Laudo de Avaliação

ERMOSO ENGENHARIA

T-cash — Uma empresa do grupo Trisul

Nome:	Paulo Roberto Gonçalves Pinheiro	Condomínio:	Edifício You, Central Park		
	Rua Gravataí	No.	118	Complemento:	Apartamento nº 1614
Bairro:	Consolação	Município:	São Paulo	UF:	SP	CEP:	01303-040

Tipo do Imóvel:	Apartamento	No. da Matrícula:	107.820	No. do Cart.	5º CRI de São Paulo/SP
Finalidade:	Residencial	Estado de Conservação:	Boa		
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	5

Valor de Mercado:	**R$ 480.000,00**
Valor por Extenso:	Quatrocentos e oitenta mil reais
Valor de Liquidez (0,7):	**R$ 336.000,00**
Valor por Extenso:	Trezentos e trinta e seis mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- ☑ Energia Elétrica
- ☑ Rede de Água
- ☑ Rede de Esgosto
- ☑ Iluminação Pública
- ☑ Telefonia
- ☑ Pavimentação
- ☑ Guias e Sargetas
- ☑ Gás
- ☑ Coleta de Lixo
- ☑ Metrô
- ☑ Ônibus
- ☑ Correio
- ☑ Bancos
- ☑ Hospital
- ☑ Escola
- ☑ Segurança
- ☑ Praças e Parques
- ☑ Entretenimento

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:

Diagnostico de Mercado:

O bairro apresenta boa infraestrutura, proximidade ao centro comercial da cidade e imóveis com padrões similares ao imóvel em estudo, fato que enquadra o imóvel em tela no mercado imobiliário local. Trata-se de imóvel com bom estado de conservação, padrão construtivo médio e boa divisão interna, tais fatores valorizam o imóvel, uma vez que um futuro comprador não teria que realizar alterações de layout e/ou reformas estéticas.



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez
CREA/CAU: A187065-3
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.

Data: 22 de maio de 2024

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	-	m²
Testada:	-	m²
Lat. Dir.:	-	m²
Lat. Esq.:	-	m²
Fração ideal	0,180500	%

Útil - Coberta:	23,867	m²
Útil - Descoberta:	0,000	m²
Útil - Homogenizada:	0,000	m²
Comum:	11,231	m²
Área Total:	35,098	m²

Áreas Averbadas ? Sim

No. Vagas:	Cobertas	0	
	Descobertas	0	
No. Pav.:	31		
Aptos/andar:	15	Total Unid.:	
No.: Elev.:	5		

Infra-estrutura da Edificação:

☑ Salão de Festas	☑ Play Ground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☑ Sala de Jogos	☑ Piscina	☐ TV a cabo	☑ Vigilância
☑ Sala de Ginástica	☑ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

