Laudo de Avaliação

ERMOSO ENGENHARIA

T-cash
Uma empresa do grupo Trisul

Nome:	CAIO E VERA			Condomínio:	Residencial Triumph		
Endereço:	R. Tapajós			No.	61	Complemento:	Apto 34 - Bloco B
Bairro:	Vila Tupi	Município:	Praia Grande	UF:	SP	CEP:	11703-340

Tipo do Imóvel:	Apartamento	No. da Matrícula:	158.114	No. do Cart.	1º CRI Praia Grande/SP
Finalidade:	Residencial	Estado de Conservação:	Boa		
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	10

Valor de Mercado:	**R$ 707.000,00**
Valor por Extenso:	Setecentos e sete mil reais
Valor de Liquidez (0,7):	**R$ 495.000,00**
Valor por Extenso:	Quatrocentos e noventa e cinco mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

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

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:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos edifícios de apartamentos residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Pres. Castelo Branco e Av. Pres. Kennedy. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto da Fachada do Imóvel

Diagnostico de Mercado:



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

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

Data: 12 de março de 2024

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	-	m²
Testada:	-	m²
Lat. Dir.:	-	m²
Lat. Esq.:	-	m²
Fração ideal	0,010704	%

Útil - Coberta:	110,230	m²
Útil - Descoberta:	0,000	m²
Útil - Homogenizada:	0,000	m²
Comum:	24,320	m²
Área Total:	134,550	m²

Áreas Averbadas ? Sim

No. Vagas:	Cobertas	1	
	Descobertas	0	
No. Pav.:	14		
Aptos/andar:	4	Total Unid.:	
No.: Elev.:	2		

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

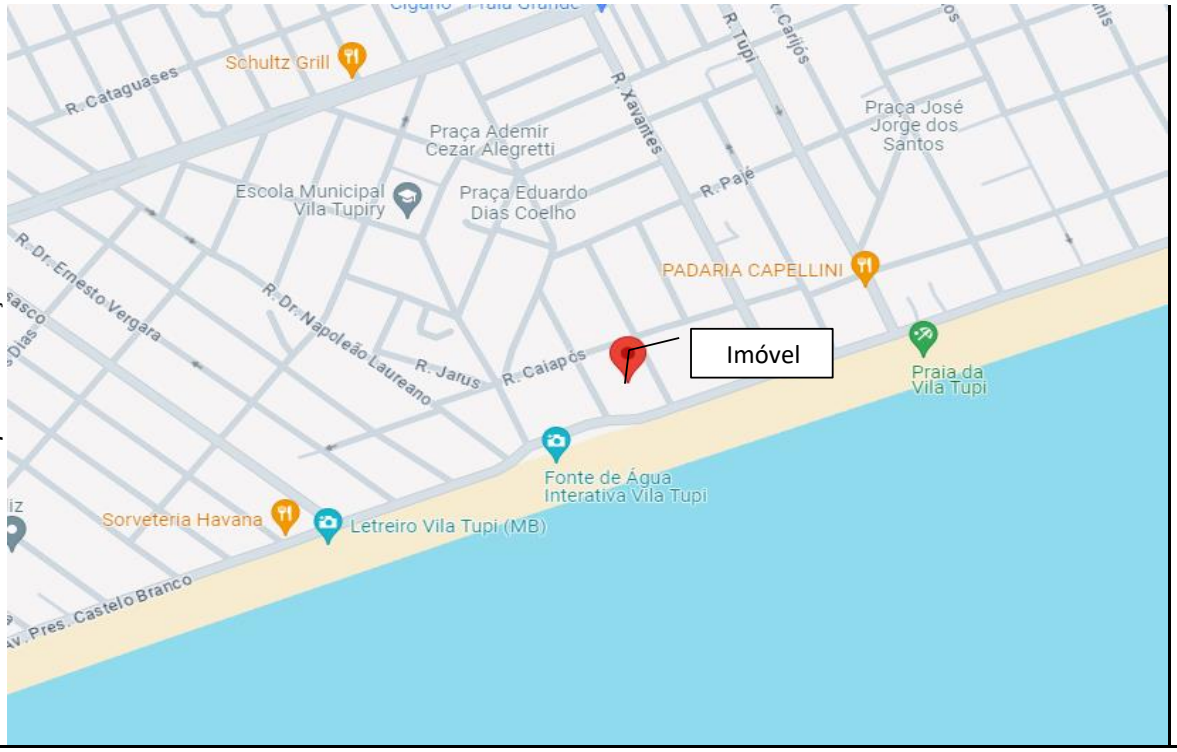
Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	*Quant.*	*Piso*	*Parede*	*Forro*	*Obs.:*
Sala	1	Cerâmica	Massa	Laje	
Varanda	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	
Dormitório	2	Cerâmica	Massa	Laje	
Banheiro Social	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	
Suíte	1	Cerâmica	Massa	Laje	
Banheiro Suíte	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	
Área de Serviço	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	
Banheiro de Serviço	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	

