ERMOSO ENGENHARIA

Laudo de Avaliação

T-cash
Uma empresa do grupo Trisul

Nome:	Mario Cesar Amaro de Lima			CPF:	048.174.578-56
Endereço:	Rua Hipódromo		No. 1138	Complemento:	
Bairro:	Mooca	Município: São Paulo	UF: SP	CEP:	03164-140

Tipo do Imóvel:	Casa	No. da Matrícula:	5.968	No. do Cart.	7º CRI São Paulo/SP
Finalidade	Residencial	Estado de Conservação:	Boa		
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	15 Anos

Valor de Mercado:	**R$ 1.017.000,00**
Valor por Extenso:	Um milhão e dezessete mil reais
Valor de venda forçada (0,65):	**R$ 661.000,00**
Valor por Extenso:	Seiscentos e sessenta e um 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:

A matrícula do imóvel em estudo menciona que no terreno objeto da presente matrícula foi edificado um prédio, porém não cita as áreas construídas do mesmo. O carnê do IPTU informa a área construída de 281,00 m², porém em medições realizadas in loco, constatamos a área construída de aproximadamente 371m².

As quadras do bairro onde está localizado o imóvel em estudo sofrem com constantes alagamentos em dias de fortes chuvas. Em conversas com vizinhos, não identificamos enchentes recentes em frente ao logradouro.

Diagnostico de Mercado:

Identificamos baixa procura e alto número de imóveis em oferta na região. Acredito tratar-se de imóvel com maior potencial comercial em caso de uma futura reforma.



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

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

Data: 12 de março de 2023

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	178,50	m²	Construção (Averbado):	281,000	m²	No. Vagas:	Cobertas	2
Testada:	5,25	m	Construção (Não Averbado):	90,00	m²		Descobertas	-
Lat. Dir.:	34,00	m	Área Total:	371,00	m²	No. Pav.:	3	
Lat. Esq.:	34,00	m				Aptos/andar:	-	Total Unid.:	-
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ?			No.: Elev.:	-	

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

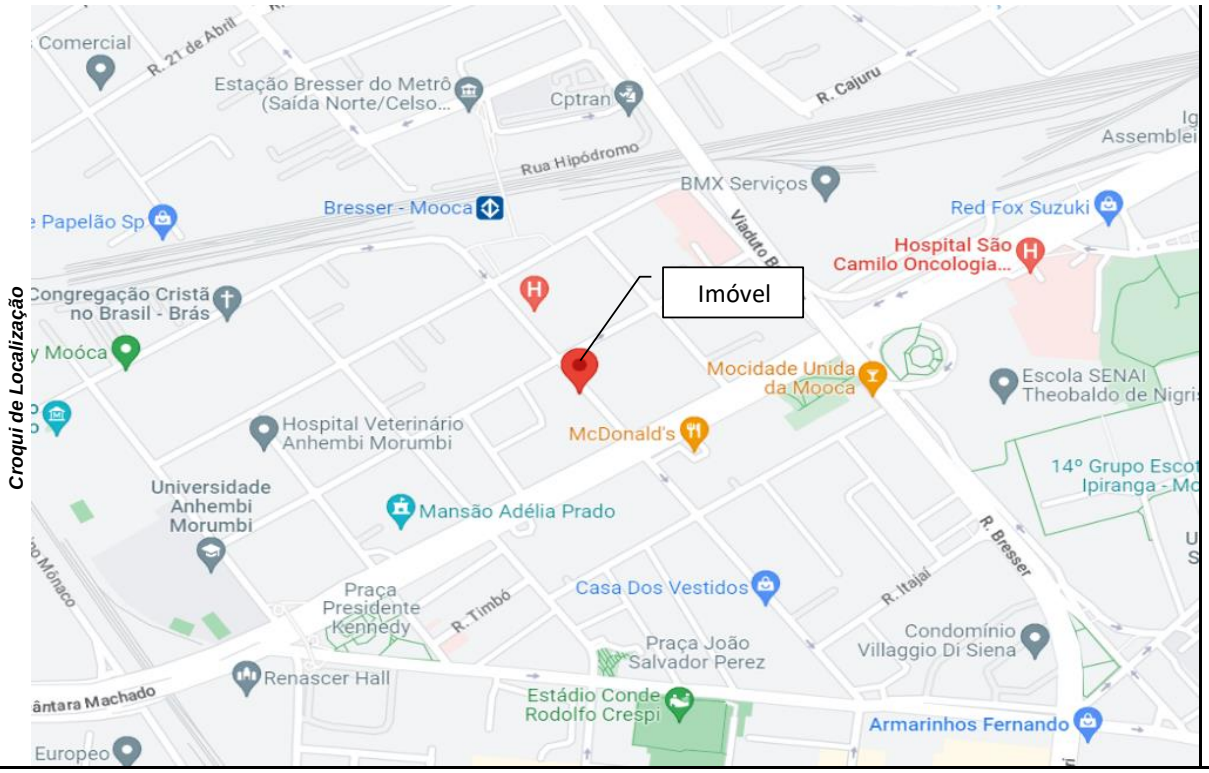
Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	*Quant.*	*Piso*	*Parede*	*Forro*	*Obs.:*
Salas	2	Madeira	Massas	Laje	
Área de serviço	1	Cerâmico	Azulejo	Laje	
Cozinha	1	Porcelanato	Azulejo	Laje	
Varanda gourmet	1	Cerâmico	Tijolo	Telheiro	
Banheiro de serviço	1	Cerâmico	Azulejo	Laje	
Dormitório de serviço	1	Cerâmico	Massas	Laje	
Suíte	3	Cerâmico	Massas	Laje	
Banheiro suíte	3	Cerâmico	Azulejo	Laje	
Dormitório	1	Cerâmico	Massas	Gesso	
Banheiro social	1	Cerâmico	Azulejo	Gesso	
Lavabo	1	Cerâmico	Azulejo	Laje	
Escritório	1	Madeira	Massas	Laje	

