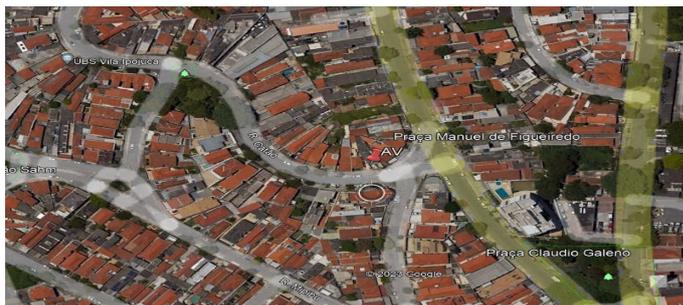


Código de Identificação: F4CMBHK



## Identificação

<b>Nome:</b>		<b>Coord. geog.:</b>	-23.532553. -46.699361
<b>Logradouro:</b>	Rua Catão	<b>Complemento:</b>	
<b>Bairro:</b>	Vila Romana	<b>Condomínio:</b>	
<b>Município:</b>	São Paulo	<b>UF:</b>	SP
	<b>nº</b> 1487		
	<b>CEP:</b> 05049-000		

## Características do Imóvel

<b>Tipologia:</b>	Casa	<b>Uso:</b>	Residencial	<b>Idade aparente:</b>	30 anos
<b>Padrão construtivo:</b>	Casa Padrão Médio	<b>Estado de conservação:</b>	Regular		
<b>Nº de matrícula:</b>	50.658	<b>Nº do Cartório:</b>	10		

### Dimensões Edificação (m<sup>2</sup>)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
<b>Construída/Privativa</b>		115,00	115,00
<b>Comum</b>			
<b>Total</b>	0,00	115,00	115,00

### Terreno (m<sup>2</sup>)

<b>Matrícula:</b>	110,11
<b>IPTU:</b>	126,00
<b>In Loco:</b>	110,11
<b>Fração ideal (%):</b>	100,00

## Valor total de Mercado

<b>R\$ 782.000,00</b>
Setecentos e Oitenta e Dois Mil
R\$ 6.803,68

## Observações de Análise do Imóvel

Trata-se de uma atualização de lead antigo nºFD96WUA, elaborado em 24/02/2022. Por tal motivo, o laudo anterior está anulado. O imóvel objeto desta avaliação situa-se no Vila Romana, bairro da cidade de São Paulo no estado de São Paulo. Localizado em meio de quadra com frente para Rua Catão, está próximo a diversos tipos de comércios e serviços. Ressaltamos que o imóvel ora avaliado, dista aproximadamente 1,90 km da Avenida Ricardo Medina Filho, 1,50 km da Rua Cerro Corá e 2,50 km da Rua Pio XI. Destacamos sua proximidade com a Hospital São Camilo (1,50 km), Allianz Parque (2,90 km) e Estação da Lapa (1,50 km). Documentação: • Matrícula nº 50.658, com área de terreno de 110,11 m<sup>2</sup>; • IPTU inscrição nº 024.081.0056-9 indicando área de terreno de 126,00 m<sup>2</sup> e área construída de 115,00 m<sup>2</sup>. Vistoria: Imóvel residencial edificado sob terreno estimado em 110,11 m<sup>2</sup> com 2 suítes, 1 banheiro social, 1 cozinha, 1 área de serviço, estimado em 115,00 m<sup>2</sup> totais. Tanto matrícula quanto IPTU divergem em relação a área do terreno. Durante estimativas "in-loco" e medições via satélite, aferimos a área de terreno de 110,11 m<sup>2</sup>, condizente com a Matrícula. Para fim de avaliação, adotamos a área de terreno da Matrícula. Sugerimos a retificação das áreas. Obs complementares: Para fins meramente informativos, atribui-se à parcela de terreno o valor de R\$ 449.000,00.

