

1. Nome do Cliente		CPF ou CNPJ		Grupo/Cota	
				-	

2. Endereço do imóvel			
2.1 Tipo Logradouro	2.2 Logradouro	2.3 Numero	2.4 Complemento
Praça	Itálico Ancona Lopez	157	
2.5 Bairro		2.6 Cidade	2.7 UF
Vila Albertina		São Paulo	SP
		2.8 CEP	
		02730-070	

3. Terreno							
3.1 Frente	3.2 Forma	3.3 Inclinação	3.4 Situação	3.5 Superfície	3.6 Lote	3.7 Quadra	3.8 Área Terreno
7,50 m	REGULAR	PLANA	MEIO DE QUADRA	SECO	295	17	225,00 m²

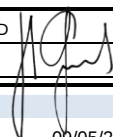
4. Edificação					
4.1 Unidade Tipo	4.2 Idade Aparente	4.3 Uso/Ocupação	4.4 Conservação	4.5 Tipo Construção	4.6 Padrão Acabamento
CASA	25 anos	RESIDENCIAL	BOM	ALVENARIA CONVENCIO	MÉDIO
4.7 N° Pavimento	4.8 N° Dormitórios	4.9 N° Suítes	4.10 N° Banheiros	4.11 Implantação	4.12 Conserv. do Cond.
2	-	-	-	ISOLADO	
4.13 Descrição dos Cômodos do Imóvel (divisão interna)					
Trata-se de vistoria externa.					

4.14 Construções Averbadas (m²) - regularizadas na matrícula do imóvel			4.15 Áreas não-averbadas (m²)	4.16 Somatório Total Áreas
	Privativa	Uso Comum	Total	
Unidade Principal	196,0000 m²	0,0000 m²	196,0000 m²	0,0000 m²
Garagem	0,0000 m²	0,0000 m²	0,0000 m²	
Outras Áreas	0,0000 m²	0,0000 m²	0,0000 m²	
Total	196,0000 m²	0,0000 m²	196,0000 m²	
4.13.1 Descrever as áreas construídas não-averbadas				

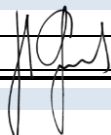
5. Documentação Apresentada			
5.1 Matrícula(s) no RGI	5.2 Ofício	5.3 Comarca	5.4 Data de Emissão
17.639	8º CRI	São Paulo/SP	20/02/2019
5.5 Vaga de Garagem		5.6 Escaninho / Depósito	
Documentação	Quantidade	Número(s) vaga(s)	Documentação
☐ Vinculada matrícula unidade	☐		☐ Vinculada matrícula unidade
☐ Matrícula individual	☐		☐ Matrícula individual
☐ Sem documentação	☐		☐ Sem documentação
			Quantidade
			Número(s) escaninho(s)

6. Características da Região	
6.1 Usos Predominantes	
☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Outro: _____	
6.2 Infra-estrutura Urbana	
☒ Esgoto Sanitário ☐ Gás Canalizado ☒ Iluminação Pública ☐ Fossa ☒ Rede Água Pluvial ☒ Telefone ☒ Energia Elétrica ☒ Água	
6.3 Pavimentação	
Asfalto	
6.4 Serviços Públicos e Comunitários	
☒ Correios ☒ Parques Públicos ☒ Segurança ☐ Cinemas ☒ Rede Bancária ☐ Teatros ☒ Comércio ☒ Transporte Coletivo ☒ Coleta de Lixo ☒ Praças ☒ Saúde ☒ Escola	

7. Avaliação		
Valor do Terreno (R\$)	Valor da Construção (R\$)	Valor Total da Garantia (R\$)
634.561,00	245.933,75	880.000,00
Valor de Venda Forçada do Terreno (R\$)	Valor de Venda Forçada da Construção (R\$)	Valor de Venda Forçada Total (R\$)
451.403,62	174.948,33	626.000,00
Valor Total da Garantia (por extenso)		
Oitocentos e oitenta mil reais		
7.1. Valor de Venda Forçada (R\$)		
R\$ 626.000,00		
Valor de Venda Forçada (por extenso)		
Seiscentos e vinte e seis mil reais		

Empresa de Avaliação	Galache Engenharia Ltda.	CREA/CAU	5060563873/D
Profissional Responsável	Tales R. S. Galache	Assinatura	

9. Local / Data / Acompanhante da Vistoria			
Local (Município/UF)	Santo André/SP	Data (dd/mm/aaaa)	09/05/2024
Acompanhante da vistoria	Vistoria externa	CPF ou RG	-
Data da Vistoria (dd/mm/aaaa)	08/05/2024	Horário da Vistoria	-

