiliários

Telefone:

(11) 95071-1799

Contato

0

Idade:

2 Anos

Padrão:

1,452

Área Util (m²)

416,35

Vagas:

9

Valor (R\$):

5.810.000,00

3. Endereço:

Rua Aguiar de Barros, 69, Térreo

Situação

Oferta

Fonte:

B & G Imóveis

Telefone:

(11) 2592-9030

Contato

0

Idade:

2 Anos

Padrão:

1,452

Área Util (m²)

169,34

Vagas:

5

Valor (R\$):

1.851.800,00

4. Endereço:

Rua Aguiar de Barros, S/nº, Térreo

Situação

Oferta

Fonte:

Ciranda Imóveis

Telefone:

(11) 3549-5799

Contato

0

Idade:

20 Anos

Padrão:

1,452

Área Util (m²)

250,00

Vagas:

0

Valor (R\$):

1.900.000,00

5. Endereço:

Rua Aguiar de Barros, 277, Térreo

Situação

Oferta

Fonte:

Daniela Franco Imóveis

Telefone:

(11) 98565-4040

Contato

0

Idade:

2 Anos

Padrão:

1,656

Área Util (m²)

107,00

Vagas:

1E-16

Valor (R\$):

1.610.000,00

Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:

Amostra	Valor R\$	Área Util m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 3.010.000,00	210,56	0,95	13.580,45	1,000	0,970	1,000	1,000	1,010	0,98	13.310,21
2	R\$ 5.810.000,00	416,35	0,95	13.256,88	1,000	0,880	1,000	1,140	0,990	1,01	13.397,33
3	R\$ 1.851.800,00	169,34	0,95	10.388,63	1,000	1,000	1,000	1,140	1,010	1,15	11.953,12
4	R\$ 1.900.000,00	250,00	0,95	7.220,00	1,000	1,150	1,577	1,140	1,010	1,88	13.558,48
5	R\$ 1.610.000,00	107,00	0,95	14.294,39	1,000	1,150	1,000	1,000	1,010	1,16	16.582,94
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	13.760,42
					Saneamento					Mín.	10.320,31
										Máx.	17.200,52

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:

0,00

Área Construção:

131,52

Valor do m²:

0

Valor do m²:

13.760,42

Valor do Terreno:

R\$ -

Valor da Construção:

R\$ 1.809.770,16

Valor Total:

1809770,159

Valor Final de Avaliação:

R\$ 1.810.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

☐ Sim

☒ Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

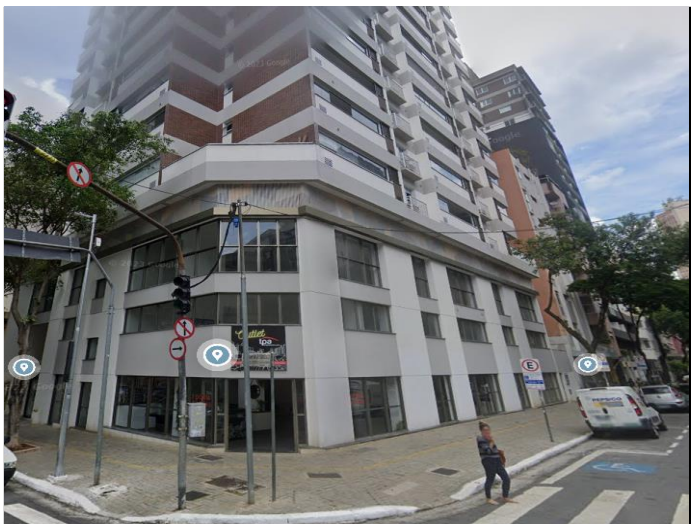
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



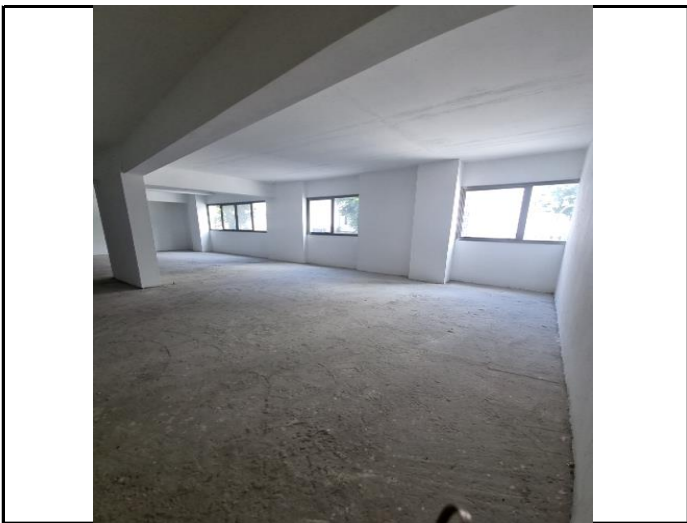
VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



