

Data da Vistoria: 19/02/2021 – 11:00	Data de Conclusão do Laudo: 21/02/2021
---	---

1. IDENTIFICAÇÃO

Número do processo: 2021WIZHOM126486	Contato: João Aguiar Ribeiro
CPF / CNPJ do cliente: 176.944.368-16	E-mail: Não informado.
Nome do cliente: João Aguiar Ribeiro	Telefone: (11) 9.4084-3806 // (11) 9.5788-2176
Endereço do imóvel: Avenida Presidente Giovanni Gronchi, Nº 3.993, Ap. 151, Bairro Vila Andrade, São Paulo, SP.	

2. OBJETO:

Modalidade: Consórcio	Finalidade Aquisição de imóvel
---------------------------------	--

3. CARACTERIZAÇÃO

Usos Predominantes: <input type="checkbox"/> Residencial multifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial unifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial	
Infraestrutura Urbana: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> Gás Canalizado	
Serviços Públicos e Comunitários:	
Transporte Coletivo:	<input type="checkbox"/> Não há <input checked="" type="checkbox"/> Até 500m <input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km <input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km <input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km
Coleta de Lixo:	<input type="checkbox"/> Não há <input checked="" type="checkbox"/> Até 500m <input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km <input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km <input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/> Não há <input type="checkbox"/> Até 500m <input checked="" type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km <input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km <input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km
Comércio:	<input type="checkbox"/> Não há <input checked="" type="checkbox"/> Até 500m <input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km <input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km <input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km
Escola:	<input type="checkbox"/> Não há <input checked="" type="checkbox"/> Até 500m <input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km <input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km <input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km
Saúde:	<input type="checkbox"/> Não há <input type="checkbox"/> Até 500m <input checked="" type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km <input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km <input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km
Segurança:	<input type="checkbox"/> Não há <input checked="" type="checkbox"/> Até 500m <input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km <input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km <input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km
Lazer:	<input type="checkbox"/> Não há <input checked="" type="checkbox"/> Até 500m <input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km <input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km <input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km
Imóvel Pertence a Condomínio? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Nome: Edifício Studium Vogue

4. TERRENO

Forma: <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Topografia: <input checked="" type="checkbox"/> Plano <input type="checkbox"/> Declive <input type="checkbox"/> Active <input type="checkbox"/> Acidentado		
Situação: <input checked="" type="checkbox"/> Em esquina <input type="checkbox"/> Meio de Quadra		Superfície: <input checked="" type="checkbox"/> Seco <input type="checkbox"/> Úmido <input type="checkbox"/> Alagadiço		Fração Ideal: 4,2951 %
Área: 4.850 m ²	Frente: 80,00 m	Lado Direito: 37,54 m	Lado Esquerdo: 79,90 m	Fundos: 91,08 m
Terreno murado: <input type="checkbox"/> Não há <input checked="" type="checkbox"/> Muro de divisa simples <input type="checkbox"/> Muro de arrimo				
Observações: Terreno plano, regular e seco, cuja área total é de 4.850 m ² , sendo 80,00 metros de frente. O condomínio se chama Edifício Studium Vogue.				

5. EDIFICAÇÃO:

Tipo: <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Escritório <input type="checkbox"/> Galpão		Uso: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial		
Posição: <input checked="" type="checkbox"/> Frente <input type="checkbox"/> Fundos <input type="checkbox"/> Lateral		Nº Pavimentos: 03 (três)	Nº Unids/Forro: 01 (um)	Nº Elevadores: 2 (dois)
Unidade: 335,65 m ² Estacionamento: 0,00 m ²	Área real privativa: 335,65 m ²	Área real total: 482,51 m ²	Área (outras): 146,86 m ² (área comum)	Nº de vagas: 03 vagas cobertas
Padrão de Acabamento: <input checked="" type="checkbox"/> Máximo <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Mínimo		Fechamento das Paredes: <input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria <input type="checkbox"/> Dry-wall <input type="checkbox"/> Outros:		
Estado de conservação: <input type="checkbox"/> Novo <input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos Simples a Importantes <input type="checkbox"/> Entre Nova e Regular <input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos importantes <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos Importantes a Sem Valor <input type="checkbox"/> Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples <input type="checkbox"/> Edificação sem valor <input checked="" type="checkbox"/> Necessitando de Reparos Simples				
Idade aparente do Imóvel: 20 anos.				

6. ACABAMENTOS:

LOCAL	AMBIENTE	PISO	PAREDE	TETO	OBSERVAÇÃO
	Sala	<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input checked="" type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input checked="" type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
	Lavabo 1	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input checked="" type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
	Cozinha	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Pintura <input checked="" type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input checked="" type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
	Área de serviço	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Pintura <input checked="" type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input checked="" type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
	Quarto serviço	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input checked="" type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
	Banheiro serviço	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Pintura <input checked="" type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input checked="" type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
	Hall segundo piso	<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input checked="" type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input checked="" type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
	Banheiro social	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Pintura <input checked="" type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input checked="" type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
	Sala 2	<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input checked="" type="checkbox"/> Pedra	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input checked="" type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
	Suíte master	<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input checked="" type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input checked="" type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
	Quarto	<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input checked="" type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input checked="" type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
	Hall terceiro piso	<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input checked="" type="checkbox"/> Pedra	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input checked="" type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

	Lavabo 2	<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input checked="" type="checkbox"/> Pedra	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input checked="" type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
	Suíte	<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input checked="" type="checkbox"/> Carpete	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input checked="" type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
		<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
		<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
		<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
		<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
		<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
		<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
		<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
		<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
		<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	

7. AVALIAÇÃO

Itemizada (R\$)

	Terreno	Edificação	Benfeitorias	Global (R\$)
Área (m2)	00,00	335,65	0,00	283,57
Valor (m2)	00,00	3.481,18	0,00	3.481,18
Produto	00,00	1.168.500,00	0,00	1.168.500,00

Valor Apurado R\$ 1.168.500,00		Valor do Imóvel: R\$ 934.800,00	Valor de Avaliação: R\$ 934.800,00
-----------------------------------	--	------------------------------------	---------------------------------------

Extenso:

Novencentos e trinta e quatro mil e oitocentos reais.

Desconto referente ao índice deflator de 20,00 %.

Conforme ABNT NBR 14653-1:2019, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

Metodologia: Inferência estatística Método Comparativo Direto Método Evolutivo Método Involutivo

Nível de Rigor: Grau de fundamentação: II (dois)

Diagnóstico de mercado:

Desempenho	Absorção	Número de ofertas	Nível de demanda
<input type="checkbox"/> Recessivo	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alta
<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Demorada	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Média
<input type="checkbox"/> Aquecido	<input type="checkbox"/> Muito difícil	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixa

8. INFORMAÇÕES

O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?	Sim.
O imóvel apresenta indícios de recalque de fundação?	Não.
Caso afirmativo, descrever:	
O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes?	Não.
Caso afirmativo, relacionar:	
O imóvel apresenta defeitos aparentes em função do uso e desgaste e/ou falta de conservação?	Não.
Caso afirmativo, relacionar:	
O imóvel encontra-se em área de risco?	Não.
Caso afirmativo, próximo a:	
Descrever:	

O imóvel está construído acima do greide da rua?	Sim.
O imóvel aparenta condições de habitabilidade?	Sim.
Em caso negativo, justificar:	
A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente	Não.