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 Tapajós, 100, 5							**Situação**	Oferta
Fonte:	USUÁRIO NEWCORE			**Telefone:**	(11) 4580-4274			**Contato**	0
Idade:	15 Anos	**Padrão:**	1,926	**Área Util (m²)**	105,00	**Vagas:**	2	**Valor (R$):**	760.030,00
2. Endereço:	Rua Tapajós, 61, 2							**Situação**	Oferta
Fonte:	Imobiliária Nova Kennedy			**Telefone:**	(13) 3591-3643			**Contato**	0
Idade:	15 Anos	**Padrão:**	1,926	**Área Util (m²)**	110,00	**Vagas:**	2	**Valor (R$):**	600.000,00
3. Endereço:	Rua Tapajós, 61, 6							**Situação**	Oferta
Fonte:	NOVA GERACAO IMOVEIS			**Telefone:**	(13) 3302-4743			**Contato**	0
Idade:	15 Anos	**Padrão:**	1,926	**Área Util (m²)**	110,00	**Vagas:**	2	**Valor (R$):**	670.000,00
4. Endereço:	Rua Tapajós, 61, 10							**Situação**	Oferta
Fonte:	SARDINHA ASSESSORIA			**Telefone:**	(11) 3501-0910			**Contato**	0
Idade:	15 Anos	**Padrão:**	1,926	**Área Util (m²)**	110,00	**Vagas:**	2	**Valor (R$):**	700.000,00
5. Endereço:	Rua Tapajós, 186, 8							**Situação**	Oferta
Fonte:	NOVA GERACAO IMOVEIS			**Telefone:**	(13) 99727-0150			**Contato**	0
Idade:	20 Anos	**Padrão:**	1,692	**Área Util (m²)**	90,00	**Vagas:**	1	**Valor (R$):**	365.000,00
6. Endereço:	Rua Tapajós, s/n, 2							**Situação**	Oferta
Fonte:	AGENCIA DA PRAIA			**Telefone:**	(13) 3302-4743			**Contato**	0
Idade:	20 Anos	**Padrão:**	1,692	**Área Util (m²)**	97,00	**Vagas:**	1	**Valor (R$):**	300.000,00

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$/m²
1	R$ 760.030,00	105,00	0,96	6.984,31	1,000	0,930	1,135	1,088	0,981	1,13	7.916,48
2	R$ 600.000,00	110,00	0,96	5.263,09	1,000	0,930	1,135	1,088	1,010	1,16	6.118,86
3	R$ 670.000,00	110,00	0,96	5.877,12	1,000	0,930	1,135	1,088	0,971	1,12	6.606,62
4	R$ 700.000,00	110,00	0,96	6.140,27	1,000	0,930	1,135	1,088	0,936	1,09	6.683,55
5	R$ 365.000,00	90,00	0,96	3.913,21	1,111	1,000	1,288	1,238	0,953	1,59	6.224,64
6	R$ 300.000,00	97,00	0,96	2.984,23	1,111	1,000	1,288	1,238	1,010	1,65	4.915,93
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	6.411,01
								Saneamento		Mín.	4.808,26
										Máx.	8.013,77

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R$ -
Área Construção:	0,00	Valor do m²:	6.411,01	Valor da Construção:	R$ 706.685,91
				Valor Total:	R$ 706.685,91

