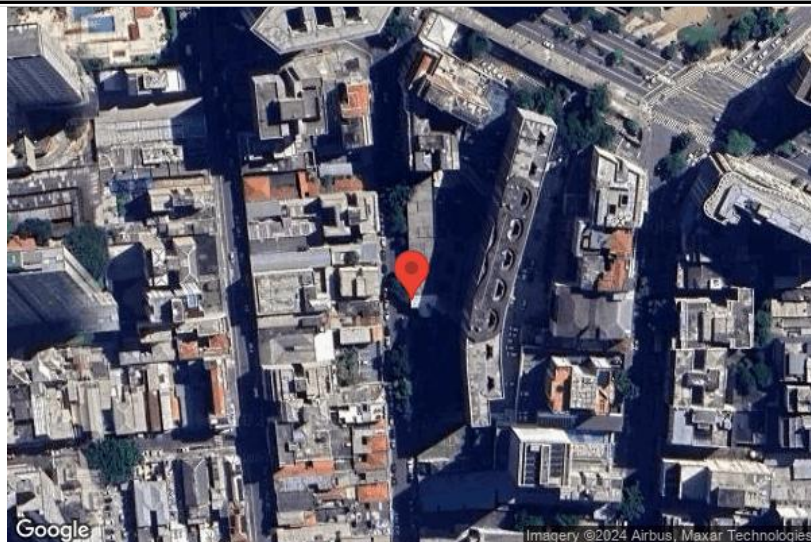


## DADOS DO PEDIDO

## DADOS DO IMÓVEL

|                                      |                               |   |                               |  |
|--------------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------|--|
| Endereço<br><b>Rua Japurá</b>        | Número<br><b>109</b>          | Complemento<br><b>AP 132</b>                            |                               |  |
| Bairro<br><b>Bela Vista</b>          | Município<br><b>São Paulo</b> | UF<br><b>SP</b>   | CEP<br><b>01319030</b>        |  |
| Tipo do imóvel<br><b>Apartamento</b> | Matrícula<br><b>46.978</b>    | Núm. Registro de Imóveis<br><b>4°RGI São Paulo - SP</b> | IPTU<br><b>006.051.0563-4</b> |  |

## RESUMO



## METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

## GRAU DE PRECISÃO

III

## ÁREA PRIVATIVA

75,91m<sup>2</sup>VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)R\$ 6.060,61/m<sup>2</sup>

## VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 460.000,00

## AMOSTRAS

## AMOSTRA 1

R\$ 480.000,00



Endereço  
**Rua Japurá, 109 , Bela Vista**

|                                      |                                      |  |                        |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--|------------------------|
| Tipo de Imóvel<br><b>Apartamento</b> | Qtd. Quartos<br><b>2</b>             | Qtd. Banheiros<br><b>1</b>                     | Qtd. Vagas<br><b>0</b> |
| Área privativa<br><b>75,00</b>       | Valor<br><b>R\$ 480.000,00</b>       | Valor unitário (R\$/m²)<br><b>R\$ 6.400,00</b> |                        |
| Idade aparente<br><b>45</b>          | Padrão de acabamento<br><b>Médio</b> | Estado de conservação<br><b>Regular</b>        |                        |

URL

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-japura-republica-sao-paulo-2-quartos-75m2/1qdd02r>

## AMOSTRA 2

R\$ 590.000,00



Endereço  
**Rua Japurá, 109 , Bela Vista**

|                                      |                                      |  |                        |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--|------------------------|
| Tipo de Imóvel<br><b>Apartamento</b> | Qtd. Quartos<br><b>2</b>             | Qtd. Banheiros<br><b>1</b>                     | Qtd. Vagas<br><b>1</b> |
| Área privativa<br><b>78,00</b>       | Valor<br><b>R\$ 590.000,00</b>       | Valor unitário (R\$/m²)<br><b>R\$ 7.564,10</b> |                        |
| Idade aparente<br><b>45</b>          | Padrão de acabamento<br><b>Médio</b> | Estado de conservação<br><b>Regular</b>        |                        |

URL

[https://www.quintoandar.com.br/imovel/894352051/comprar/apartamento-2-quartos-bela-vista-sao-paulo?from\\_route=%22condominium\\_page%22](https://www.quintoandar.com.br/imovel/894352051/comprar/apartamento-2-quartos-bela-vista-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22)

## AMOSTRA 3

R\$ 490.000,00



Endereço  
**Rua Japurá, 109 , Bela Vista**

|                                      |                                      |  |                        |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--|------------------------|
| Tipo de Imóvel<br><b>Apartamento</b> | Qtd. Quartos<br><b>2</b>             | Qtd. Banheiros<br><b>1</b>                     | Qtd. Vagas<br><b>1</b> |
| Área privativa<br><b>74,00</b>       | Valor<br><b>R\$ 490.000,00</b>       | Valor unitário (R\$/m²)<br><b>R\$ 6.621,62</b> |                        |
| Idade aparente<br><b>45</b>          | Padrão de acabamento<br><b>Médio</b> | Estado de conservação<br><b>Regular</b>        |                        |

URL

[https://www.quintoandar.com.br/imovel/894371602/comprar/apartamento-2-quartos-republica-sao-paulo?from\\_route=%22condominium\\_page%22](https://www.quintoandar.com.br/imovel/894371602/comprar/apartamento-2-quartos-republica-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22)