Em caso de valorizante e desvalorizantes, explicar:	
O imóvel apresenta índices de contaminação no solo?	Não.
Descrever:	
O imóvel está legalmente localizado em Área de Preservação?	Não.
Em caso afirmativo, informar qual:	

9. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim.
---	------

10. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 25.556	Ofício 18º Registro de Imóveis da comarca de São Paulo - SP	Comarca São Paulo - SP
Outros documentos: -		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?	Sim.	
Em caso negativo, citar a divergência aparente:		

11. OBSERVAÇÕES

Nome da Empresa / Prestador AGROCVIL ENGENHARIA LTDA	
CNPJ / CPF 23.314.140/0001-30	Data 21/02/2021

Avaliação válida para um apartamento residencial com 03 (três) pavimentos, o qual situa-se à Avenida Giovanni Gronchi, nº 3993- Apartamento 151- Edifício Studium Vogue, bairro Vila Andrade, município de São Paulo - SP

Dados extraídos da matrícula e constatações feitas "in loco" durante a vistoria. A cobertura triplex possui uma área útil de 335,65 m², sendo 43,34 m² referente à piscina e ao terraço, área comum de 146,86 m² e fração ideal de 4,2951% , conforme matrícula.

É importante ressaltar que em um dos quartos há uma infiltração. Destarte, o imóvel sofreu uma depreciação devido às suas patologias e ao estado de conservação.

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III e atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.



Mutuário:

RG:

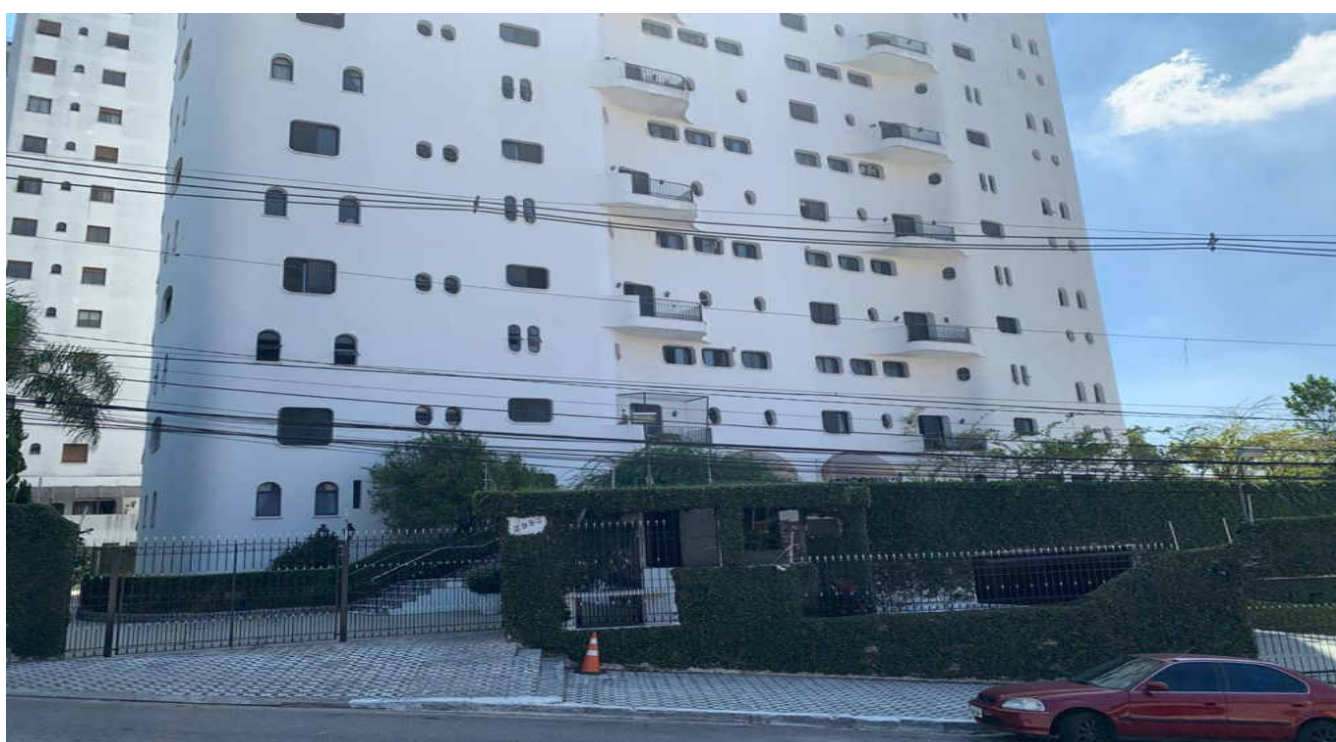
Nome: Eng.: Michel Xavier Costa Oliveira

CREA: 196.626

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2020

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	WizBPO
Nº do processo:	2021WIZHOM126486
Proponente:	João Aguiar Ribeiro
Endereço:	Avenida Giovanni Gronchi, nº 3993- Ap 151- Edifício Studium Vogue
CEP:	05724 001 Bairro:
Bairro:	Vila Andrade
Cidade:	São Paulo
UF:	SP



2 - AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 934.800,00
	Um milhão e cento e sessenta e oito mil e quinhentos reais.
VALOR DE LIQUIDAÇÃO	R\$ 654.360,00
	Seiscentos e cinquenta e quatro mil e trezentos e sessenta reais.

3 - DIMENSÕES

Áreas (m ²)	Privativa (m ²)	Comum (m ²)	Fração ideal (%)	Total (m ²)
Unidade	335,650	146,860	4,29510	482,510
Vagas	0,000			0,000
Total	335,650	146,860	4,29510	482,510

Uberlândia/MG , 22 de fevereiro de 2021

4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da Região

- Residencial
 Comercial
 Industrial
 Rural

Infra Estrutura Urbana

- Rede de Água
 Rede de Esgoto
 Energia Elétrica
 Iluminação Pública
 Telefonia
 Pavimentação
 Guias e Sargetas
 Gás

Serviços Públicos e Comunitários

- Coleta de Lixo
 Transporte Coletivo
 Comércio
 Agência Bancária
 Escola
 Hospital
 Segurança
 Lazer

5 – TERRENO

Dimensões

Área (m²): 4.850,00
 Frente / Testada (m): 110,00
 Fração Ideal (%): 4,295100

Formato: Irregular

Situação: Múltiplas frentes

Topografia: Plano

Superfície: Seco

6 – CARACTERÍSTICA DA UNIDADE

Idade aparente: 20 Anos

Andar: 15º

Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Apartamento

Padrão Construtivo: Superior-Mín.-Com Elevador

7 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel encontra-se ocupado?

Sim, o imóvel encontra-se ocupado.

8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

8.1. Descrição do imóvel avaliando

Apartamento residencial situado à Avenida Giovanni Gronchi, nº 3993- Apartamento 151- Edifício Studium Vogue, bairro Vila Andrade, município de São Paulo - SP. A circulação vertical é feita através de escadas e elevador. O edifício é formado por 17 andares, com 2 apartamentos por andar, com exceção do avaliando que ocupa 3 andares.

O imóvel em questão é composto pelos seguintes cômodos:

sala de estar, escritório, cozinha, 02 lavabos, 1 banheiro social, 03 dormitórios sendo 02 suítes, quarto e banheiro de serviço, área de serviço e área gourmet com piscina. Possui direito a 3 vagas de garagem. O edifício possui quadra de esportes, piscina adulto e infantil, area gourmet com churrasqueira, academia, playground, jardins e guarita 24 horas.

João Aguiar Ribeiro | Nº processo: 2021WIZHOM126486

11 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	25.556 (18º Registro de Imóveis da comarca de São Paulo - SP)
IPTU	-
Medição "in loco"	Sim, foi feita medição "in loco"
Outros	-

12 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para um apartamento residencial com 03 (três) pavimentos, o qual situa-se à Avenida Giovanni Gronchi, nº 3993- Apartamento 151- Edifício Studium Vogue, bairro Vila Andrade, município de São Paulo - SP

Dados extraídos da matrícula e constatações feitas "in loco" durante a vistoria. A cobertura triplex possui uma área útil de 335,65 m², sendo 43,34 m² referente à piscina e ao terraço, área comum de 146,86 m² e fração ideal de 4,2951% , conforme matrícula.

