



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 02 - 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:	200.821	No. do Cart.	4º CRI	São Paulo/SP
Finalidade:		Comercial	Estado de Conservação:		Boa		
Padrão:		Médio	Padrão Construtivo:		Médio		
			Idade Aparente:		2 Anos		

Valor Total:	R\$ 2.967.000,00
Valor por Extenso:	Dois milhões e novecentos e sessenta e sete mil reais
Valor de Avaliação:	R\$ 2.374.000,00
Valor por Extenso:	Dois milhões e trezentos e setenta e quatro 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 200.821 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	3,973740	%

Útil - Coberta:	210,560	m²
Útil - Descoberta:	0,000	m²
Útil - Homogenizada:	210,560	m²
Comum:	259,350	m²
Área Total:	469,910	m²

Áreas Averbadas ? Sim ▼

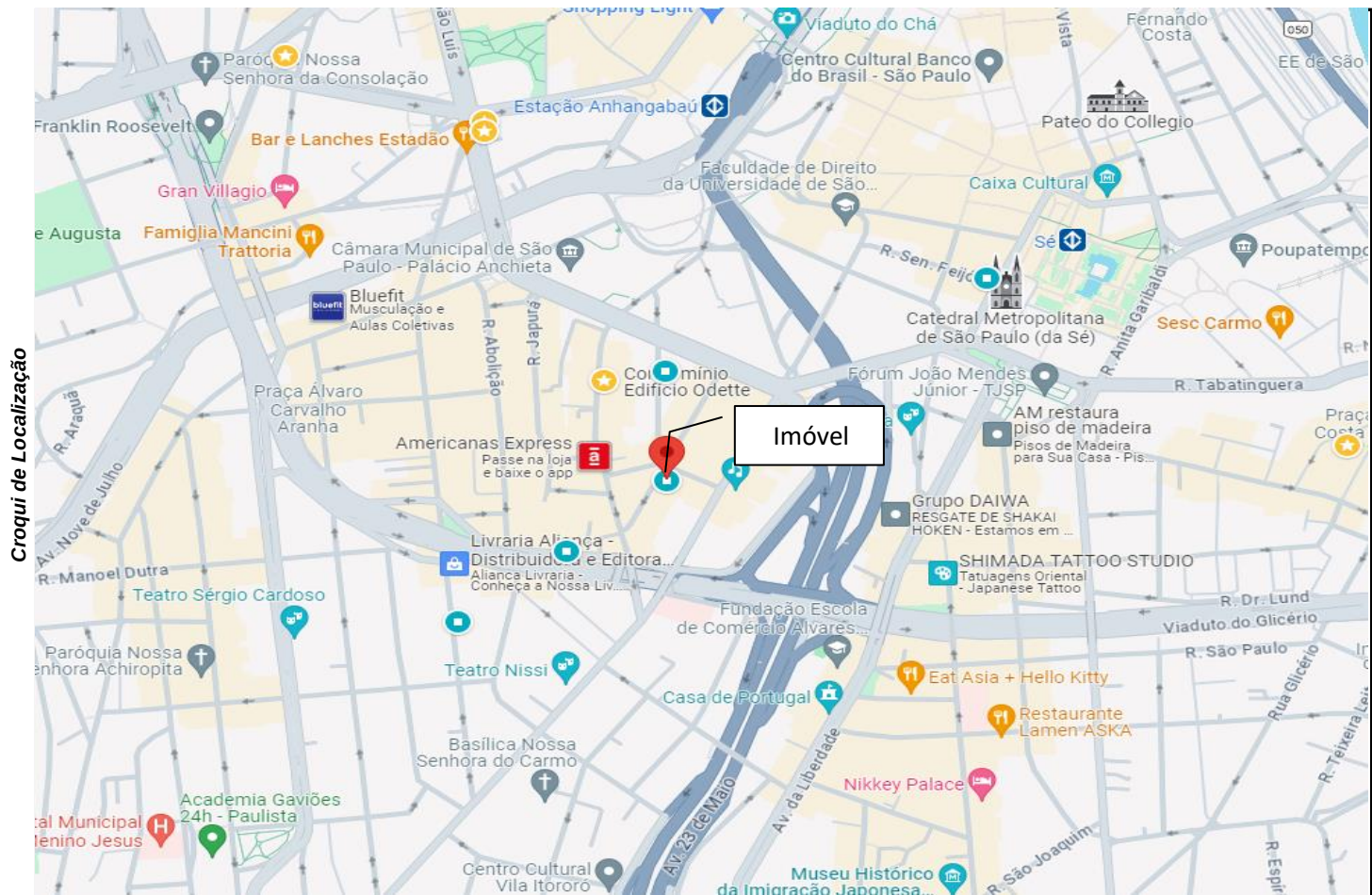
No. Vagas:	Cobertas	6
	Descobertas	0
No. Pav.: -		
Aptos/andar: -	Total Unid.:	-
No.: Elev.: -		