Validar Engenharia de Avaliações LTDA

São Paulo  
02/03/2023

Responsável Técnico

Marcos Mansour Chebib Awad  
Engenheiro Civil - Crea: 5062265096

## Dados e Serviços da Região

Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?  Sim Não  
 Comércio (<500m); Universidade (<1000m); Escola (<500m); Hospital (>1000m); Bancos (<500m); Supermercado (<500m); Farmácia (<500m); Praia (>1000m);

## Infraestrutura Habitacional da Região

Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia? Sim  Não

## 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

## Dados do Imóvel

Divisão interna	Quantidade	Piso	Parede	Teto
Suíte	2	Cerâmica	Pintura Látex	Gesso
Banheiro Suíte	2	Cerâmica	Azulejo	Gesso
Lavabo	1	Cerâmica	Azulejo	Gesso
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Pintura Látex	Gesso
Sala de Jantar / Copa	1	Cerâmica	Pintura Látex	Gesso
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Gesso
Lavanderia	1	Cerâmica	Pintura Látex	Gesso
Churrasqueira	1	Cerâmica	Pintura Látex	Laje
Varanda / Sacada	1	Cerâmica	Pintura Látex	Laje

## Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST. (m <sup>2</sup> )	ÁREA TERRENO (m <sup>2</sup> )	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	1.100.000,00	C	Casa Padrão Médio	30	130,00	190,00	6.145,61
2	1.000.000,00	C	Casa Padrão Médio	25	127,00	127,00	6.948,59
3	1.195.000,00	C	Casa Padrão Médio	25	163,00	152,00	6.873,15
4	980.000,00	C	Casa Padrão Médio	30	140,00	120,00	7.050,21
5	980.000,00	C	Casa Padrão Médio	25	136,00	119,00	7.000,81

## ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
1	Rua Tito - Vila Romana - São Paulo (SP)	1516	<a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM3YDN1QTN-C2+">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM3YDN1QTN-C2+</a> Negócios Imobiliários - (11) 3673-1020
2	Rua Fábia - Vila Romana - São Paulo (SP)		<a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM3YDN1QTN-">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM3YDN1QTN-</a> Shopping House Imóveis - (11) 9476-87109
3	Rua Mário - Vila Romana - São Paulo (SP)	307	<a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN3YDN1QTN-">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN3YDN1QTN-</a> Imóveis Crystal - (11) 9633-14531
4	Rua Sepetiba - Siciliano - São Paulo (SP)	155	<a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN3YDN1QTN-">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN3YDN1QTN-</a> IGB CONSULTORIA E ADMINISTRACAO DE IMOIVEIS LTDA - EPP - (11) 9477-44659
5	Rua Mário - Vila Romana - São Paulo (SP)	260	<a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN3YDN1QTN-">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN3YDN1QTN-</a> Best Imóveis LTDA - (11) 3672-6547