É importante ressaltar que em um dos quartos há uma infiltração. Destarte, o imóvel sofreu uma depreciação devido às suas patologias e ao estado de conservação.

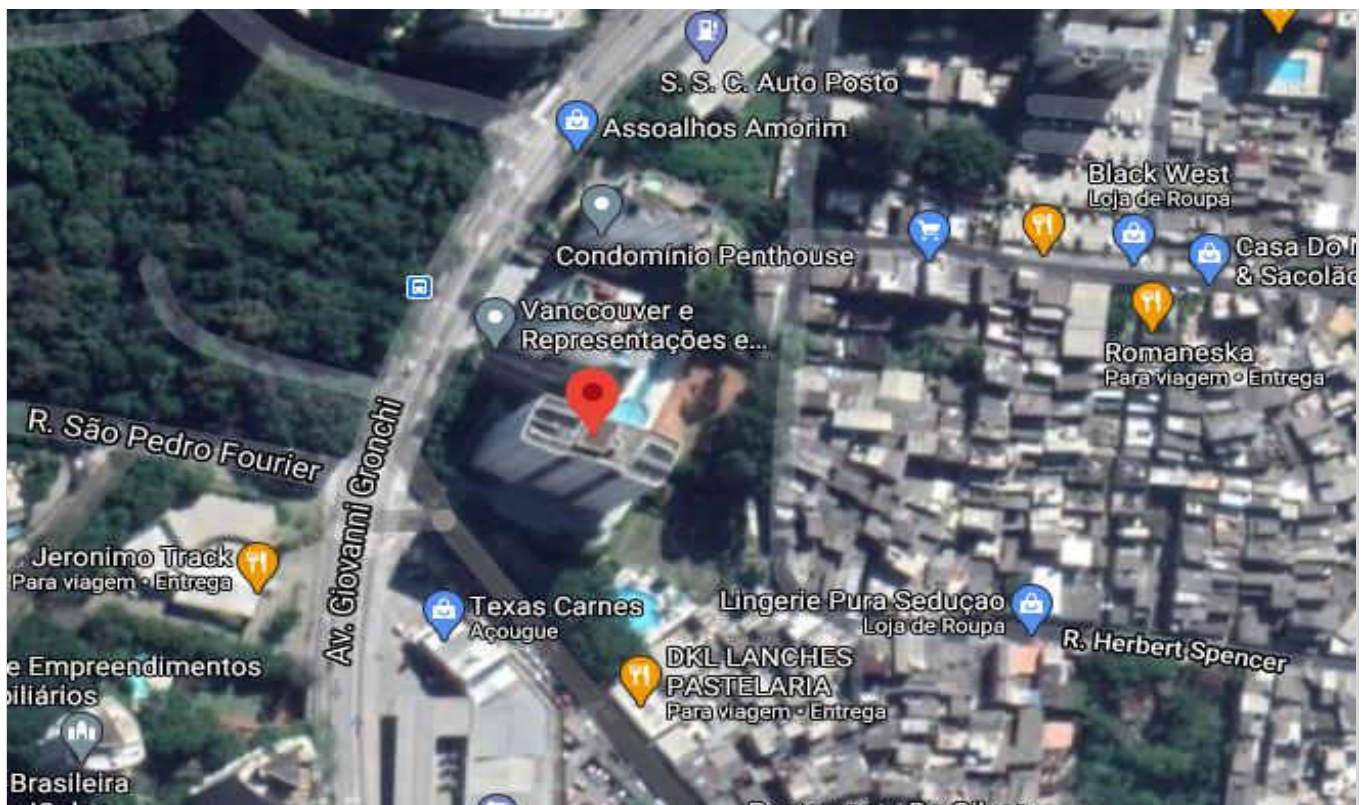
Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III e atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.



Autor: Engº Michel Xavier Costa Oliveira
Crea: 196.626/D
Empresa: AgroCivil Engenharia Ltda.
Data: Uberlândia/MG , 22 de fevereiro de 2021

13 - LOCALIZAÇÃO

23°36'53.2"S 46°43'51.3"W



14 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Apartamento		Uso: Residencial	
Endereço:	Av. Giovanni Gronchi, 4363			Bairro:	Vila Andrade		19/fevereiro/2021
Cidade:	São Paulo	UF:	SP	Fonte:	2AP Imoveis		(11) 99418-5985
https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/cobertura-a-venda-135-m-por-r-689-000-00-vila-suzana-sao-paulo-sp-754907457				Referência:		-	
Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação			Andar	
Superior-Mín.-Com Elevador		8	Regular			14º	
Área privativa (m²)	Valor de Venda	R\$/m²	Status	Dormitórios	Suítes	Vagas	
135,00	R\$ 689.000,00	R\$ 5.103,70	Oferta	2	2	2	
Descrição resumida							
-							

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Apartamento		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Charles Spencer Chaplin, 120			Bairro:	Vila Andrade		19/fevereiro/2021
Cidade:	São Paulo	UF:	SP	Fonte:	Krisos Imobiliaria		(11) 3732-2600
https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/cobertura-403435116				Referência:		-	
Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação			Andar	
Superior-Mín.-Com Elevador		9	Regular			14º	
Área privativa (m²)	Valor de Venda	R\$/m²	Status	Dormitórios	Suítes	Vagas	
311,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 4.501,61	Oferta	4	4	4	
Descrição resumida							
-							

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Apartamento		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Almansa 161			Bairro:	Vila Andrade		19/fevereiro/2021
Cidade:	São Paulo	UF:	SP	Fonte:	Broker Vip		(11) 3582-1454
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-145-m-sup2--por-2951534693.html				Referência:		-	
Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação			Andar	
Superior - Com Elevador		3	Entre nova e regular			13º	
Área privativa (m²)	Valor de Venda	R\$/m²	Status	Dormitórios	Suítes	Vagas	
145,00	R\$ 960.000,00	6620,689655	Oferta	3	2	3	
Descrição resumida							
-							

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Apartamento		Uso: Residencial	
Endereço:	Avenida Giovanni Gronchi, 6701			Bairro:	Vila Andrade		19/fevereiro/2021
Cidade:	São Paulo	UF:	SP	Fonte:	Revenda Imoveis		(11) 98562-1042
https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/cobertura-triplex-no-morumbi-com-2-dormitorio-sendo-1-suite-com-2-vagas-a-venda-791221151				Referência:		-	
Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação			Andar	
Médio-Máx.-Com Elevador		12	Regular			15º	
Área privativa (m²)	Valor de Venda	R\$/m²	Status	Dormitórios	Suítes	Vagas	
104,00	R\$ 455.800,00	R\$ 4.382,69	Oferta	2	1	2	
Descrição resumida							
-							

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Apartamento		Uso: Residencial	
Endereço:				Bairro:	Vila Andrade		19/fevereiro/2021
Cidade:	São Paulo	UF:	SP	Fonte:	Scheid Imoveis		(11) 5523-0177
https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/cobertura-residencial-triplex-a-venda-morumbi-710767993				Referência:		-	
Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação			Andar	
Superior - Com Elevador		2	Entre nova e regular			15º	
Área privativa (m²)	Valor de Venda	R\$/m²	Status	Dormitórios	Suítes	Vagas	
151,24	R\$ 984.000,00	R\$ 6.506,22	Oferta	3	3	2	
Descrição resumida							
-							

15 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.ar.	F.a.	F.e.	F.i.c.	F.v.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 5.103,70	0,9000	1,0000	0,8924	1,0000	1,0000	0,8395	1,0000	R\$ 3.441,36
2	R\$ 4.501,61	0,9000	1,0000	0,9811	1,0000	1,0000	0,8484	1,0000	R\$ 3.372,24
3	R\$ 6.620,69	0,9000	1,0000	0,9004	1,0000	0,9027	0,7928	1,0000	R\$ 3.839,77
4	R\$ 4.382,69	0,9000	1,0000	0,8638	1,0000	1,0056	0,8736	1,0000	R\$ 2.993,08
5	R\$ 6.506,22	0,9000	1,0000	0,9052	1,0000	0,9027	0,7857	1,0000	R\$ 3.759,43