☐ 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:	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		
2. Endereço:											
Rua Aguiar de Barros, 69, 2											
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, 1											
Fonte:	My Company Imob				Telefone:	(11) 99386-4446			Contato	0	
Idade:	2 Anos	Padrão:	1,656	Área Util (m²)	131,52	Vagas:	5	Valor (R\$):	1.910.000,00		
4. Endereço:											
Rua Aguiar de Barros, S/nº, Térreo											
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											
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\$ 1.851.800,00	169,34	0,95	10.388,63	1,000	1,030	1,000	1,140	1,000	1,17	12.159,84
2	R\$ 5.810.000,00	416,35	0,95	13.256,88	1,000	0,910	1,000	1,140	0,980	1,03	13.663,78
3	R\$ 1.910.000,00	131,52	0,95	13.796,38	1,000	1,030	1,000	1,000	0,990	1,02	14.072,31
4	R\$ 1.900.000,00	250,00	0,95	7.220,00	1,000	1,180	1,577	1,140	1,000	1,90	13.702,15
5	R\$ 1.610.000,00	107,00	0,95	14.294,39	1,000	1,180	1,000	1,000	1,000	1,18	16.867,38
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	14.093,09
					Saneamento					Mín.	10.569,82
										Máx.	17.616,37
Cálculo do Valor do Imóvel:											
Área Terreno:		0,00	Valor do m²:		0	Valor do Terreno:		R\$ -			
Área Construção:		210,56	Valor do m²:		14.093,09	Valor da Construção:		R\$ 2.967.441,91			
						Valor Total:		2967441,909			
						Valor Final de Avaliação:		R\$ 2.967.000,00			
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



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



LOJA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



BANHEIRO



ACESSO AO MEZANINO



MEZANINO



MEZANINO



MEZANINO



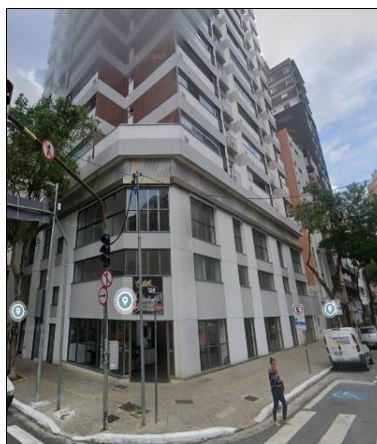
LOJA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