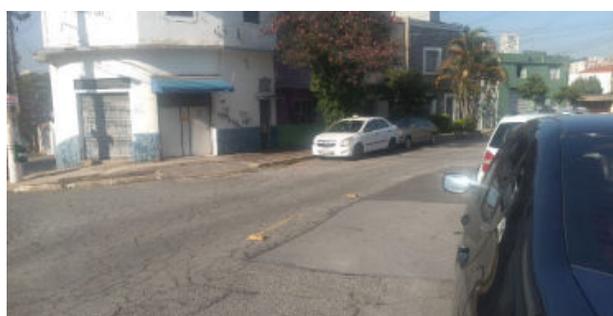
Fotos do Imóvel



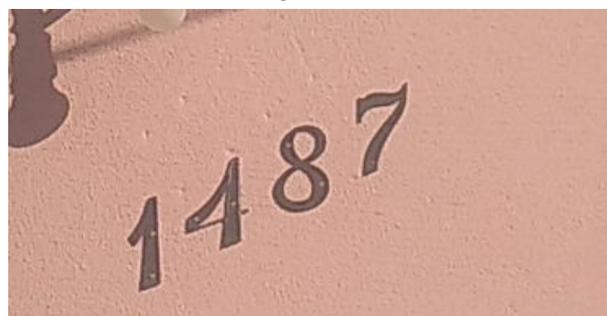
Placa de Rua



Logradouro



Logradouro1



Id



Fachada



Garagem



Garagem1



Churrasqueira



Varanda



Cozinha



Jardim



Lavabo



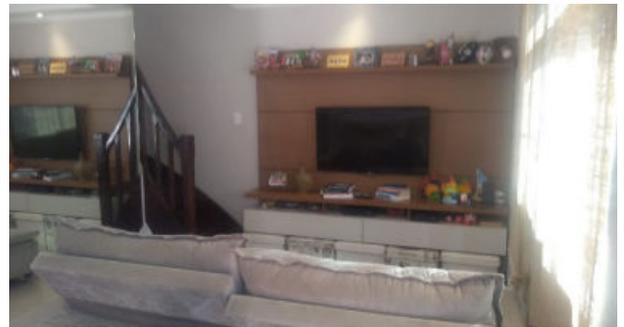
Lavanderia



Quarto



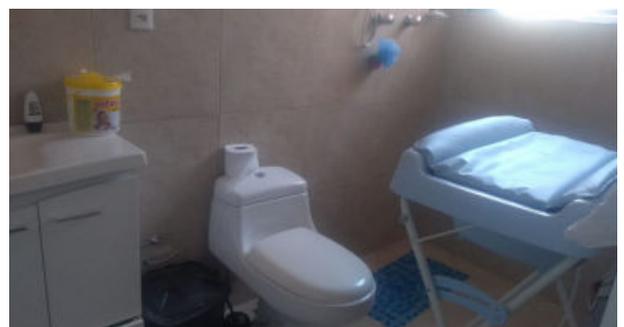
Sala de Jantar



Sala de TV



Suite 2



Banheiro suite



Banheiro

## Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	1.100.000,00	130,00	0,9	7.615,38	30	1,0000	1,0000	1,0311	0,7759	1,0000	1,0000	-1.469,78	6.145,61	0,8070	6.145,61
2	1.000.000,00	127,00	0,9	7.086,61	30	0,9371	1,0000	1,0251	0,9743	1,0000	1,0000	-138,02	6.948,59	0,9805	6.948,59
3	1.195.000,00	163,00	0,9	6.598,16	30	0,9371	1,0000	1,0446	1,0160	1,0000	1,0000	274,99	6.873,15	1,0417	6.873,15
4	980.000,00	140,00	0,9	6.300,00	30	1,0000	1,0000	1,0504	1,0687	1,0000	1,0000	750,21	7.050,21	1,1191	7.050,21
5	980.000,00	136,00	0,9	6.485,29	30	0,9371	1,0000	1,0428	1,0555	1,0000	1,0000	515,52	7.000,81	1,0795	7.000,81
AV		115,00													6.803,68

## Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
6.803,68	373,73	8.844,78	4.762,57	5,49	7,53	782.422,70

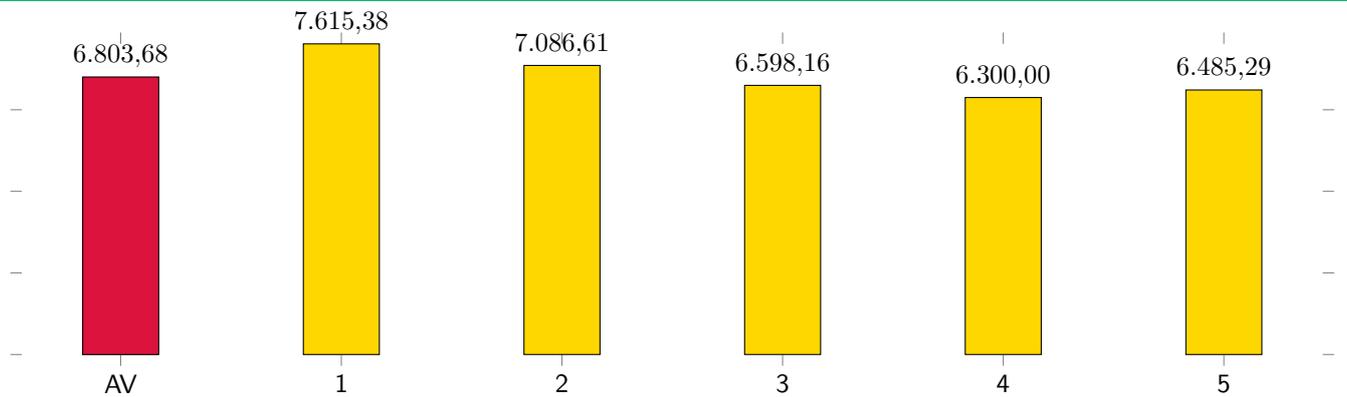
## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
<b>R\$ 782.000,00</b>