10. Nome do Cliente				Operação	
11. Caso unidade esteja localizado em condomínio (vertical ou horizontal), informar:					
11.1. Usos	11.2. Posição (frente/fundos)	11.3. Elevadores	11.4. Padrão Acabamento	11.5. Estado Conservação	11.6. N° de Pavimentos
12. Infra-estrutura do Condomínio					
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☐ Play Ground	☐ Guarita	☐ Cinema	
☐ Sala de Ginástica	☐ Vestiários	☐ Quadra Esportiva	☐ Vigilância	☐ Estacionamento Visitantes	
☐ Salão de Festas	☐ Sauna	☐ Churrasqueira Coletiva	☐ TV a Cabo	☐ Espaço Gourmet	
13. Análise de Mercado					
13.1. Desempenho de Mercado			13.2. Absorção pelo Mercado		13.3. Número de Ofertas
☐ Recessivo	☒ Normal	☐ Aquecido	☐ Baixa	☒ Média	☐ Alta
14. O imóvel avaliado é afetado por fatores:					
☐ Valorizantes	☐ Desvalorizantes	☒ Nenhum	* Caso sejam evidenciados fatores Valorizantes ou Desvalorizantes, justificar:		
15. Informações sobre a garantia					
15.1. O imóvel avaliado apresenta condições normais de habitabilidade?					☒ Sim ☐ Não
Caso Negativo, justificar:					
15.2. O imóvel avaliado apresenta vícios construtivos ou problemas estruturais aparentes?					☐ Sim ☒ Não
Caso Afirmativo, justificar:					
15.3. As informações apresentadas na documentação (matrícula) estão de acordo com o verificado no local?					☒ Sim ☐ Não
Caso Negativo, justificar:					
15.4. Durante a vistoria foram verificados indícios/suspeita de contaminação ambiental?					☐ Sim ☒ Não
Caso Afirmativo, justificar:					
15.5. Considerando as condições apresentadas e o mercado imobiliário atual o imóvel representa boa garantia?					☒ Sim ☐ Não
Caso Negativo, justificar:					
16. Enfoque Mercadológico / Observações Relevantes					
O imóvel avaliado está localizado em região predominantemente residencial. No local constatamos residências térreas e assobradadas de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 à 30 anos. Nas vias principais constatamos comércio de âmbito local e alguns prestadores de serviços.					
Coordenadas do imóvel: 23°29'48.0"S 46°41'25.2"W					
População da cidade: 12.200.180					
A cidade integra alguma região metropolitana?: Sim					
Se sim, qual?: Região metropolitana de São Paulo					
Taxa ao mês: 1,00%					
Taxa anual: 12,00%					
Período em meses: 36 meses					
17. Empresa Avaliadora					
Empresa de Avaliação		Galache Engenharia Ltda.		CREA/CAU	5060563873/D
Profissional Responsável		Tales R. S. Galache		Assinatura	
18. Local / Data					
Local (Município/UF)		Santo André/SP		Data (dd/mm/aaaa)	09/05/2024

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



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua Bartolomeu Faria	363		Santos Bruno Imóveis	(11) 3932-2110	1.201.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	1,497	150,00	8,00	240,00	09/05/24
2	Rua Bartolomeu Faria	514		Capeloci Imóveis	(11) 3936-6312	1.140.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,620	165,00	8,00	198,00	09/05/24
3	Rua Bartolomeu Faria	s/n		Santos Bruno Imóveis	(11) 3932-2110	1.150.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,497	150,00	8,00	200,00	09/05/24
4	Rua Bartolomeu Faria	547		Remax Imóveis	(11) 3014-7302	1.030.000,00	1,00	30	60	3,00	20%	0,844	260,00	8,00	240,00	09/05/24
5	Rua Manuel Correia	s/n		Mirante Imóveis	(11) 2971-7963	550.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	8,00	260,00	09/05/24
6	Rua Manuel Correia	s/n		Lopes Condessa	(11) 2971-4600	1.170.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,919	170,00	10,00	470,00	09/05/24

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.santosbruno.com.br/imovel/casa-de-150-m-com-2-quartos-freguesia-do-o-sao-paulo/CA1225-FL2
2	https://www.adrianacapelociimoveis.com.br/imovel/sobrado-de-165-m-com-3-quartos-freguesia-do-o-sao-paulo/SO0631-MBBA
3	https://www.santosbruno.com.br/imovel/sobrado-de-200-m-com-3-quartos-freguesia-do-o-sao-paulo/SO2333-FL2
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-240m2-venda-RS1030000-id-2621587761/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-8m2-venda-RS550000-id-2695092382/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS1170000-id-2577243453/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	1.962,69
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
		Averbado		Não Averbado	
Setor		Ac	196,00	Ac	0,00
Quadra		idade	25	idade	
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	
Frente	7,50	Conserv.	3,00	Conserv.	
At	225,00	residual	20%	residual	
Prof. Equiv.	30,00	padrão	0,92	padrão	