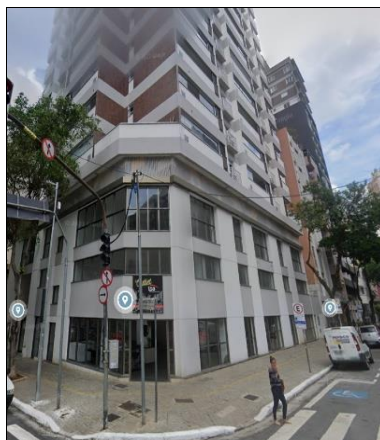
N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	Nº	ANDAR	FONTE	FONE							
1	Rua Aguiar de Barros	69	Térreo	B & G Imóveis	(11) 2592-9030	1.851.800,00	1,00	1,452	2	169,34	5	23/01/24
2	Rua Aguiar de Barros	69	2	Cabral Negócios 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	1	My Company Imob	(11) 99386-4446	1.910.000,00	1,00	1,656	2	131,52	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-169m2-venda-RS1851800-id-25677398
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-131m2-venda-RS1910000-id-26637942
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/

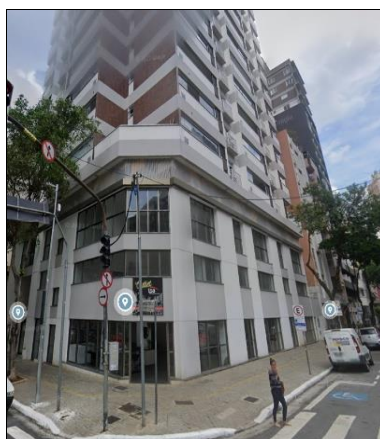
ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º		1		Código:		Empreendimento:									
Endereço:		Rua Aguiar de Barros						Nº		69		UF:		SP	
Bairro:		Bela Vista				Cidade:		São Paulo				CEP:			
Tipo:		Apartamento				Padrão de Construção:		Médio							
Estado de Conservação:				BOM				Idade aparente:				2			
Nº Dormitórios:						Nº Suítes:				Nº Vagas:		5			
Área Total do Terreno(m²):						Área de uso comum(m²):									
Área privativa(m²):				169,34		Área Total Construída (m²):									
Preço de venda:		R\$		1.851.800,00		R\$/m² constr:		10935,39624		R\$/m² terreno:					
FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-169m2-venda-RS1851800-id-2567739537/													



Amostra n.º		2	Código:		Empreendimento:						
Endereço:		Rua Aguiar de Barros					Nº	69	UF:	SP	
Bairro:		Bela Vista			Cidade:			São Paulo		CEP:	
Tipo:		Apartamento			Padrão de Construção:			Médio			
Estado de Conservação:				BOM				Idade aparente:		2	
Nº Dormitórios:					Nº Suítes:				Nº Vagas:		9
Área Total do Terreno(m²):						Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):			416,35		Área Total Construída (m²):						
Preço de venda:		R\$	5.810.000,00		R\$/m² constr:		13954,6055		R\$/m² terreno:		
FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-416m2-venda-RS5810000-id-2673631478/									



Amostra n.º		3		Código:		Empreendimento:									
Endereço:		Rua Aguiar de Barros						Nº		69		UF:		SP	
Bairro:		Bela Vista				Cidade:		São Paulo				CEP:			
Tipo:		Apartamento				Padrão de Construção:		Médio							
Estado de Conservação:				BOM				Idade aparente:				2			
Nº Dormitórios:						Nº Suítes:				Nº Vagas:		5			
Área Total do Terreno(m²):							Área de uso comum(m²):								
Área privativa(m²):			131,52			Área Total Construída (m²):									
Preço de venda:		R\$ 1.910.000,00			R\$/m² constr:		14522,50608			R\$/m² terreno:					
FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-131m2-venda-RS1910000-id-2663794211/													



Amostra n.º		4	Código:		Empreendimento:				
Endereço:	Rua Aguiar de Barros					Nº	S/nº	UF:	SP
Bairro:	Bela Vista			Cidade:	São Paulo			CEP:	
Tipo:	Apartamento			Padrão de Construção:	Médio				
Estado de Conservação:				BOM			Idade aparente:	20	
Nº Dormitórios:			Nº Suítes:			Nº Vagas:		1E-16	
Área Total do Terreno(m²):					Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):		250,00		Área Total Construída (m²):					
Preço de venda:		R\$ 1.900.000,00		R\$/m² constr:		7600		R\$/m² terreno:	
FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-250m2-venda-RS19000000-id-2638402164/							