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.ar. = Fator Área

F.a. = Fator Andar

F.e. = Fator Equivalência

F.i.c. = Fator Idade e Conservação

F.v. = Fator Vaga de Garagem

Somatório = R\$ 17.405,88

Média Geral = R\$ 3.481,18

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 3.481,18

Limite Inferior (-30%) = R\$ 2.436,82

Limite Superior (+30%) = R\$ 4.525,53

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

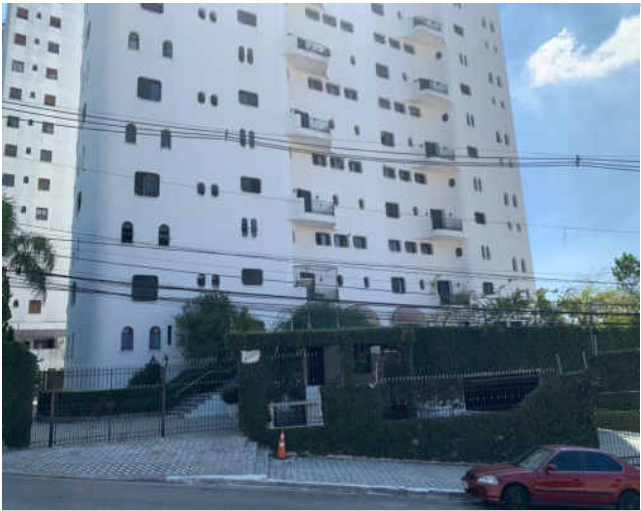
Área Privativa (em m ²)	Valor/m ²	Total - Área Privativa
335,65	R\$ 3.481,18	R\$ 1.168.500,00
Área de Garagem (em m ²)	Valor/m ²	Total - Vaga de Garagem
0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	VALOR TOTAL COM DESCONTO
R\$ 1.168.500,00	R\$ 934.800,00
Um milhão e cento e sessenta e oito mil e quinhentos reais.	Novecentos e trinta e quatro mil e oitocentos reais.

Uberlândia/MG , 22 de fevereiro de 2021

*Conforme **ABNT NBR 14653-1:2019, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais**, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Identificação condomínio