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

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

Croqui de Localização



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Rua do Hipódromo, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 97489-5472			**Contato**	0
Idade:	20 Anos	**Padrão:**	1,070	**AC(m²)**	132,00	**AT (m²)**	102,00	**Valor (R$):**	470.000,00
2. Endereço:	Rua do Hipódromo, 1108,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 91478-3856			**Contato**	0
Idade:	20 Anos	**Padrão:**	1,251	**AC(m²)**	120,00	**AT (m²)**	147,00	**Valor (R$):**	700.000,00
3. Endereço:	Rua Paulo de Morais Barros, 93,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 3562-7250			**Contato**	0
Idade:	15 Anos	**Padrão:**	1,251	**AC(m²)**	161,00	**AT (m²)**	149,80	**Valor (R$):**	695.000,00
4. Endereço:	Rua Cuiabá, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 2674-6000			**Contato**	0
Idade:	10 Anos	**Padrão:**	1,497	**AC(m²)**	167,00	**AT (m²)**	220,00	**Valor (R$):**	1.230.000,00
5. Endereço:	Mooca , ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11)99027-9866			**Contato**	0
Idade:	15 Anos	**Padrão:**	1,251	**AC(m²)**	200,00	**AT (m²)**	100,00	**Valor (R$):**	750.000,00
6. Endereço:	Mooca , ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 3562-7250			**Contato**	0
Idade:	15 Anos	**Padrão:**	1,251	**AC(m²)**	163,00	**AT (m²)**	125,00	**Valor (R$):**	780.000,00

