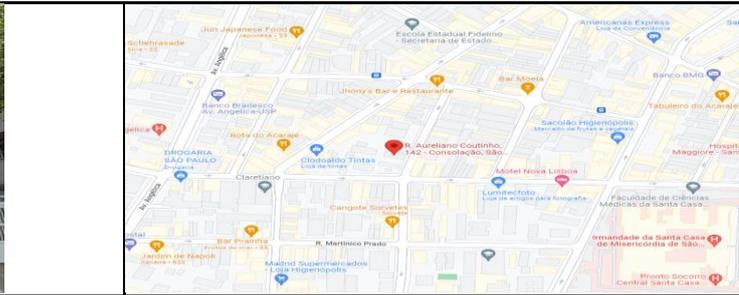


Código de identificação: 122917812



**Identificação**

Nome: **Coord. geog.:** -23.541160, -46.653181  
 Logradouro: Rua Aureliano Coutinho nº: 142 **Complemento:** Apartamento 51  
 Bairro: Vila Buarque **Andar:** 5º **Condomínio:** Edifício São Rafael  
 Município: São Paulo **CEP:** 01224-020 **UF:** SP

**Características do Imóvel**

Tipologia: Apartamento padrão **Uso:** Residencial **Idade aparente:** 20  
 Padrão construtivo: Apto médio c/ elevador **Conservação:** Regular **Dormitórios:** 3  
 Nº de matrícula: 45.510 **Nº do Cartório:** 2º CRI de São Paulo/SP **Banheiros:** 3

Dimensões (m²)		
Área	Matrícula	IPTU
Util/Privativa	174,56	290,00
Comum		
Área total		
Fração ideal (%)	8,92	

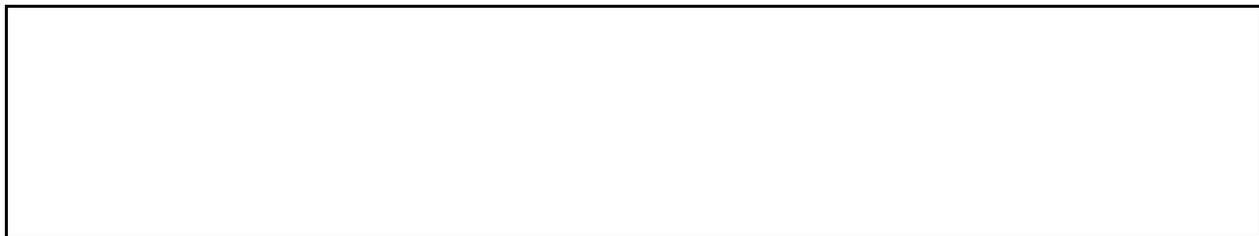
Vaga de Garagem	
Sem documentação:	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Nº Vagas vinculadas:	1
Nº Vagas autônomas:	
Nº de matrícula:	
Outros (armário, escaninho, etc.):	

**Valor do Apartamento:**  
R\$ 1.510.000,00

**Valor da vaga autônoma e outros:**

**Valor total de mercado**

**R\$ 1.510.000,00**  
 Um Milhão, Quinhentos E Dez Mil Reais  
 8.651,39

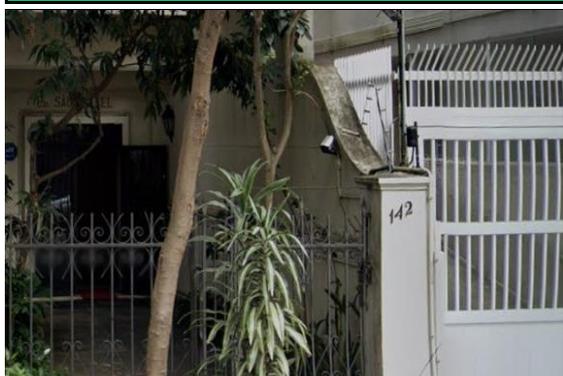


Nome da Empresa:  Ermoso Engenharia Ltda  local, data Santo André, 11/07/2022	Responsável técnico   Diego Blanco Lima Gonzalez Engenheiro Civil/Arquiteto - CREA/CAU: A187065-3
--	---