UNIDADE EM ESTUDO SEM IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



LOJA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	Nº	ANDAR	FONTE	FONE							
1	Rua Aguiar de Barros	69	Térreo	Daniela Franco Imóveis	(11) 98565-4040	3.010.000,00	1,00	1,656	2	210,56	6	23/01/24
2	Rua Aguiar de Barros	69	2	Cabral Negócios Imobiliários	(11) 95071-1799	5.810.000,00	1,00	1,452	2	416,35	9	23/01/24
3	Rua Aguiar de Barros	69	Térreo	B & G Imóveis	(11) 2592-9030	1.851.800,00	1,00	1,452	2	169,34	5	23/01/24
4	Rua Aguiar de Barros	S/nº	Térreo	Ciranda Imóveis	(11) 3549-5799	1.900.000,00	1,00	1,452	20	250,00	0	23/01/24
5	Rua Aguiar de Barros	277	Térreo	Daniela Franco Imóveis	(11) 98565-4040	1.610.000,00	1,00	1,656	2	107,00	0	23/01/24

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-211m2-venda-RS3010000-id-26853277
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-416m2-venda-RS5810000-id-26736314
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-169m2-venda-RS1851800-id-25677395
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-250m2-venda-RS1900000-id-2638402164/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-107m2-venda-RS1610000-id-2685335216/

ELEMENTOS COMPARATIVOS

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,66
Quadra		idade	2
índice fiscal	1,00	AU (Cob)	131,52
		AU (Descob)	0,00
		AU (Homog)	131,52
		vagas	5
		andar	1

0,951

1,000

r	2,50
índice vagas	0,03
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade									
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.					
1	3.010.000,00	0,95	0	210,56	13.580,45	1,00	1,00	0,00	13.580,45	6	0,9700	-407,41	13.173,04	2	0,951	1,0000	0,00	13.580,45					
2	5.810.000,00	0,95	2	416,35	13.256,88	1,00	1,00	0,00	13.256,88	9	0,8800	-1.590,83	11.666,05	2	0,951	1,0000	0,00	13.256,88					
3	1.851.800,00	0,95	0	169,34	10.388,63	1,00	1,00	0,00	10.388,63	5	1,0000	0,00	10.388,63	2	0,951	1,0000	0,00	10.388,63					
4	1.900.000,00	0,95	0	250,00	7.220,00	1,00	1,00	0,00	7.220,00	0	1,1500	1.083,00	8.303,00	20	0,603	1,5773	4.168,17	11.388,17					
5	1.610.000,00	0,95	0	107,00	14.294,39	1,00	1,00	0,00	14.294,39	0	1,1500	2.144,16	16.438,55	2	0,951	1,0000	0,00	14.294,39					
				Média	11.748,07					Média	11.748,07					Média	11.993,85					Média	12.581,70
				L. Inf.	8.223,65					L. Inf.	8.223,65					L. Inf.	8.395,70					L. Inf.	8.807,19
				L. Sup.	15.272,49					L. Sup.	15.272,49					L. Sup.	15.592,01					L. Sup.	16.356,22
				Desvio	2.935,53					Desvio	2.935,53					Desvio	3.059,92					Desvio	1.629,48
				CV	0,250					CV	0,250					CV	0,255					CV	0,130
										SIM						SIM						SIM	

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,66	1,0000	0,00	13.580,45	0	0,990	1,0101	137,18	13.717,63	0,98	13.310,21	13.310,21	13.310,21	13.310,21
1,45	1,1405	1.862,54	15.119,41	2	1,010	0,9901	-131,26	13.125,62	1,01	13.397,33	13.397,33	13.397,33	13.397,33
1,45	1,1405	1.459,56	11.848,19	0	0,990	1,0101	104,94	10.493,56	1,15	11.953,12	11.953,12	11.953,12	11.953,12
1,45	1,1405	1.014,38	8.234,38	0	0,990	1,0101	72,93	7.292,93	1,88	13.558,48	13.558,48	13.558,48	13.558,48
1,66	1,0000	0,00	14.294,39	0	0,990	1,0101	144,39	14.438,78	1,16	16.582,94	16.582,94	16.582,94	16.582,94
		Média	12.615,36				Média	11.813,70		13.760,42	13.760,42	13.760,42	13.760,42
		L. Inf.	8.830,76				L. Inf.	8.269,59		9.632,29	9.632,29	9.632,29	9.632,29
		L. Sup.	16.399,97				L. Sup.	15.357,81		17.888,54	17.888,54	17.888,54	17.888,54
		Desvio	2.729,58				Desvio	2.933,31					
		CV	0,216				CV	0,248					
SIM				SIM									

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
	Loja	
	AU (Homog)	131,52
	Vu	13.760,42
	Valor total	1.809.770,16