Valor Final de Avaliação: R$ 707.000,00

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:
60 a 99m²

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

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



ENTRADA



SALÃO DE FESTAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



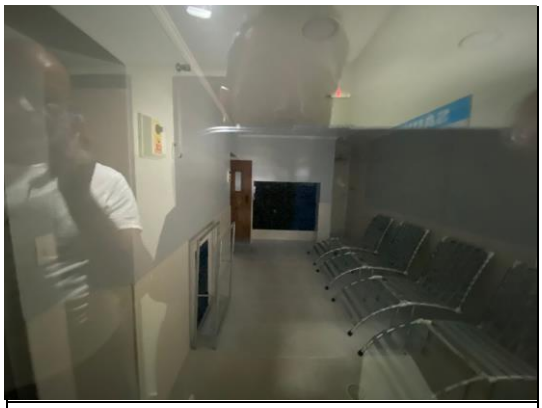
PISCINA



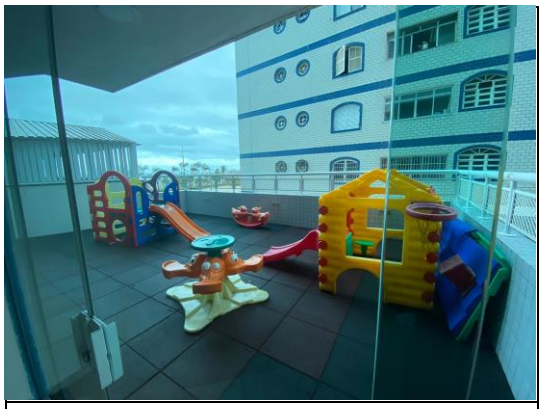
CHURRASQUEIRA



ACADEMIA



SAUNA



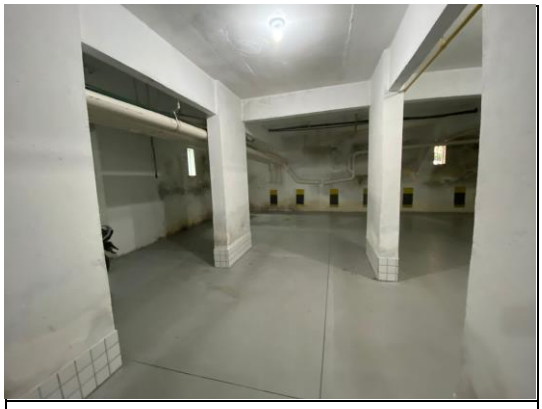
PLAYGROUND



SALÃO DE JOGOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



GARAGEM



HALL ELEVADORES



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



SALA



SACADA



SACADA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



DORMITÓRIO 1



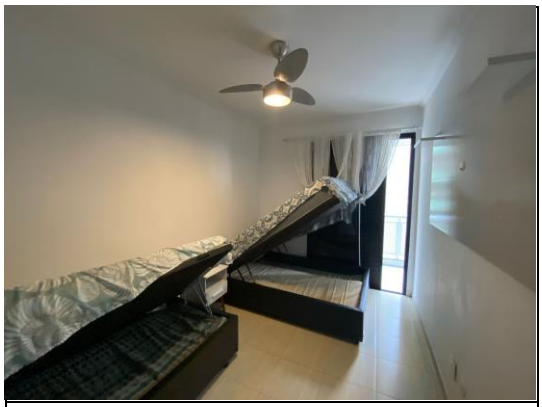
SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO 2



COZINHA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO DE SERVIÇO

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 Tapajós	100	5	USUÁRIO NEWCORE	(11) 4580-4274	760.030,00	1,00	1,926	15	105,00	2	08/03/24
2	Rua Tapajós	61	2	Imobiliária Nova Kennedy	(13) 3591-3643	600.000,00	1,00	1,926	15	110,00	2	08/03/24
3	Rua Tapajós	61	6	NOVA GERACAO IMOVEIS	(13) 99727-0150	670.000,00	1,00	1,926	15	110,00	2	08/03/24
4	Rua Tapajós	61	10	SARDINHA ASSESSORIA	(11) 3501-0910	700.000,00	1,00	1,926	15	110,00	2	08/03/24
5	Rua Tapajós	186	8	NOVA GERACAO IMOVEIS	(13) 99727-0150	365.000,00	0,90	1,692	20	90,00	1	08/03/24
6	Rua Tapajós	s/n	2	AGENCIA DA PRAIA	(13) 3302-4743	300.000,00	0,90	1,692	20	97,00	1	08/03/24