Benfeitoria	**Idade (anos)**	**Vida (anos)**	**Conserv.**	**Residual**	**Quant. (m2)**	**coef**	**Unitário (R$)**	**Valor Novo (R$)**	**Depreciaçã**	**Valor Depreciado (R$)**
Averbado	**15**	**70**	**3**	**20%**	**281**	**1,05**	**2008,23**	**564.312,63**	**77,0%**	**434.496,54**
Não Averb.	**15**	**70**	**3**	**20%**	**90**	**1,00**	**1912,6**	**172.134,00**	**77,0%**	**132.535,80**
Comp 1	20	70	2,5	20%	132,00	1,07	2.046,48	270.135,62	80,0%	**216.170,24**
Comp 2	20	70	2,5	20%	120,00	1,25	2.392,66	287.119,51	80,0%	**229.761,24**
Comp 3	15	70	2,5	20%	161,00	1,25	2.392,66	385.218,68	84,0%	**323.436,76**
Comp 4	10	70	2,5	20%	167,00	1,50	2.863,16	478.148,09	87,5%	**418.502,53**
Comp 5	15	70	2,5	20%	200,00	1,25	2.392,66	478.532,52	84,0%	**401.784,79**
Comp 6	15	70	2,5	20%	163,00	1,25	2.392,66	390.004,00	84,0%	**327.454,60**

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor	f-Fonte	Valor	Valor Terreno	VU	f - Local	f-Topo.	f-Frente	f-Prof.	Somatória	Homogein.
	R$	#	Construção		#	#	#	#	#	dos Fatores	R$/m²
1	R$ 470.000,00	0,90	216.170,24	206.829,76	2.027,74	1,000	1,000	1,010	1,107	1,01	2.047,63
2	R$ 700.000,00	0,90	229.761,24	400.238,76	2.722,71	1,000	1,000	0,944	1,091	0,94	2.570,48
3	R$ 695.000,00	0,90	323.436,76	302.063,24	2.016,44	1,000	1,000	0,996	1,000	1,00	2.008,85
4	R$ 1.230.000,00	0,90	418.502,53	688.497,47	3.129,53	1,000	1,000	0,862	1,118	0,86	2.699,19
5	R$ 750.000,00	0,90	401.784,79	273.215,21	2.732,15	1,000	1,000	1,010	1,118	1,01	2.758,94
6	R$ 780.000,00	0,90	327.454,60	374.545,40	2.996,36	1,000	1,000	1,010	1,000	1,01	3.025,74
						SIM	SIM	SIM	NÃO	Média	2.518,47
								Saneamento		Mín.	1.888,85
										Máx.	3.148,09

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	178,50	Valor do m²:	2.518,47	Valor do Terreno:	R$ 449.547,16
Área Construção (Averbado):	281,00	Valor do m²:	1.546,25	Valor da Const. (Averbado):	R$ 434.496,54
Área Construção (Não averbado):	90,00	Valor do m²:	1.472,62	Valor da Const. (Não averbado):	R$ 132.535,80
				Valor Total:	R$ 1.016.579,50