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS (utilizar quantas amostras achar necessário, desde que mais de cinco)**

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA (M <sup>2</sup> )	VAGAS	ANDAR	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	1.788.888,00	Regular	1,98	20,00	174,56	2,00	7	9.318,95
2	1.400.000,00	Regular	1,98	20,00	167,00	1,00	6	7.623,25
3	1.600.000,00	Regular	2,16	15,00	138,00	1,00	4	8.334,33
4	1.650.000,00	Regular	1,98	15,00	160,00	1,00	7	8.194,46
5	1.399.000,00	Regular	1,98	20,00	130,00	1,00	4	9.785,95

ENDEREÇO		LINK
AV	Rua Aureliano Coutinho , 142	
1	Rua Aureliano Coutinho, 142	<a href="https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-santa-cecilia-sao-paulo-sp">https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-santa-cecilia-sao-paulo-sp</a>
2	Rua Aureliano Coutinho, 259	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-buarque-centro-sao-paulo-com-garagem-167">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-buarque-centro-sao-paulo-com-garagem-167</a>
3	Rua Martinico Prado, S/nº	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-buarque-centro-sao-paulo-com-garagem-138">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-buarque-centro-sao-paulo-com-garagem-138</a>
4	Vila Buarque, S/nº	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-buarque-centro-sao-paulo-com-garagem-160">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-buarque-centro-sao-paulo-com-garagem-160</a>
5	Rua Martinico Prado, S/nº	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-buarque-centro-sao-paulo-com-garagem-130">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-buarque-centro-sao-paulo-com-garagem-130</a>

**Fotos do Imóvel**


IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA/CONDOMÍNIO



LOGRADOURO

**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
- Observações (em caso positivo).

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

Recomendações: Utilizar método comparativo direto.

Por tratar-se de laudos remotos e apartamentos, utilizar fatores consideráveis para a análise.

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		Padrão	1,87
Quadra		Idade	20
Índice Fiscal	1,00	Área Útil	174,56
		Vagas	1
		Andar	5

**Homogeneização - Método Comparativo Direto:**

Nº	Valor R\$	Área Útil m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Saneamento		
											Homogein. (1) - R\$/m²	Homogein. (2) - R\$/m²	Homogein. (3) - R\$/m²
1	R\$ 1.788.888,00	174,56	0,96	9.888,28	0,000	0,930	1,000	0,942	0,981	0,94	9.318,95	9.318,95	9.318,95
2	R\$ 1.400.000,00	167,00	0,96	8.088,98	0,000	1,000	1,000	0,942	0,990	0,94	7.623,25	7.623,25	7.623,25
3	R\$ 1.600.000,00	138,00	0,96	11.187,25	0,000	1,000	0,881	0,864	1,010	0,74	8.334,33	8.334,33	8.334,33
4	R\$ 1.650.000,00	160,00	0,96	9.950,53	0,000	1,000	0,881	0,942	0,981	0,82	8.194,46	8.194,46	8.194,46
5	R\$ 1.399.000,00	130,00	0,96	10.383,81	0,000	1,000	1,000	0,942	1,010	0,94	9.785,95	9.785,95	9.785,95
					NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	<b>Média</b>	8.651,39	8.651,39	8.651,39
										<b>Min.</b>	6.055,97	6.055,97	6.055,97
										<b>Máx.</b>	11.246,81	11.246,81	11.246,81

**Cálculo do Valor do Imóvel:**

Área Útil:	<input type="text" value="174,56"/>	Valor do m²:	<input type="text" value="8.651,39"/>	Valor da área útil	<input type="text" value="R\$ 1.510.186,52"/>
		<b>Valor Final de Avaliação:</b>	<input type="text" value="R\$ 1.510.000,00"/>		