## Croqui de Localização

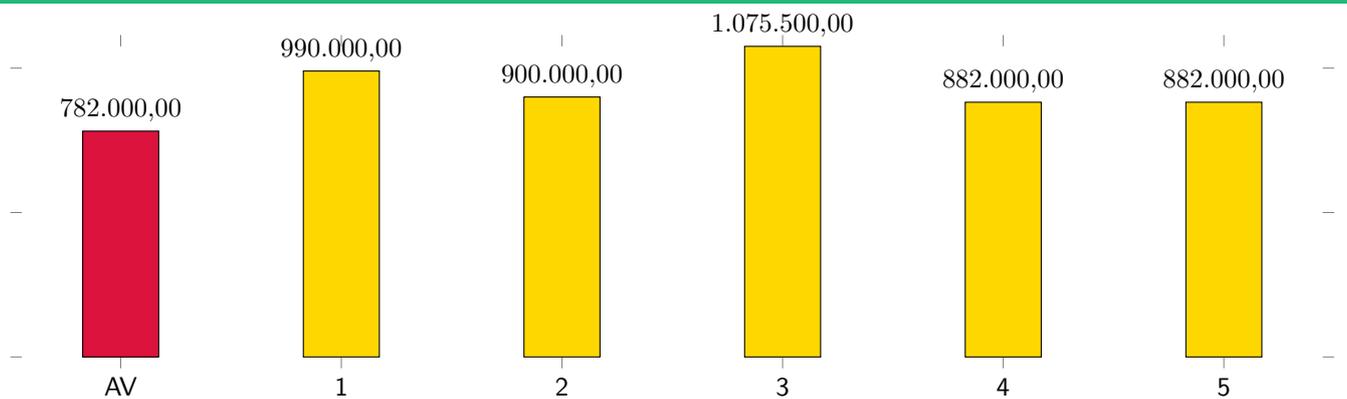


## Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

## Gráfico de valores totais (Avaliando x Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

Código de Identificação: FD96WUA



Data da vistoria: 22/02/2022

Nome: Thereza Cristina Prado Xavier  
 Endereço: Rua Catão  
 Bairro: Vila Romana  
 Município: São Paulo

Nº: 1487 Compl:  
 CEP: 05049-000  
 UF: SP

## Características do Imóvel

Tipologia: Casa	Uso: Residencial
Idade aparente: 30 anos	Padrão construtivo: Casa Padrão Médio
Estado de conservação: C	Ocupação atual do imóvel: Habitado
Nº de matrícula: 50658	Nº do Cartório: 10

## Dimensões (m<sup>2</sup>)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Privativa		115,00	115,00	100,00
Comum				
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Quantidade de vagas vinculadas: 2

Quantidade de vagas autônomas: 0

Número de matrícula:

Terreno (m <sup>2</sup> )	110,11
Testada (m)	9,20
Lat. Dire. (m)	24,20
Lat. Esq. (m)	24,90
Fundos (m)	0,00
Fração Ideal %	100,00

## Valor de Mercado

**R\$ 725.000,00**

Setecentos e Vinte e Cinco Mil

Valor do metro quadrado: R\$ 6.302,81

### DEMAIS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

Documentação: • Matrícula nº 50.658, com área de terreno de 110,11 m<sup>2</sup>; • IPTU inscrição nº 024.081.0056-9 indicando área de terreno de 126,00 m<sup>2</sup> e área construída de 115,00 m<sup>2</sup>. Vistoria: Imóvel residencial edificado sob terreno estimado em 110,11 m<sup>2</sup> com 2 suítes, 1 banheiro social, 1 cozinha, 1 área de serviço, estimado em 115,00 m<sup>2</sup> totais. Tanto matrícula quanto IPTU divergem em relação a área do terreno. Durante estimativas "in-loco" e medições via satélite, aferimos a área de terreno de 110,11 m<sup>2</sup>, condizente com a Matrícula. Para fim de avaliação, adotamos a área de terreno da Matrícula. Sugerimos a retificação das áreas. Obs complementares: Para fins meramente informativos, atribui-se à parcela de terreno o valor de R\$ 449.000,00

Validar Engenharia de Avaliações LTDA

São Paulo  
24/02/2022

Responsável Técnico

Marcos Mansour Chebib Awad  
Engenheiro Civil - Crea: 5062265096

## Dados da Região

### Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- ✓ Tratamento de água
- ✓ Pavimentação asfáltica
- ✓ Iluminação pública
- ✓ Esgoto sanitário
- ✓ Rede telefônica
- ✓ Coleta de Lixo
- ✓ Energia elétrica
- ✓ Gás encanado
- ✓ Arborização

### Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial

Bairro: Vila Romana

Padrão construtivo: Casa Padrão Médio

Tráfego local: Reduzido

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	✓		
Universidade		✓	
Escola		✓	
Hospital		✓	
Bancos	✓		
Supermercado	✓		
Farmácia		✓	
Praia			✓
Outros			✓
Se outros, quais:			

#### DEMAIS INFORMAÇÕES DA REGIÃO

O imóvel objeto desta avaliação situa-se no Vila Romana, bairro da cidade de São Paulo no estado de São Paulo. Localizado em meio de quadra com frente para Rua Catão, está próximo a diversos tipos de comércios e serviços. Ressaltamos que o imóvel ora avaliado, dista aproximadamente 1,90 km da Avenida Ricardo Medina Filho, 1,50 km da Rua Cerro Corá e 2,50 km da Rua Pio XI. Destacamos sua proximidade com a Hospital São Camilo (1,50 km), Allianz Parque (2,90 km) e Estação da Lapa (1,50 km).

## Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 2

Unidades por andar:

- Salão de festas
- Salão de jogos
- Área gourmet
- Playground
- Academia
- Piscina
- Quadra

Administradora:

Cômodo	Quantidade	Piso	Parede	Teto
Suíte	2	Cerâmica	Pintura	Gesso
Banheiro Suíte	2	Cerâmica	Azulejo	Gesso
Lavabo	1	Cerâmica	Azulejo	Gesso
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Pintura	Gesso
Sala de Jantar / Copa	1	Cerâmica	Pintura	Gesso
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Gesso
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Pintura	Gesso
Churrasqueira	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Varanda / Sacada	1	Cerâmica	Pintura	-

## Apresentação dos Elementos

### Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Catão, 524		Andar: NI		
	CEP: 05049-000	Bairro: Vila Romana	Cidade: São Paulo - SP		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 40 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Berti Consultoria LTDA		Contato: Calil	Telefone: (11) 3866-3500	
	Área Construída: 180,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 192,00 m <sup>2</sup>	Data: 24/02/2022	Valor:R\$ 1.150.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=AM5EjN5kTM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=AM5EjN5kTM</a>				

### Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Catão, 1272		Andar: NI		
	CEP: 05049-000	Bairro: Vila Romana	Cidade: São Paulo - SP		
	Nº vagas: 5	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 40 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Sinai Imobiliária		Contato: Vitória	Telefone: (11) 3358-9000	
	Área Construída: 151,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 232,00 m <sup>2</sup>	Data: 24/02/2022	Valor:R\$ 1.300.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QM5EjN5kTM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QM5EjN5kTM</a>				

### Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Mário, 307		Andar: NI		
	CEP: 05048-010	Bairro: Vila Romana	Cidade: São Paulo - SP		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 35 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Imóveis Crystal		Contato: Luiz	Telefone: (11) 9633-14531	
	Área Construída: 163,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 152,00 m <sup>2</sup>	Data: 24/02/2022	Valor:R\$ 1.050.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=gM5EjN5kTM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=gM5EjN5kTM</a>				

### Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Fábila, 425		Andar: NI		
	CEP: 05051-030	Bairro: Vila Romana	Cidade: São Paulo - SP		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 35 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Leardi Pompéia 268		Contato: Bruno	Telefone: (11) 3798-0688	
	Área Construída: 138,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 139,00 m <sup>2</sup>	Data: 24/02/2022	Valor:R\$ 950.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=wM5EjN5kTM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=wM5EjN5kTM</a>				

### Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Marcelina, 11		Andar: NI		
	CEP: 05044-010	Bairro: Vila Romana	Cidade: São Paulo - SP		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 35 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Consulte Imóveis		Contato: Marcelo	Telefone: (11) 9759-20041	
	Área Construída: 180,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 150,00 m <sup>2</sup>	Data: 24/02/2022	Valor:R\$ 1.000.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=AN5EjN5kTM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=AN5EjN5kTM</a>				

## Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	1.150.000,00	180,00	0,9	5.750,00	30	1,1769	1,0000	1,0576	0,9272	1,0000	1,0000	217,75	5.967,75	1,0379	5.967,75
2	1.300.000,00	151,00	0,9	7.748,34	30	1,1769	1,0000	1,0346	0,7182	1,0000	1,0000	-1.504,08	6.244,26	0,8059	6.244,26
3	1.050.000,00	163,00	0,9	5.797,55	30	1,0781	1,1319	1,0446	1,0187	1,0000	1,0000	731,89	6.529,44	1,1262	6.529,44
4	950.000,00	138,00	0,9	6.195,65	30	1,0781	1,1319	1,0466	0,9652	1,0000	1,0000	463,42	6.659,07	1,0748	6.659,07
5	1.000.000,00	180,00	0,9	5.000,00	30	1,0781	1,1319	1,0576	1,1021	1,0000	1,0000	1.113,51	6.113,51	1,2227	6.113,51
AV		115,00													6.302,81

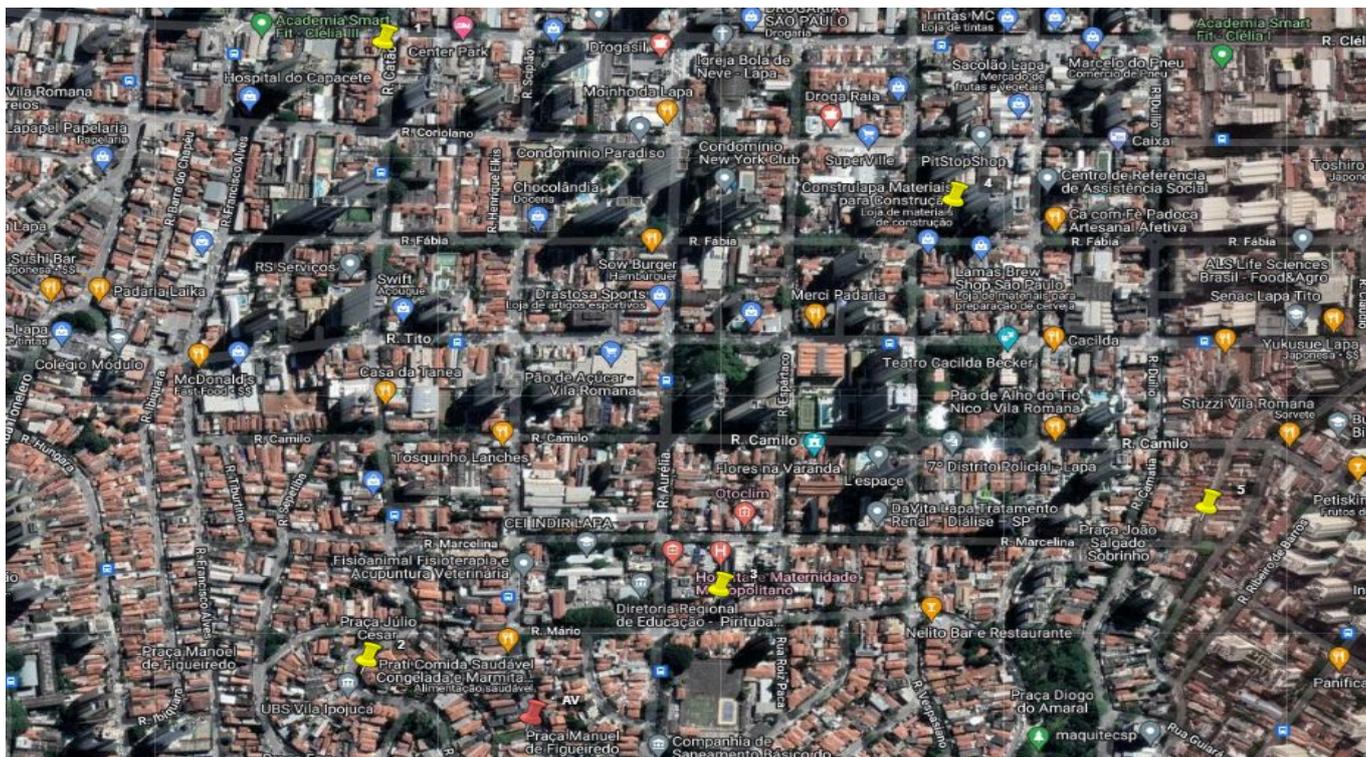
## Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
6.302,81	287,35	8.193,65	4.411,96	4,56	6,25	724.822,65