Amostra n.º		5	Código:		Empreendimento:					
Endereço:		Rua Aguiar de Barros					Nº	277	UF:	SP
Bairro:		Bela Vista		Cidade:		São Paulo		CEP:		
Tipo:	Apartamento			Padrão de Construção:		Médio				
Estado de Conservação:			BOM			Idade aparente:		2		
Nº Dormitórios:				Nº Suítes:				Nº Vagas:		1E-16
Área Total do Terreno(m²):					Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		107,00		Área Total Construída (m²):						
Preço de venda:		R\$ 1.610.000,00		R\$/m² constr:		15046,72897		R\$/m² terreno:		
FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-107m2-venda-RS1610000-id-2685335216/								

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,66
Quadra		idade	2
índice fiscal	1,00	AU (Cob)	210,56
		AU (Descob)	0,00
		AU (Homog)	210,56
		vagas	6
		andar	0

0,951

0,990

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	1.851.800,00	0,95	0	169,34	10.388,63	1,00	1,00	0,00	10.388,63	5	1,0300	311,66	10.700,29	2	0,951	1,0000	0,00	10.388,63					
2	5.810.000,00	0,95	2	416,35	13.256,88	1,00	1,00	0,00	13.256,88	9	0,9100	-1.193,12	12.063,76	2	0,951	1,0000	0,00	13.256,88					
3	1.910.000,00	0,95	1	131,52	13.796,38	1,00	1,00	0,00	13.796,38	5	1,0300	413,89	14.210,27	2	0,951	1,0000	0,00	13.796,38					
4	1.900.000,00	0,95	0	250,00	7.220,00	1,00	1,00	0,00	7.220,00	0	1,1800	1.299,60	8.519,60	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	1,1800	2.572,99	16.867,38	2	0,951	1,0000	0,00	14.294,39					
				Média	11.791,25					Média	11.791,25					Média	12.472,26					Média	12.624,89
				L. Inf.	8.253,88					L. Inf.	8.253,88					L. Inf.	8.730,58					L. Inf.	8.837,42
				L. Sup.	15.328,63					L. Sup.	15.328,63					L. Sup.	16.213,94					L. Sup.	16.412,36
				Desvio	2.970,61					Desvio	2.970,61					Desvio	3.212,01					Desvio	1.665,04
				CV	0,252					CV	0,252					CV	0,258					CV	0,132
										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
1,45	1,1405	1.459,56	11.848,19	0	0,990	1,0000	0,00	10.388,63	1,17	12.159,84	12.159,84	12.159,84	12.159,84
1,45	1,1405	1.862,54	15.119,41	2	1,010	0,9802	-262,51	12.994,36	1,03	13.663,78	13.663,78	13.663,78	13.663,78
1,66	1,0000	0,00	13.796,38	1	1,000	0,9900	-137,96	13.658,42	1,02	14.072,31	14.072,31	14.072,31	14.072,31
1,45	1,1405	1.014,38	8.234,38	0	0,990	1,0000	0,00	7.220,00	1,90	13.702,15	13.702,15	13.702,15	13.702,15
1,66	1,0000	0,00	14.294,39	0	0,990	1,0000	0,00	14.294,39	1,18	16.867,38	16.867,38	16.867,38	16.867,38
		Média	12.658,55				Média	11.711,16		14.093,09	14.093,09	14.093,09	14.093,09
		L. Inf.	8.860,99				L. Inf.	8.197,81		9.865,17	9.865,17	9.865,17	9.865,17
		L. Sup.	16.456,12				L. Sup.	15.224,51		18.321,02	18.321,02	18.321,02	18.321,02
		Desvio	2.750,29				Desvio	2.916,81					
		CV	0,217				CV	0,249					
SIM				SIM									

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
	Loja	
	AU (Homog)	210,56
	Vu	14.093,09
	Valor total	2.967.441,91