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

122917812

N				INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE							
1	Rua Aureliano Coutinho	142	7	Corretor	(11) 3230-4186	1.788.888,00	1,00	1,980	20	174,56	2	11/07/22
2	Rua Aureliano Coutinho	259	6	Corretor	(11) 98590-0005	1.400.000,00	1,00	1,980	20	167,00	1	11/07/22
3	Rua Martinico Prado	S/nº	4	Corretor	(11) 97333-6545	1.600.000,00	1,00	2,160	15	138,00	1	11/07/22
4	Vila Buarque	S/nº	7	Corretor	(11) 99102-6614	1.650.000,00	1,00	1,980	15	160,00	1	11/07/22
5	Rua Martinico Prado	S/nº	4	Corretor	(11) 3101-2215	1.399.000,00	1,00	1,980	20	130,00	1	11/07/22

122917812			
Setor		padrão	1,87
Quadra		idade	20
Índice Fiscal		Área Útil	174,56
		vagas	1
		andar	5
			1,040

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade							
						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	1.788.888,00	0,96	7	174,56	9.888,28	1,00	0,00		9.888,28	2	0,9300	-692,18	9.196,10	20	0,603	1,0000	0,00	9.888,28			
2	1.400.000,00	0,96	6	167,00	8.088,98	1,00	0,00	-8.088,98	0,00	1	1,0000	0,00	8.088,98	20	0,603	1,0000	0,00	8.088,98			
3	1.600.000,00	0,96	4	138,00	11.187,25	1,00	0,00	-11.187,25	0,00	1	1,0000	0,00	11.187,25	15	0,684	0,8811	-1.330,21	9.857,03			
4	1.650.000,00	0,96	7	160,00	9.950,53	1,00	0,00	-9.950,53	0,00	1	1,0000	0,00	9.950,53	15	0,684	0,8811	-1.183,16	8.767,37			
5	1.399.000,00	0,96	4	130,00	10.383,81	1,00	0,00	-10.383,81	0,00	1	1,0000	0,00	10.383,81	20	0,603	1,0000	0,00	10.383,81			
				<b>Média</b>	<b>9.899,77</b>					<b>Média</b>	<b>1.977,66</b>					<b>Média</b>	<b>9.397,09</b>				
				L. Inf.	6.929,84					L. Inf.	1.384,36					L. Inf.	2º			L. Inf.	6.577,97
				L. Sup.	12.869,70					L. Sup.	2.570,95					L. Sup.	12.689,73			L. Sup.	12.216,22
				Desvio	1.137,27					Desvio	4.422,17					Desvio	1.180,33			Desvio	939,96
				CV	0,115					CV	2,236					CV	0,121			CV	0,100

NÃO

NÃO

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	
1,98	0,9424	-569,33	9.318,95	7	1,060	0,9811	-186,57	9.701,71	0,94	9.318,95	9.318,95	9.318,95	9.318,95	
1,98	0,9424	-465,73	7.623,25	6	1,050	0,9905	-77,04	8.011,94	0,94	7.623,25	7.623,25	7.623,25	7.623,25	
2,16	0,8639	-1.522,71	9.664,54	4	1,030	1,0097	108,61	11.295,86	0,74	8.334,33	8.334,33	8.334,33	8.334,33	
1,98	0,9424	-572,91	9.377,62	7	1,060	0,9811	-187,75	9.762,79	0,82	8.194,46	8.194,46	8.194,46	8.194,46	
1,98	0,9424	-597,86	9.785,95	4	1,030	1,0097	100,81	10.484,62	0,94	9.785,95	9.785,95	9.785,95	9.785,95	
				<b>Média</b>	<b>9.154,06</b>					<b>Média</b>	<b>9.851,38</b>	<b>8.651,39</b>	<b>8.651,39</b>	<b>8.651,39</b>
				L. Inf.	6.407,84					L. Inf.	6.895,97	6.055,97	6.055,97	6.055,97
				L. Sup.	11.900,28					L. Sup.	12.806,80	11.246,81	11.246,81	11.246,81
				Desvio	877,56					Desvio	1.214,63			
				CV	0,096					CV	0,123			

SIM

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	174,56
Vu	8.651,39
<b>Valor total</b>	<b>1.510.186,52</b>