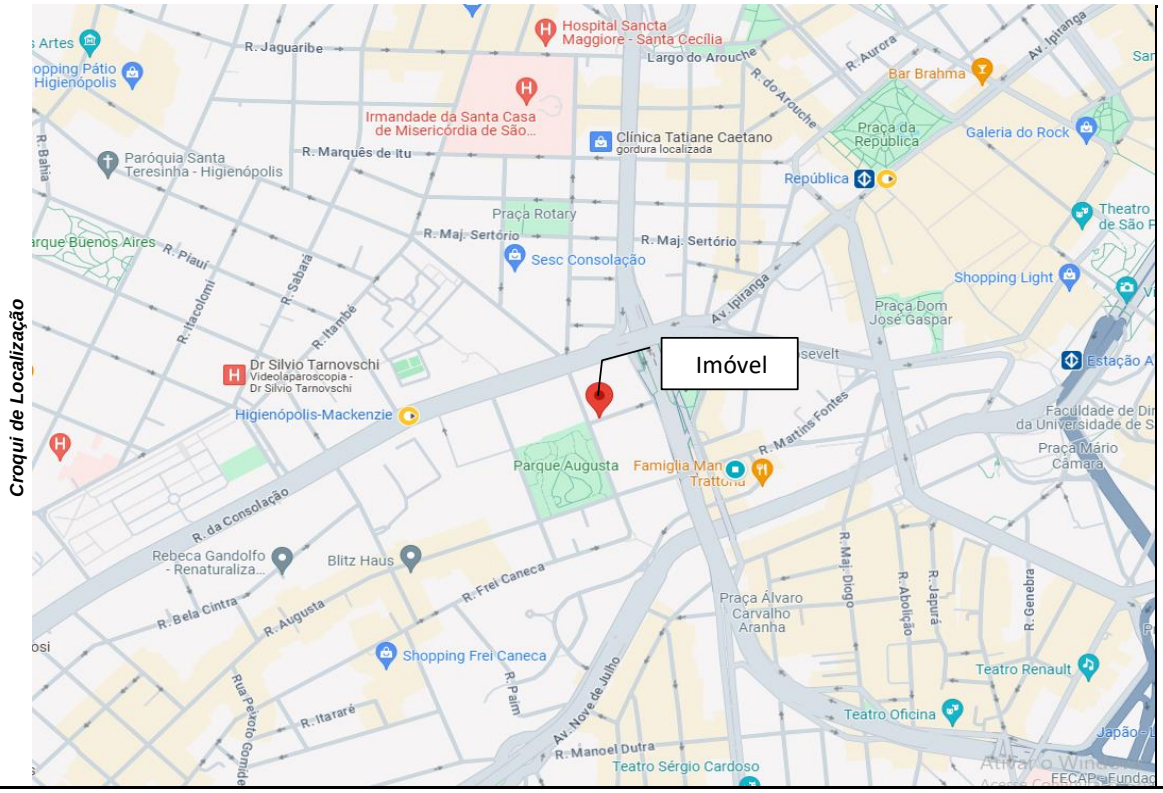
Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	*Quant.*	*Piso*	*Parede*	*Forro*	*Obs.:*
Banheiro social	1	Porcelanato	Drywall	Gesso	
Sala/cozinha	1	Porcelanato	Massas	Gesso	
Sacada	1	Porcelanato	Massas	Gesso	

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e média velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.

Croqui de Localização



Laudo de Avaliação

Amostra:

1. Endereço:	Rua Gravataí, 118, 10º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 99772-7313			**Contato**	0
Idade:	5 Anos	**Padrão:**	1,926	**Área Util (m²)**	23,87	**Vagas:**	0	**Valor (R$):**	437.000,00
2. Endereço:	Rua Gravataí, 118, 5º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 98256-5334			**Contato**	0
Idade:	5 Anos	**Padrão:**	1,926	**Área Util (m²)**	23,87	**Vagas:**	0	**Valor (R$):**	480.000,00
3. Endereço:	Rua Gravataí, 118, 12º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 99999-0938			**Contato**	0
Idade:	5 Anos	**Padrão:**	1,926	**Área Util (m²)**	23,87	**Vagas:**	0	**Valor (R$):**	480.000,00
4. Endereço:	Rua Bela Cintra, 237, 13º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 98273-6510			**Contato**	0
Idade:	1 Ano	**Padrão:**	1,926	**Área Util (m²)**	23,00	**Vagas:**	0	**Valor (R$):**	495.000,00
5. Endereço:	Rua Augusta, 553, 8º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 91319-4139			**Contato**	0
Idade:	1 Ano	**Padrão:**	1,926	**Área Util (m²)**	35,00	**Vagas:**	1	**Valor (R$):**	539.000,00
6. Endereço:	Rua Pedro Taques, 80, 4º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 99999-0938			**Contato**	0
Idade:	1 Ano	**Padrão:**	1,926	**Área Util (m²)**	30,00	**Vagas:**	0	**Valor (R$):**	550.000,00

Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:

Amostra	Valor	Área Util	f-Fonte	VU	f - Local	f-Vaga	f-Idade	f-Padrão	f-Andar	Somatória dos	Homogein.
	R$	m²	#	#	#	#	#	#	#	Fatores	R$/m²
1	R$ 437.000,00	23,87	0,96	17.667,13	1,000	1,000	1,000	1,031	1,055	1,09	19.190,01
2	R$ 480.000,00	23,87	0,96	19.403,10	1,000	1,000	1,000	1,031	1,106	1,14	22.059,81
3	R$ 480.000,00	23,87	0,96	19.403,10	1,000	1,000	1,000	1,031	1,036	1,07	20.706,77
4	R$ 495.000,00	23,00	0,96	20.766,33	1,000	1,000	0,904	1,031	1,027	1,06	21.969,49
5	R$ 539.000,00	35,00	0,96	14.859,46	1,000	0,930	0,904	1,031	1,075	1,11	16.433,36
6	R$ 550.000,00	30,00	0,96	17.689,83	1,000	1,000	0,904	1,031	1,117	1,15	20.301,87
					SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	Média	20.110,22
								Saneamento		Mín.	15.082,66
										Máx.	25.137,77

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R$ -
Área Construção:	23,87	Valor do m²:	20.110,22	Valor da Construção:	R$ 480.030,90
				Valor Total:	R$ 480.030,90

Valor Final de Avaliação: R$ 480.000,00

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

ERMOSO ENGENHARIA

RESUMO DAS CARACTERISTICAS DO IMÓVEL

T-cash
Uma empresa do grupo Trisul

Característica Gerais da Região:
Predominante Residencial

Área construída:
0 a 59m²

Fatores Impeditivos:
Não

Valor Mensal Condomínio + IPTU:
Entre R$ 10,00 e 15,00 por m²

Infraestrutura Região:
Boa acessibilidade, perto do centro de serviços, alta presença de projetos relevantes

Estado de Conservação:
Bom

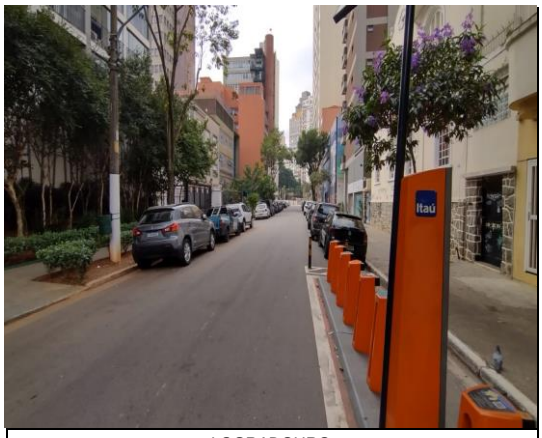
Valor Venda x Valor de Mercado:
Alinhado

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



FACHADA



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



SALA



COZINHA

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



BANHEIRO SOCIAL



SACADA



PLAYGROUND - ÁREA DE LAZER



ESPAÇO GOURMET - ÁREA DE LAZER



ACADEMIA - ÁREA DE LAZER



LAVANDERIA COLETIVA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
1	Rua Gravataí	118	10º andar	Corretor	(11) 99772-7313	437.000,00	1,00	1,926	5	23,87	0	22/05/24
2	Rua Gravataí	118	5º andar	Corretor	(11) 98256-5334	480.000,00	1,00	1,926	5	23,87	0	22/05/24
3	Rua Gravataí	118	12º andar	Corretor	(11) 99999-0938	480.000,00	1,00	1,926	5	23,87	0	22/05/24
4	Rua Bela Cintra	237	13º andar	Corretor	(11) 98273-6510	495.000,00	1,00	1,926	1	23,00	0	22/05/24
5	Rua Augusta	553	8º andar	Corretor	(11) 91319-4139	539.000,00	1,00	1,926	1	35,00	1	22/05/24
6	Rua Pedro Taques	80	4º andar	Corretor	(11) 99999-0938	550.000,00	1,00	1,926	1	30,00	0	22/05/24

1	https://www.attria.com.br/imovel/kitnet-a-venda-1-quarto-rua-gravatai-sao-paulo-sp-no-bairro-consolacao-24m2/daf6edf8-c16c-4
2	https://www.attria.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-rua-gravatai-sao-paulo-sp-no-bairro-consolacao-com-garagem-
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-25m2-venda-RS480000-id-268818565
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-23m2-venda-RS495000-id-269488828
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-35m2-venda-RS539000
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS550000-id-252170837