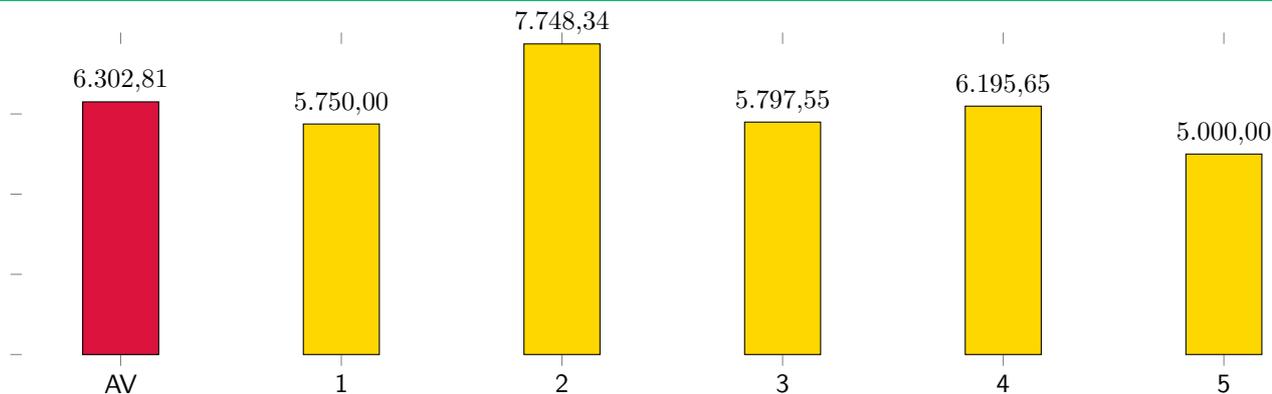
## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
<b>R\$ 725.000,00</b>

## Croqui de Localização

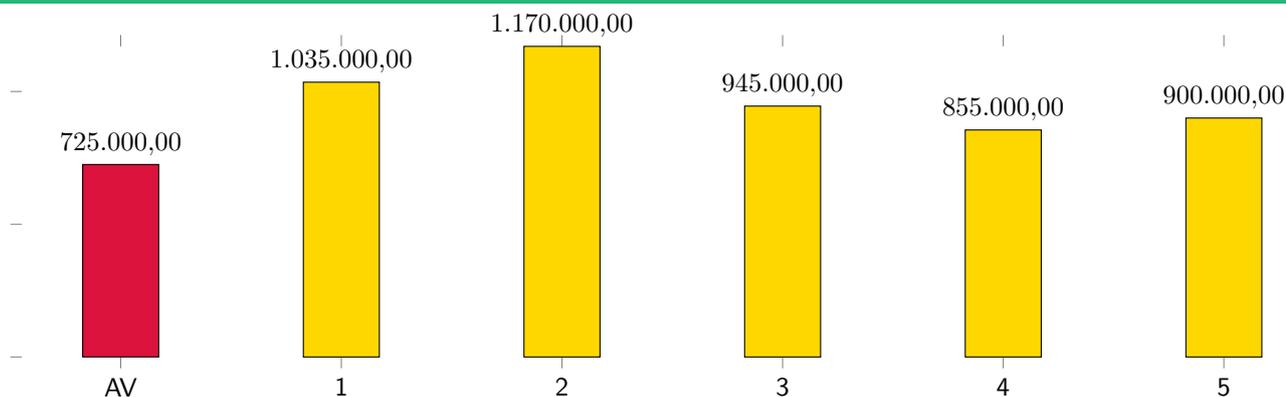


## Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

## Gráfico de valores totais (Avaliando x Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

## Diagnóstico de mercado e Considerações finais

O mercado na região encontra-se estável com leve crescimento. Durante a pesquisa de mercado constatamos elevados números de ofertas de imóveis para a venda, na microrregião do imóvel avaliando e com as mesmas características e padrões. Todavia, consideramos média liquidez.

## 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

## Fotos do imóvel



Fachada



Logradouro I



Logradouro II



Identificação numérica



Identificação da rua



Garagem I



Garagem II



Sala de estar



Sala de jantar



Cozinha



Suíte 1



Banheiro suíte 1



Suíte 2



Banheiro Suíte 2



Lavabo



Área de serviço



Área gourmet



Fundos



Varanda