Valor Final de Avaliação: R$ 1.017.000,00

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



FACHADA



LOGRADOURO



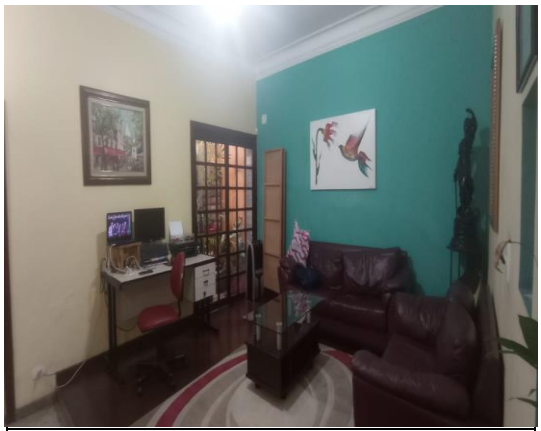
IDENTIFICAÇÃO



GARAGEM



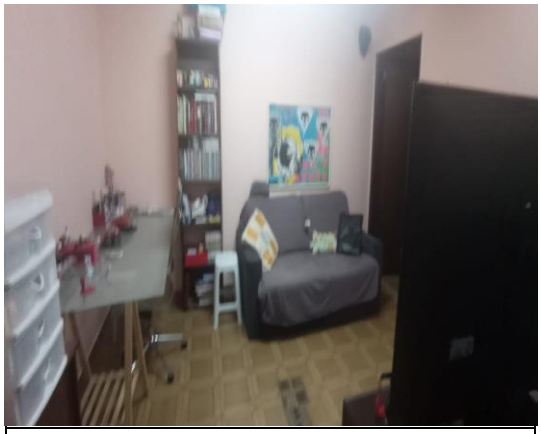
SALA



SALA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



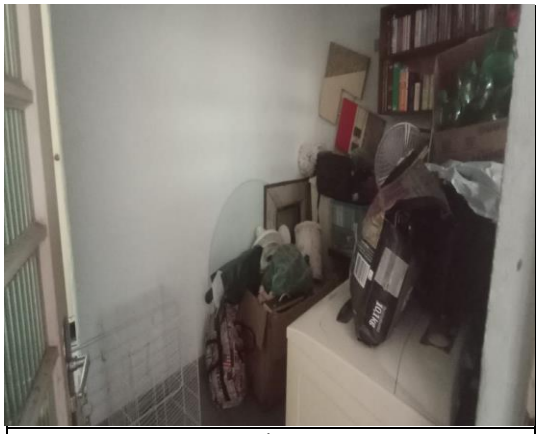
SALA



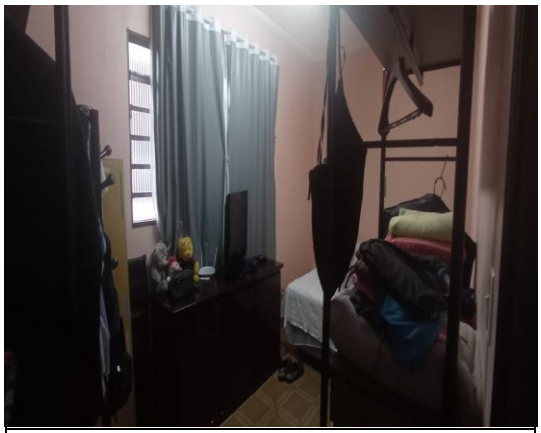
COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



DEPÓSITO



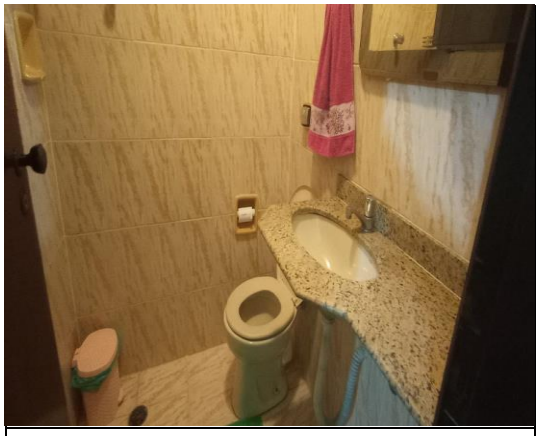
DORMITÓRIO DE SERVIÇO



BANHEIRO DE SERVIÇO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

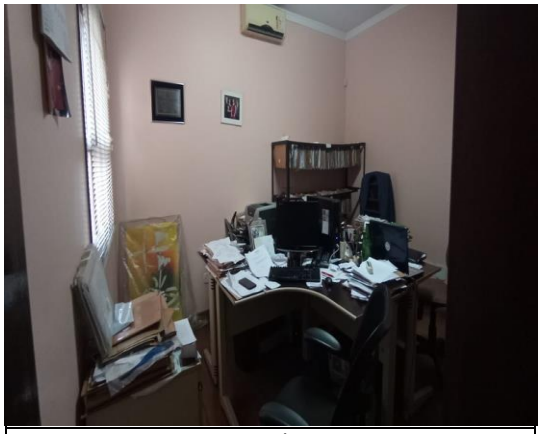
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