Identificação logradouro



Logradouro à direita



Logradouro à esquerda



Vizinho à direita

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Vizinho frontal



Identificação vizinho frontal



Guarita entrada



Circulação área comum

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



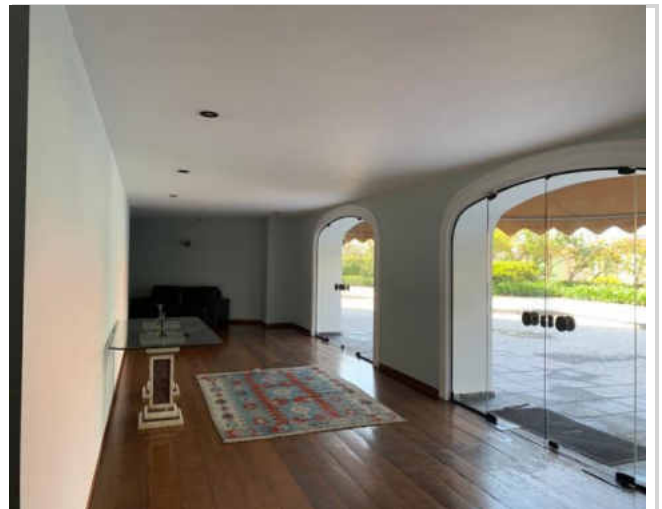
Circulação área comum



Circulação área comum



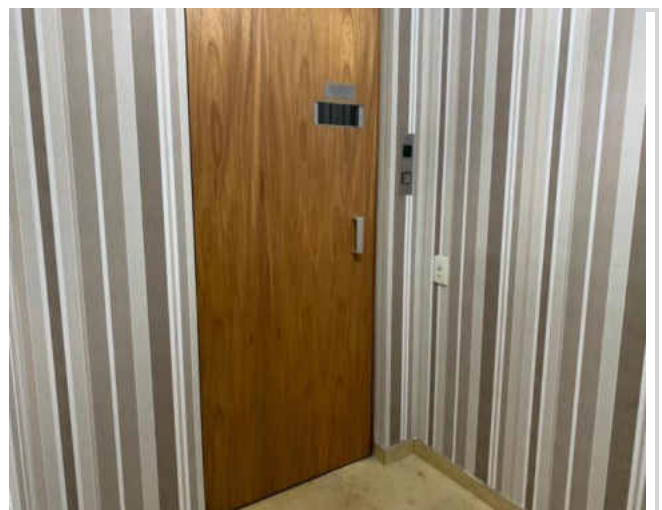
Circulação área comum



Hall de entrada área comum



Hall de entrada área comum



Elevador social

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



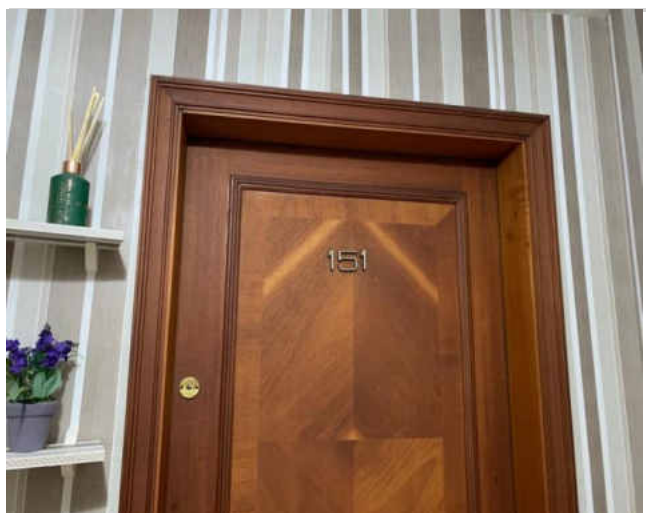
Circulação saída de emergência



Elevador de serviço



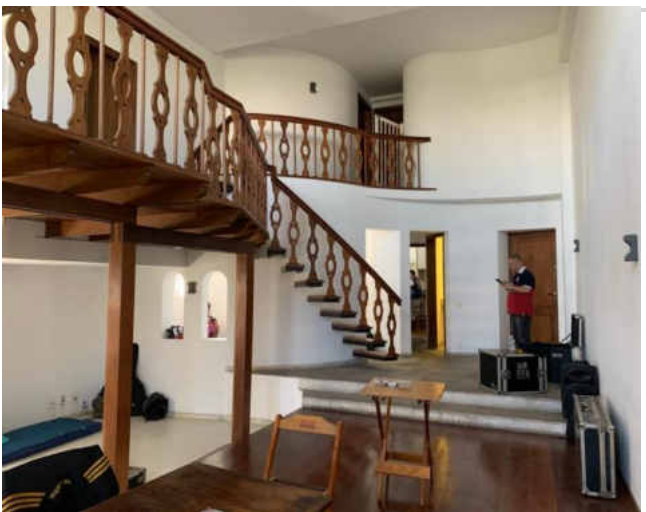
Hall de entrada



Identificação imóvel avaliando



Identificação vizinho



Sala

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



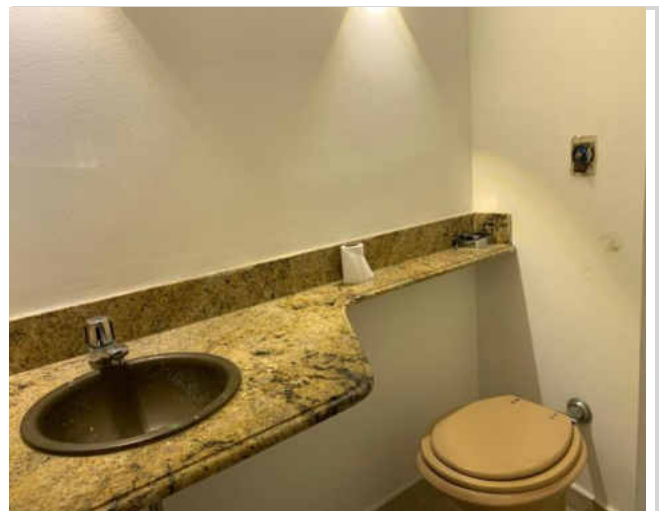
Sala



Sala



Sala



Lavabo



Cozinha



Cozinha

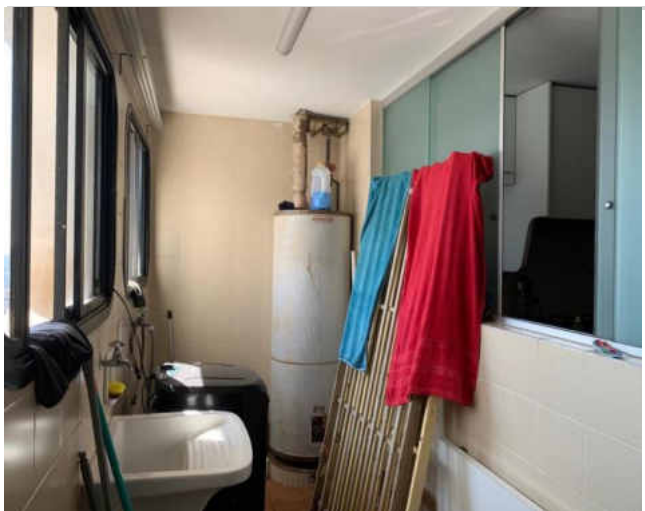
ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Cozinha



Cozinha



Área de serviço



Área de serviço

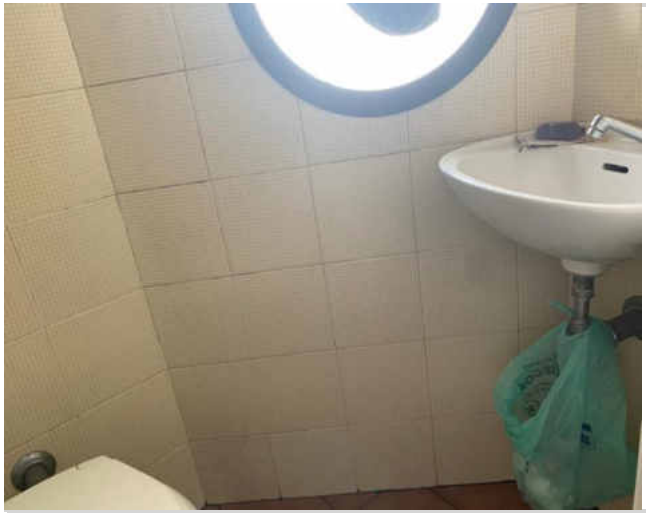


Quarto de serviço



Quarto de serviço

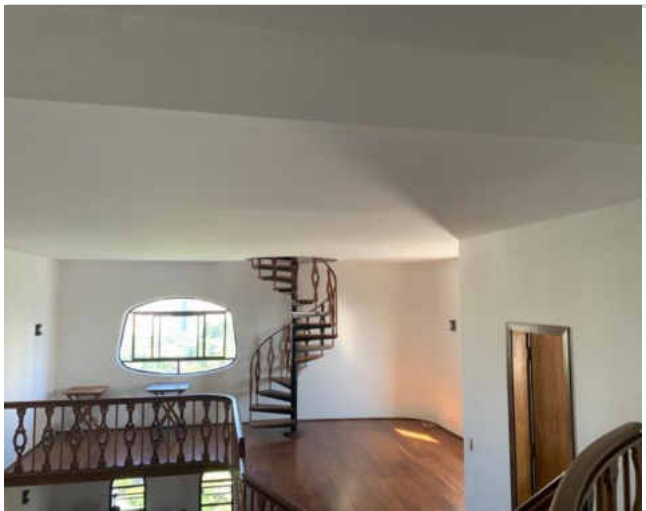
ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



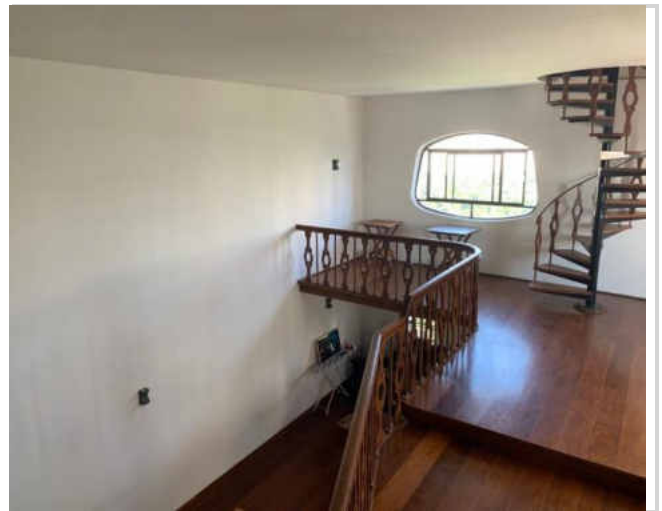
Banheiro de serviço



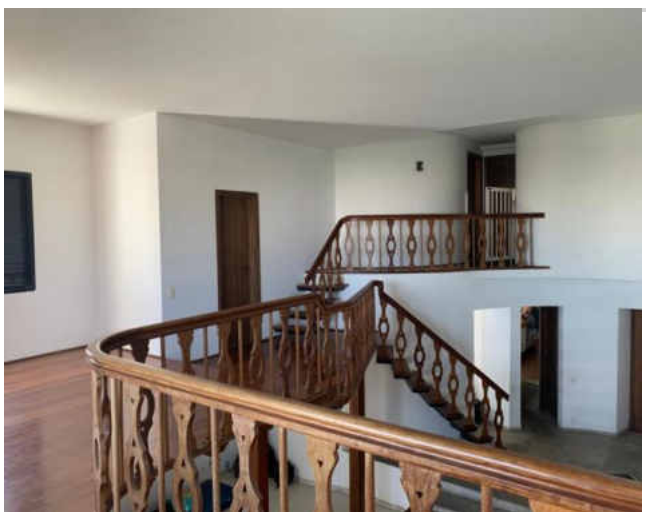
Banheiro de serviço



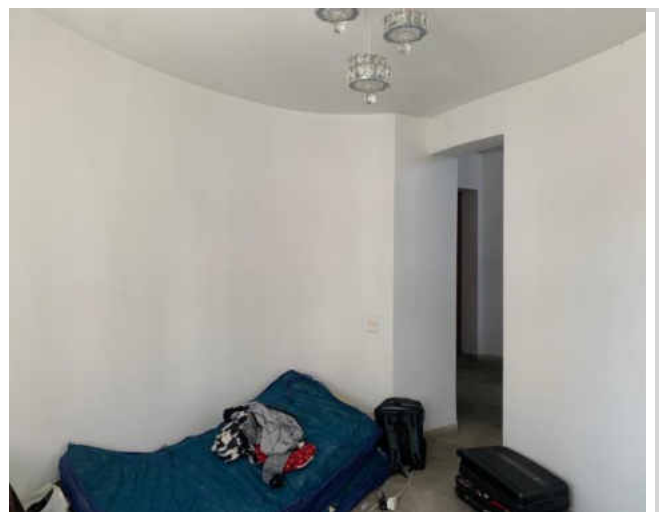
Hall segundo piso



Hall segundo piso



Hall segundo piso



Sala 2

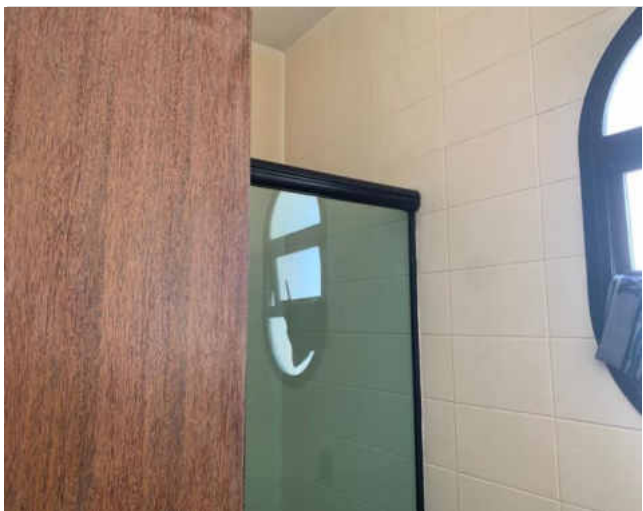
ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