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-105m2-venda-RS760030-id
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-117m2-venda-RS600000-id
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-105m2-venda-RS670000-id
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-118m2-venda-RS700000-id
5	/www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-90m2-venda-RS365000-id-269370
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-97m2-venda-RS300000-id-2

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	2,10	
Quadra		idade	10	0,776
índice fiscal	1,00	AU (Cob)	110,23	
		AU (Descob)	0	
		AU (Homog)	0	
		vagas	1	
		andar	3	1,020

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

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	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	760.030,00	0,96	5	105,00	6.984,31	1,00	1,00	0,00	6.984,31	2	0,9300	-488,90	6.495,41	15	0,684	1,1350	942,54	7.926,85
2	600.000,00	0,96	2	110,00	5.263,09	1,00	1,00	0,00	5.263,09	2	0,9300	-368,42	4.894,67	15	0,684	1,1350	710,26	5.973,35
3	670.000,00	0,96	6	110,00	5.877,12	1,00	1,00	0,00	5.877,12	2	0,9300	-411,40	5.465,72	15	0,684	1,1350	793,12	6.670,24
4	700.000,00	0,96	10	110,00	6.140,27	1,00	1,00	0,00	6.140,27	2	0,9300	-429,82	5.710,45	15	0,684	1,1350	828,63	6.968,91
5	365.000,00	0,96	8	90,00	3.913,21	0,90	1,11	434,80	4.348,01	1	1,0000	0,00	3.913,21	20	0,603	1,2881	1.127,44	5.040,65
6	300.000,00	0,96	2	97,00	2.984,23	0,90	1,11	331,58	3.315,81	1	1,0000	0,00	2.984,23	20	0,603	1,2881	859,79	3.844,02
				Média	**5.193,70**			**Média**	**5.321,43**			**Média**	**4.910,62**				**Média**	**6.070,67**
				L. Inf.	3.635,59			L. Inf.	3.725,00			L. Inf.	3.437,43				L. Inf.	4.249,47
				L. Sup.	6.751,82			L. Sup.	6.917,87			L. Sup.	6.383,80				L. Sup.	7.891,87
				Desvio	1.489,67			Desvio	1.320,45			Desvio	1.277,93				Desvio	1.458,77
				CV	0,287			CV	0,248			CV	0,260				CV	0,240
									SIM				**SIM**					**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
1,93	1,0877	612,85	7.597,16	5	1,040	0,9808	-134,31	6.850,00	1,13	7.916,48	7.916,48	7.916,48	7.916,48
1,93	1,0877	461,82	5.724,91	2	1,010	1,0099	52,11	5.315,20	1,16	6.118,86	6.118,86	6.118,86	6.118,86
1,93	1,0877	515,70	6.392,82	6	1,050	0,9714	-167,92	5.709,20	1,12	6.606,62	6.606,62	6.606,62	6.606,62
1,93	1,0877	538,79	6.679,06	10	1,090	0,9358	-394,33	5.745,94	1,09	6.683,55	6.683,55	6.683,55	6.683,55
1,69	1,2382	932,05	4.845,25	8	1,070	0,9533	-182,86	3.730,35	1,59	6.224,64	6.224,64	6.224,64	6.224,64
1,69	1,2382	710,78	3.695,01	2	1,010	1,0099	29,55	3.013,77	1,65	4.915,93	4.915,93	4.915,93	4.915,93
		Média	**5.822,37**				**Média**	**5.060,74**		6.411,01	6.411,01	6.411,01	**6.411,01**
		L. Inf.	4.075,66				L. Inf.	3.542,52		4.487,71	4.487,71	4.487,71	4.487,71
		L. Sup.	7.569,08				L. Sup.	6.578,97		8.334,32	8.334,32	8.334,32	8.334,32
		Desvio	1.392,78				Desvio	1.422,41					
		CV	0,239				CV	0,281					
			SIM					**SIM**					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU (Cob)	110,23
Vu	6.411,01
Valor total	**706.685,91**