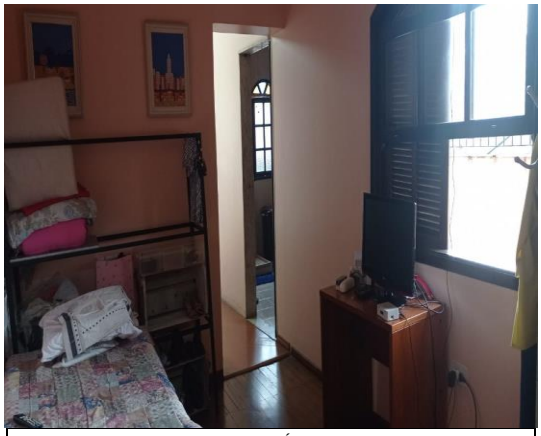
LAVABO



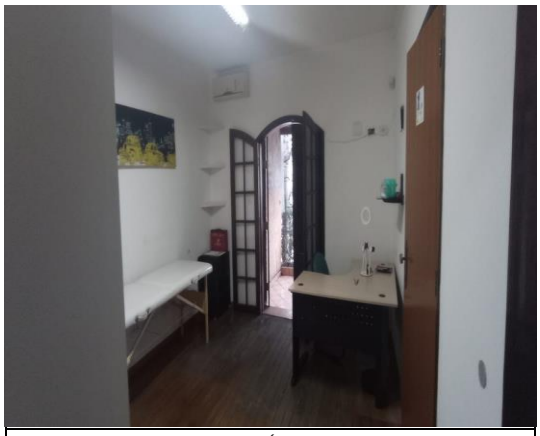
BANHEIRO SOCIAL



ESCRITÓRIO



DORMITÓRIO

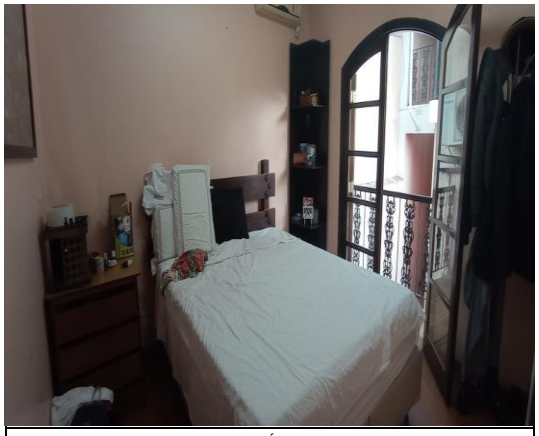


SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



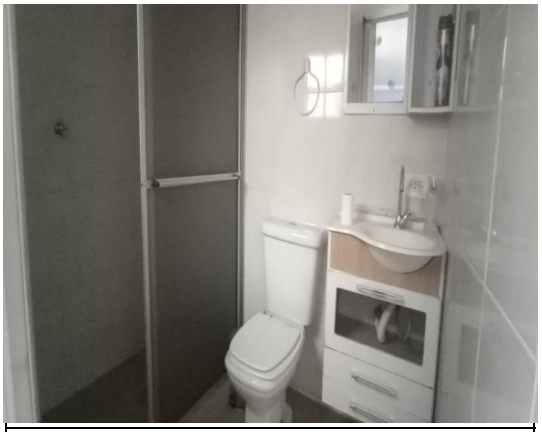
SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



OUTRA SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



VARANDA



VARANDA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua do Hipódromo			Corretor	(11) 97489-5472	470.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,070	132,00	5,00	102,00	12/03/23
2	Rua do Hipódromo	1108		Corretor	(11) 91478-3856	700.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,251	120,00	7,00	147,00	12/03/23
3	Rua Paulo de Morais Barros	93		Corretor	(11) 94569-4829	695.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,251	161,00	5,35	149,80	12/03/23
4	Rua Cuiabá			Corretor	(11) 2674-6000	1.230.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,497	167,00	11,00	220,00	12/03/23
5	Mooca			Corretor	(11)99027-9866	750.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,251	200,00	5,00	100,00	12/03/23
6	Mooca			Corretor	(11) 3562-7250	780.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,251	163,00	5,00	125,00	12/03/23