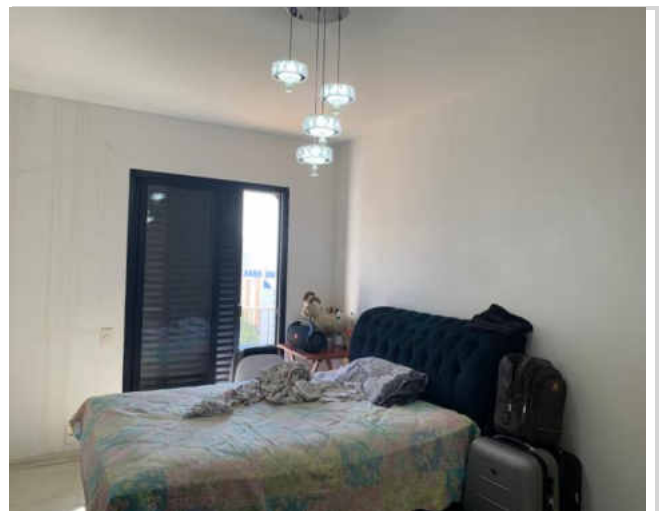
Sala 2



Banheiro social



Banheiro social



Suíte master



Suíte master



Suíte master

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Closet suíte master



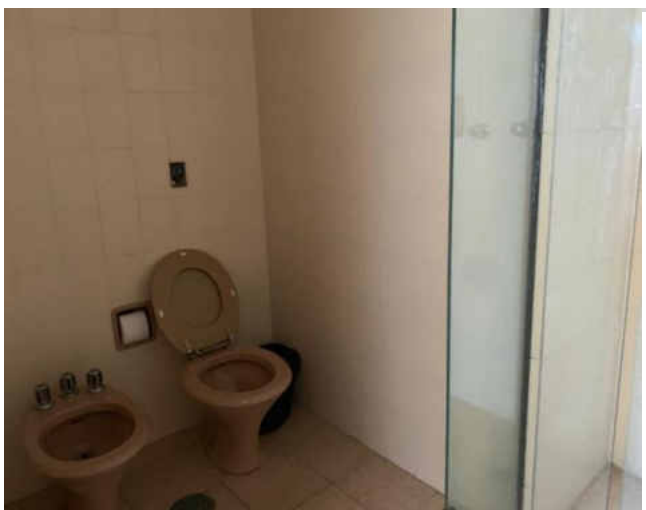
Closet suíte master



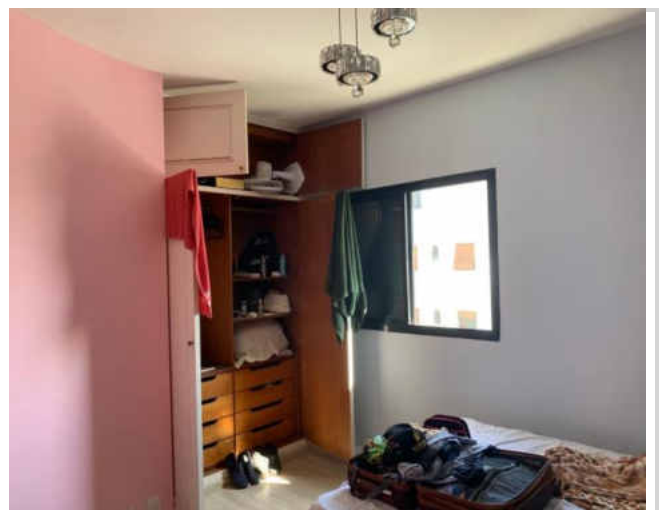
Banheiro suíte master



Banheiro suíte master



Banheiro suíte master

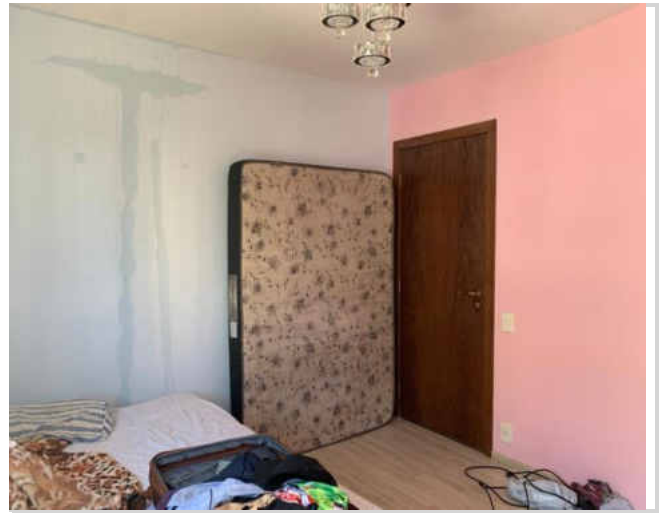


Quarto

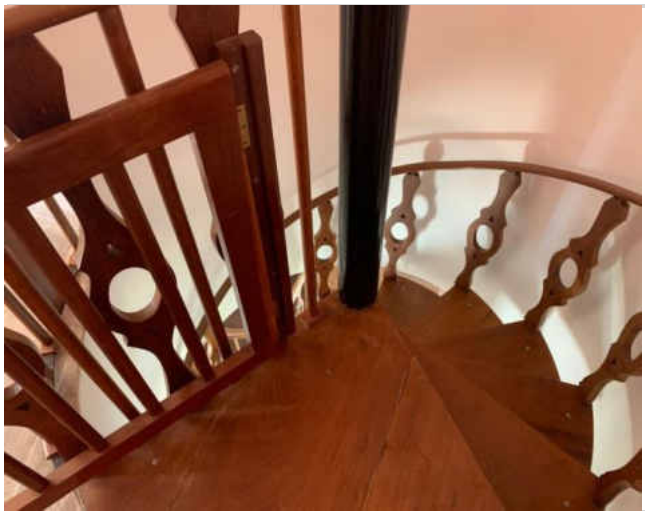
ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