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	1.201.000,00	0,90	288.509,24	792.390,76	8,00	30,00	240,00	3.301,63	1,00	1,00	0,00	3.301,63	1.0000	1,0000	0,00	3.301,63	0,95635250	0,9872	-42,34	3.259,29
2	1.140.000,00	0,90	419.821,54	606.178,46	8,00	24,75	198,00	3.061,51	1,00	1,00	0,00	3.061,51	1.0000	1,0000	0,00	3.061,51	0,95635250	0,9872	-39,26	3.022,24
3	1.150.000,00	0,90	352.678,37	662.321,63	8,00	25,00	200,00	3.411,61	1,00	1,00	0,00	3.411,61	1.0000	1,0000	0,00	3.411,61	0,95635250	0,9872	-43,75	3.367,86
4	1.030.000,00	0,90	262.507,20	664.492,80	8,00	30,00	240,00	2.768,72	1,00	1,00	0,00	2.768,72	1.0000	1,0000	0,00	2.768,72	0,95635250	0,9872	-35,51	2.733,21
5	550.000,00	0,90	0,00	495.000,00	8,00	32,50	260,00	1.903,85	1,00	1,00	0,00	1.903,85	0,8000	1,2500	475,96	2.379,81	0,95635250	0,9872	-24,42	1.879,43
6	1.170.000,00	0,90	200.729,45	852.270,55	10,00	47,00	470,00	1.813,34	1,00	1,00	0,00	1.813,34	1.0000	1,0000	0,00	1.813,34	1.00000000	0,9441	-101,39	1.711,95
									Média				Média				Média			
									L. Inf.				L. Inf.				L. Inf.			
									L. Sup.				L. Sup.				L. Sup.			
									Desvio				Desvio				Desvio			
									CV				CV				CV			
									SIM				SIM				NÃO			

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	1,0000	0,00	3.301,63	240,00	1,02	53,70	3.355,33	1,02	3.355,33	3.355,33	3.355,33	3.355,33
0,99498744	1,0050	15,42	3.076,93	198,00	0,97	-96,29	2.965,21	0,97	2.980,64	2.980,64	2.980,64	2.980,64
1,00000000	1,0000	0,00	3.411,61	200,00	0,97	-98,99	3.312,62	0,97	3.312,62	3.312,62	3.312,62	3.312,62
1,00000000	1,0000	0,00	2.768,72	240,00	1,02	45,03	2.813,75	1,02	2.813,75	2.813,75	2.813,75	2.813,75
1,00000000	1,0000	0,00	1.903,85	260,00	1,04	70,07	1.973,92	1,29	2.449,88	2.449,88	2.449,88	2.449,88
0,98846209	1,0117	21,17	1.834,51	470,00	1,10	174,90	1.988,24	1,11	2.009,41	2.009,41	2.009,41	2.009,41
Média				Média				2.820,27				2.820,27
L. Inf.				L. Inf.				1.974,19				1.974,19
L. Sup.				L. Sup.				3.666,35				3.666,35
Desvio				Desvio				3.666,35				3.666,35
CV				CV				0,226				
SIM				SIM								

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	196,00	Área construída	0,00
Vu construção	1.801,75	Vu construção	0,00
Depreciação	69,64%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.254,76	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	245.933,75	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	225,00	Valor Terreno	634.561,00
Vu terreno	2.820,27	Valor Construção	245.933,75
Valor total	634.561,00	Valor total	880.494,75

Ross & Heideck

Condições Físicas						Classificação			Est.	Coef.	
Não sofreu nem requer reparos						ÓTIMO			1	0,000%	
						MUITO BOM			1,5	0,032%	
Requer/recebeu pequenos reparos						BOM			2	2,520%	
						INTERMÉDIO			2,5	8,090%	
Requer reparações simples						REGULAR			3	18,100%	
						DEFICIENTE			3,5	33,200%	
Requer reparações importantes						MAU			4	52,600%	
						MUITO MAU			4,5	75,200%	
Valor de demolição (residual)						DEMOLIÇÃO			5	100,00%	
						R8N	1.962,69				
Benfeitoria		Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	25	70	3,00	20%	196,00	0,92	1.801,75	353.142,89	69,6%	245.933,75	
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 1	30	70	3,0	20%	150,00	1,50	2.938,15	440.722,04	65,5%	288.509,24	
Comp 2	20	70	2,5	20%	165,00	1,62	3.179,56	524.627,04	80,0%	419.821,54	
Comp 3	20	70	2,5	20%	150,00	1,50	2.938,15	440.722,04	80,0%	352.678,37	
Comp 4	30	60	3,0	20%	260,00	0,84	1.656,51	430.692,69	61,0%	262.507,20	
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 6	30	70	3,0	20%	170,00	0,92	1.803,71	306.631,06	65,5%	200.729,45	

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