## AMOSTRA 4

R\$ 470.000,00



Endereço  
**Rua Japurá, 109 , Bela Vista**

|                                      |                                      |  |                        |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--|------------------------|
| Tipo de Imóvel<br><b>Apartamento</b> | Qtd. Quartos<br><b>2</b>             | Qtd. Banheiros<br><b>1</b>                     | Qtd. Vagas<br><b>0</b> |
| Área privativa<br><b>73,00</b>       | Valor<br><b>R\$ 470.000,00</b>       | Valor unitário (R\$/m²)<br><b>R\$ 6.438,36</b> |                        |
| Idade aparente<br><b>45</b>          | Padrão de acabamento<br><b>Médio</b> | Estado de conservação<br><b>Regular</b>        |                        |

URL

[https://www.quintoandar.com.br/imovel/893429649/comprar/apartamento-2-quartos-bela-vista-sao-paulo?from\\_route=%22condominium\\_page%22](https://www.quintoandar.com.br/imovel/893429649/comprar/apartamento-2-quartos-bela-vista-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22)

## AMOSTRA 5

R\$ 550.000,00



Endereço  
**Rua Japurá, 109 , Bela Vista**

|                                      |                                      |  |                        |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--|------------------------|
| Tipo de Imóvel<br><b>Apartamento</b> | Qtd. Quartos<br><b>2</b>             | Qtd. Banheiros<br><b>2</b>                     | Qtd. Vagas<br><b>1</b> |
| Área privativa<br><b>75,00</b>       | Valor<br><b>R\$ 550.000,00</b>       | Valor unitário (R\$/m²)<br><b>R\$ 7.333,33</b> |                        |
| Idade aparente<br><b>45</b>          | Padrão de acabamento<br><b>Médio</b> | Estado de conservação<br><b>Regular</b>        |                        |

URL

[https://www.quintoandar.com.br/imovel/894575211/comprar/apartamento-2-quartos-republica-sao-paulo?from\\_route=%22condominium\\_page%22](https://www.quintoandar.com.br/imovel/894575211/comprar/apartamento-2-quartos-republica-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22)

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

|                               |                  |                       |
|-------------------------------|------------------|-----------------------|
| Metodologia                   | Grau de precisão | Grau de fundamentação |
| Comparativo direto de mercado | III              | II                    |

## CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

|   | Área (m²) | Valor unit. (R\$/m²) | F1   | F2   | F3   | F4   | F5   | F6 | F7 | F8 | F9 | FAT   | SAN | Valor homog. (R\$/m²) |
|---|-----------|----------------------|------|------|------|------|------|----|----|----|----|-------|-----|-----------------------|
| 1 | 75,00     | R\$ 6.400,00         | 0,90 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | 1,050 | S   | R\$ 6.048,00          |
| 2 | 78,00     | R\$ 7.564,10         | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 6.807,69          |
| 3 | 74,00     | R\$ 6.621,62         | 0,90 | 1,00 | 0,91 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | 0,910 | S   | R\$ 5.423,11          |
| 4 | 73,00     | R\$ 6.438,36         | 0,90 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | 1,050 | S   | R\$ 6.084,25          |
| 5 | 75,00     | R\$ 7.333,33         | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | 0,900 | S   | R\$ 5.940,00          |
|   |           | <b>R\$ 6.871,48</b>  |      |      |      |      |      |    |    |    |    |       |     | <b>R\$ 6.060,61</b>   |

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Andar), F5 (Área)

## HOMOGENEIZAÇÃO

|              |                      |                               |                               |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nº elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5            | <b>R\$ 6.060,61</b>  | <b>R\$ 4.242,43</b>           | <b>R\$ 7.878,79</b>           |

## SANEAMENTO

|              |                      |                               |                               |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nº elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5            | <b>R\$ 6.060,61</b>  | <b>R\$ 5.721,96</b>           | <b>R\$ 6.399,26</b>           |

|                 |                |              |                          |                   |
|-----------------|----------------|--------------|--------------------------|-------------------|
| Desvio padrão   | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade | Campo de Arbitrio |
| <b>494.9255</b> | <b>8.1663</b>  | <b>1.53</b>  | <b>0.1118</b>            | <b>20%</b>        |

## DETALHAMENTO DOS VALORES

|                    |                         |                       |
|--------------------|-------------------------|-----------------------|
| Área averbada (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$)   |
| <b>75,91</b>       | <b>R\$ 6.060,61</b>     | <b>R\$ 460.060,86</b> |

## QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação **R\$ 460.060,86**

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 460.000,00**Valor de garantia para efeito de leilão **R\$ 552.000,00**

## COMENTÁRIOS

Empregou-se, para o presente laudo, o Modelo de Avaliação Automática (AVM). Nesta modalidade simplificada, dispensa-se a vistoria do imóvel.

Amostras no mesmo condomínio: 5/5.

Unidade localizada no pavimento térreo.

Homogeneização por tratamento de fatores sobre "oferta, vaga e padrão de acabamento"

Imóvel com 02 dormitórios.

NÃO foi apresentado documento de vaga de garagem, o presente laudo considerou o imóvel com 01 vaga, no qual atribuiu-se o valor de R\$ 6.300,00 (Já incluso na avaliação).

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

---

Curitiba, Terça-feira, 17 de Dezembro de 2024



---

**Cassiano P. Allage**  
CREA/PR 165.821/D