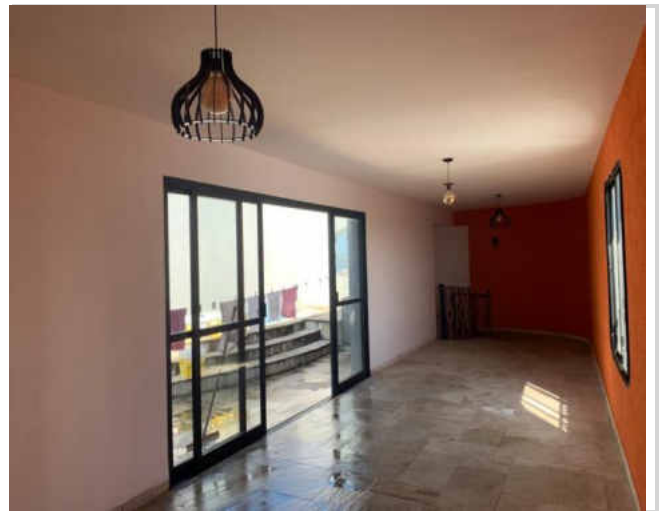
Quarto



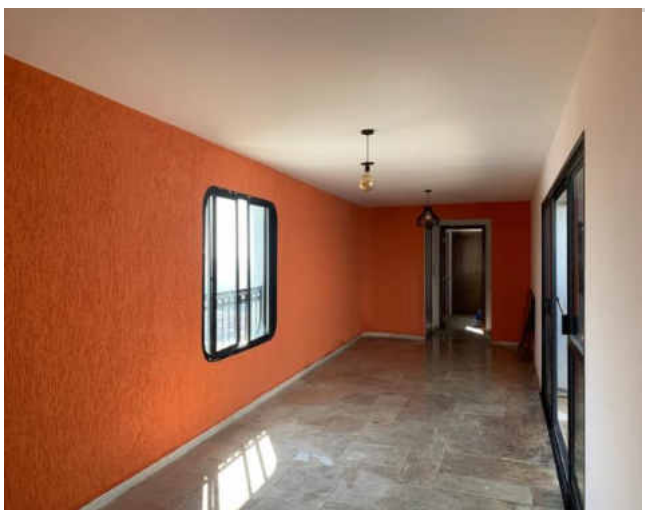
Quarto



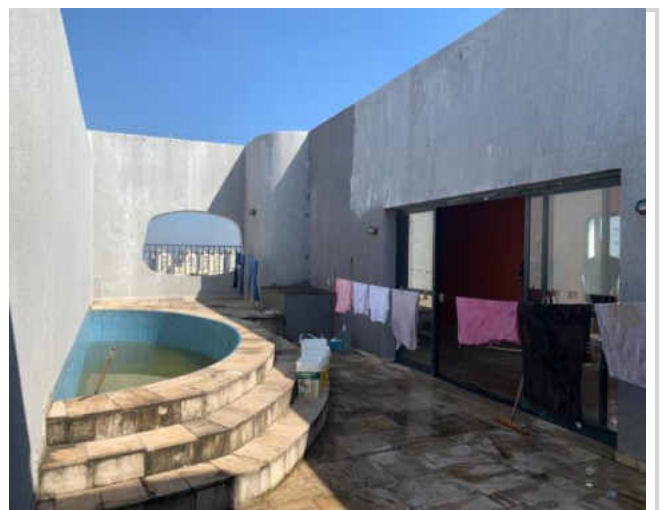
Acesso ao terceiro piso



Hall terceiro piso



Hall terceiro piso



Piscina

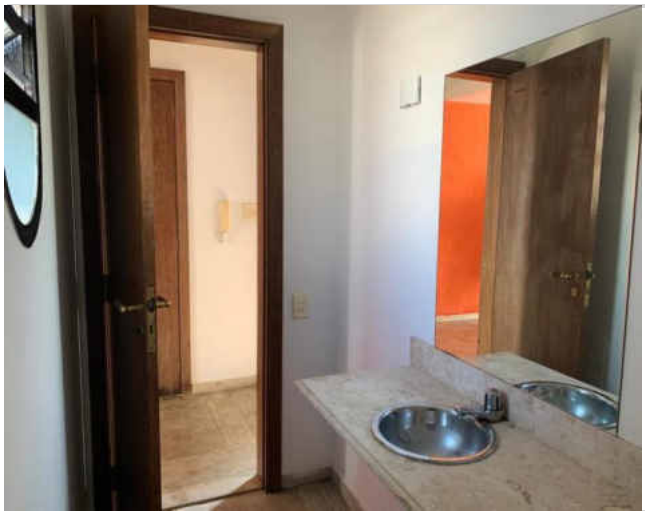
ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