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	1,99	
Quadra		idade	5	0,881
índice fiscal	1,00	AU (Cob)	23,87	
		AU (Descob)	0	
		AU (Homog)	0	
		vagas	0	
		andar	16	1,150

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

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal: INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator vagas: vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Homogeneização do fator idade: idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	437.000,00	0,96	10	23,87	17.667,13	1,00	1,00	0,00	17.667,13	0	1,0000	0,00	17.667,13	5	0,881	1,0000	0,00	17.667,13
2	480.000,00	0,96	5	23,87	19.403,10	1,00	1,00	0,00	19.403,10	0	1,0000	0,00	19.403,10	5	0,881	1,0000	0,00	19.403,10
3	480.000,00	0,96	12	23,87	19.403,10	1,00	1,00	0,00	19.403,10	0	1,0000	0,00	19.403,10	5	0,881	1,0000	0,00	19.403,10
4	495.000,00	0,96	13	23,00	20.766,33	1,00	1,00	0,00	20.766,33	0	1,0000	0,00	20.766,33	1	0,975	0,9037	-2.000,05	18.766,28
5	539.000,00	0,96	8	35,00	14.859,46	1,00	1,00	0,00	14.859,46	1	0,9300	-1.040,16	13.819,30	1	0,975	0,9037	-1.431,15	13.428,31
6	550.000,00	0,96	4	30,00	17.689,83	1,00	1,00	0,00	17.689,83	0	1,0000	0,00	17.689,83	1	0,975	0,9037	-1.703,75	15.986,09
				Média	**18.298,16**			**Média**	**18.298,16**			**Média**	**18.124,80**				**Média**	**17.442,33**
				L. Inf.	12.808,71			L. Inf.	12.808,71			L. Inf.	12.687,36				L. Inf.	12.209,63
				L. Sup.	23.787,60			L. Sup.	23.787,60			L. Sup.	23.562,24				L. Sup.	22.675,03
				Desvio	2.055,56			Desvio	2.055,56			Desvio	2.415,85				Desvio	2.354,81
				CV	0,112			CV	0,112			CV	0,133				CV	0,135
									SIM				**NÃO**					**NÃO**

Homogeneização do fator padrão: padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator andar: andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA: Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,93	1,0312	550,38	18.217,50	10	1,090	1,0550	972,50	18.639,63	1,09	19.190,01	19.190,01	19.190,01	19.190,01
1,93	1,0312	604,46	20.007,56	5	1,040	1,1058	2.052,25	21.455,35	1,14	22.059,81	22.059,81	22.059,81	22.059,81
1,93	1,0312	604,46	20.007,56	12	1,110	1,0360	699,21	20.102,31	1,07	20.706,77	20.706,77	20.706,77	20.706,77
1,93	1,0312	646,93	21.413,25	13	1,120	1,0268	556,24	21.322,57	1,06	21.969,49	21.969,49	21.969,49	21.969,49
1,93	1,0312	462,91	15.322,37	8	1,070	1,0748	1.110,99	15.970,45	1,11	16.433,36	16.433,36	16.433,36	16.433,36
1,93	1,0312	551,09	18.240,92	4	1,030	1,1165	2.060,95	19.750,78	1,15	20.301,87	20.301,87	20.301,87	20.301,87
		Média	**18.868,19**				**Média**	**19.540,18**		20.110,22	20.110,22	20.110,22	**20.110,22**
		L. Inf.	13.207,74				L. Inf.	13.678,13		14.077,15	14.077,15	14.077,15	14.077,15
		L. Sup.	24.528,65				L. Sup.	25.402,24		26.143,28	26.143,28	26.143,28	26.143,28
		Desvio	2.119,59				Desvio	2.037,60					
		CV	0,112				CV	0,104					
			SIM					**SIM**					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU (Cob)	23,87
Vu	20.110,22
Valor total	**480.030,90**