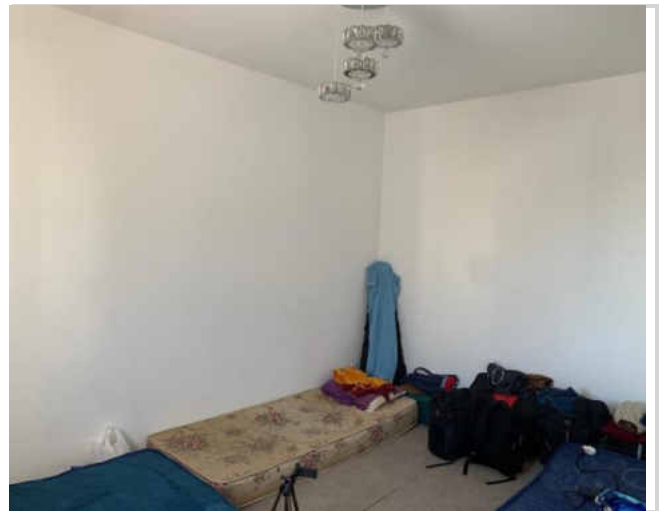
Piscina



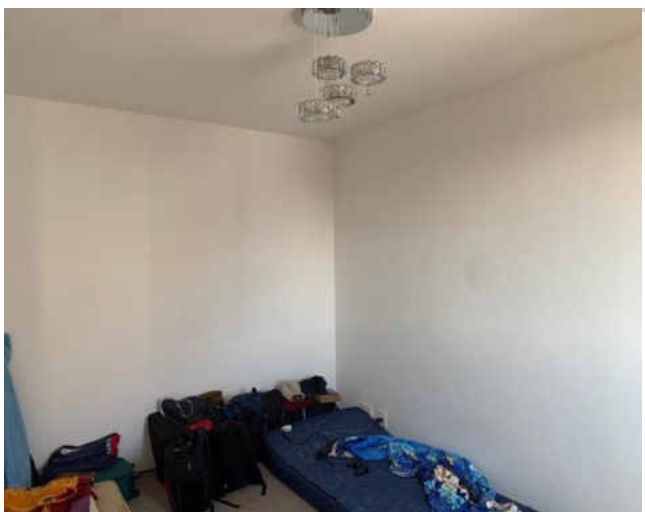
Lavabo 2



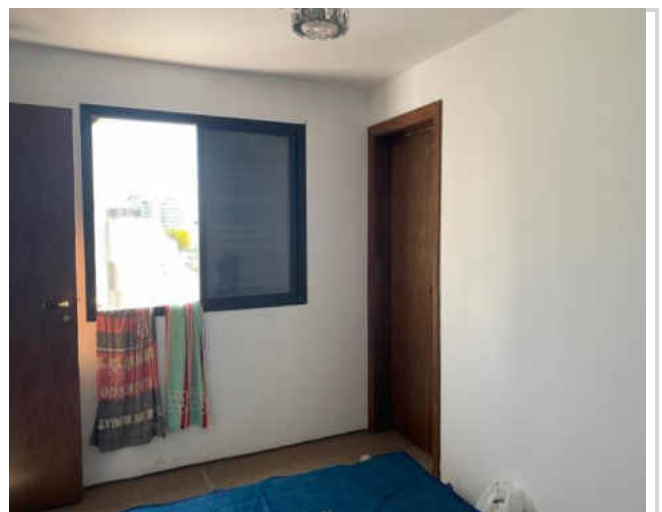
Lavabo 2



Suíte



Suíte



Suíte

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Banheiro suíte



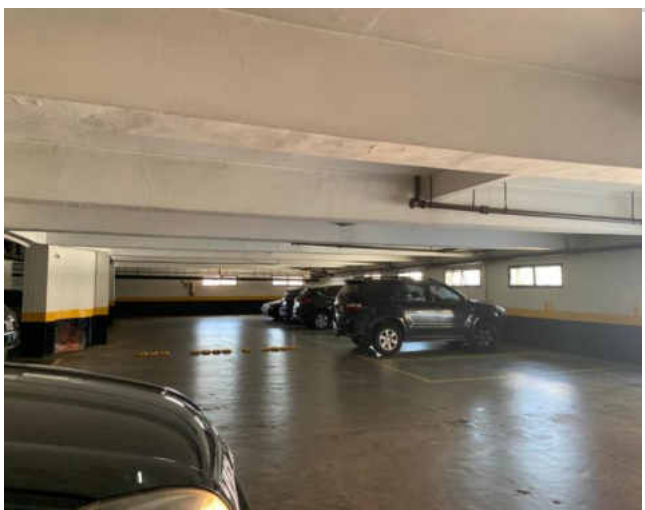
Banheiro suíte



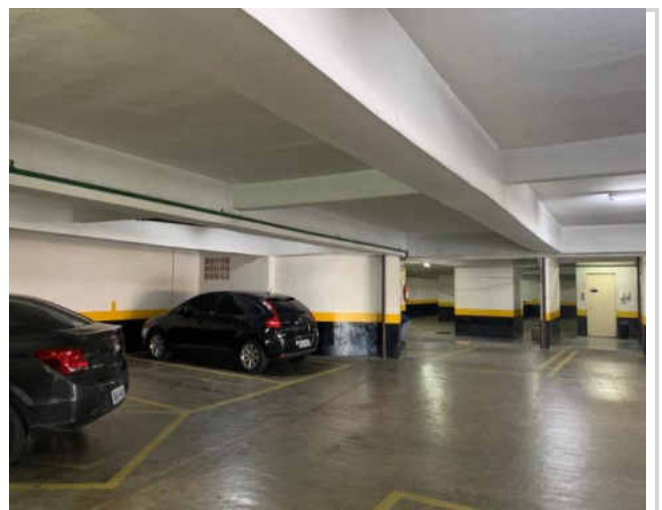
Aquecedor



Medidor de energia



Estacionamento



Estacionamento

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Acesso estacionamento



Circulação área comum



Quadra área comum



Piscina área comum



Circulação área comum

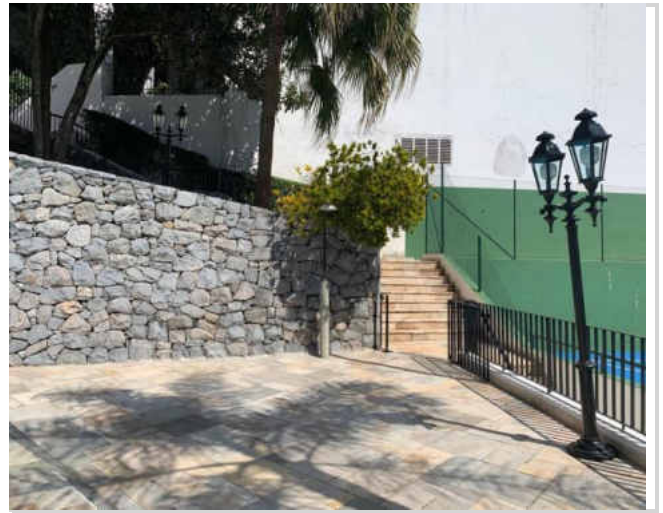


Circulação área comum

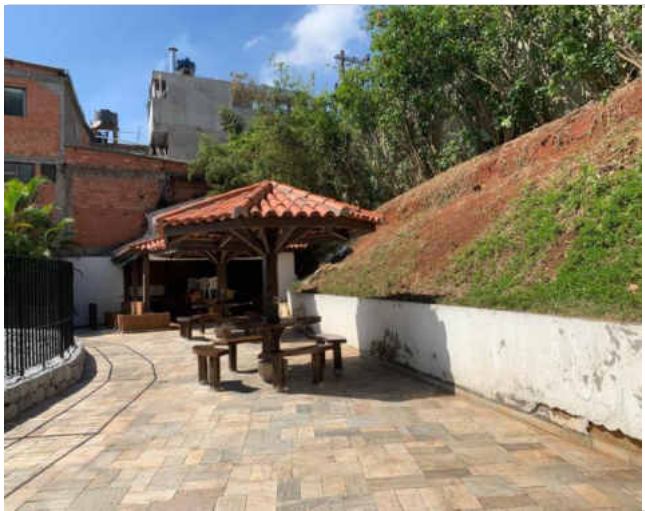
ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Academia área comum



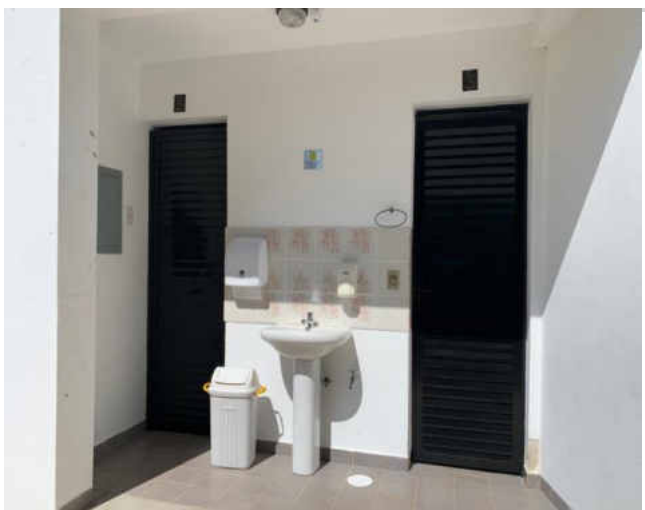
Circulação área comum



Churrasqueira área comum



Churrasqueira área comum



Banheiros área comum

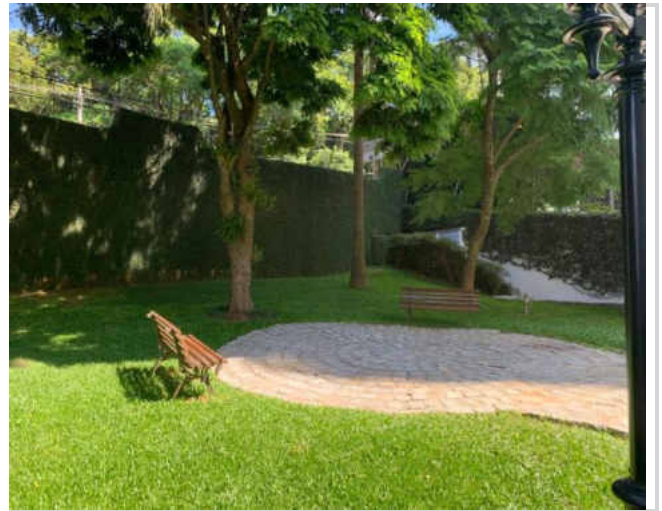


Playground área comum

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



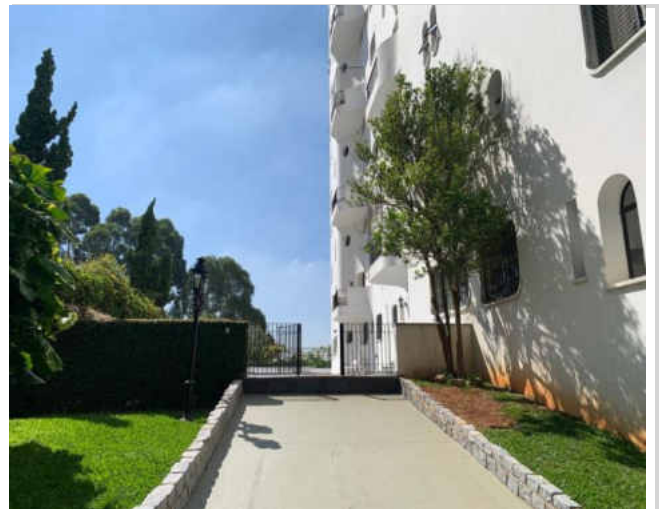
Área comum



Área comum



Área comum



Área comum