1 https://www.avilaemanno.com.br/comprar/sp/sao-paulo/mooca/casa/70038399
2 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS700000-id-2586659156/
3 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-161m2-venda-RS695000-id-2617741409/
4 https://www.zli.com.br/imovel/casa-de-167-m-na-cuiaba-mooca-sao-paulo-sp-a-venda-por-r-1-230-000-ou-aluguel-por-r-4-650-mes/CA3413-ZLI
5 http://casaalphavilleimoveis.com.br/imovel/casa-sobrado-mooca-4dorm/camoo-jjn15
6 http://www.leardi.com.br/venda/sp/sao-paulo/alto-da-mooca/casa/492621

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.912,60
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	281,00	Ac	90,00	Coef. Frente	0,87908701
Quadra		idade	15	idade	15	Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	5,25	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00	Coef. Esquina	1
At	178,50	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	34,00	padrão	1,05	padrão	1,00		

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	INDICE 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	470.000,00	0,90	216.170,24	206.829,76	5,00	20,40	102,00	2.027,74	1,00	1,00	0,00	2.027,74	1,0000	1,0000	0,00	2.027,74	0,87055056	1,0098	19,88	2.047,63
2	700.000,00	0,90	229.761,24	400.238,76	7,00	21,00	147,00	2.722,71	1,00	1,00	0,00	2.722,71	1,0000	1,0000	0,00	2.722,71	0,93114992	0,9441	-152,23	2.570,48
3	695.000,00	0,90	323.436,76	302.063,24	5,35	28,00	149,80	2.016,44	1,00	1,00	0,00	2.016,44	1,0000	1,0000	0,00	2.016,44	0,88241068	0,9962	-7,60	2.008,85
4	1.230.000,00	0,90	418.502,53	688.497,47	11,00	20,00	220,00	3.129,53	1,00	1,00	0,00	3.129,53	1,0000	1,0000	0,00	3.129,53	1,01924488	0,8625	-430,35	2.699,19
5	750.000,00	0,90	401.784,79	273.215,21	5,00	20,00	100,00	2.732,15	1,00	1,00	0,00	2.732,15	1,0000	1,0000	0,00	2.732,15	0,87055056	1,0098	26,79	2.758,94
6	780.000,00	0,90	327.454,60	374.545,40	5,00	25,00	125,00	2.996,36	1,00	1,00	0,00	2.996,36	1,0000	1,0000	0,00	2.996,36	0,87055056	1,0098	29,38	3.025,74
							Média	2.604,16			Média	2.604,16			Média	2.604,16			Média	2.518,47
							L. Inf.	1.822,91			L. Inf.	1.822,91			L. Inf.	1.822,91			L. Inf.	1.762,93
							L. Sup.	3.385,41			L. Sup.	3.385,41			L. Sup.	3.385,41			L. Sup.	3.274,01
							Desvio	477,06			Desvio	477,06			Desvio	477,06			Desvio	407,90
							CV	0,183			CV	0,183			CV	0,183			CV	0,162
												SIM				SIM				SIM

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,90332718	1,1070	217,01	2.244,75	1,01	2.047,63	2.047,63	2.047,63	2.047,63
0,91651514	1,0911	248,01	2.970,72	0,94	2.570,48	2.570,48	2.570,48	2.570,48
1,00000000	1,0000	0,00	2.016,44	1,00	2.008,85	2.008,85	2.008,85	2.008,85
0,89442719	1,1180	369,39	3.498,93	0,86	2.699,19	2.699,19	2.699,19	2.699,19
0,89442719	1,1180	322,49	3.054,64	1,01	2.758,94	2.758,94	2.758,94	2.758,94
1,00000000	1,0000	0,00	2.996,36	1,01	3.025,74	3.025,74	3.025,74	3.025,74
		Média	2.796,97		2.518,47	2.518,47	2.518,47	2.518,47
		L. Inf.	1.957,88		1762,93	1762,93	1762,93	1762,93
		L. Sup.	3.636,07		3274,01	3274,01	3274,01	3274,01
		Desvio	555,56					
		CV	0,199					
			NÃO					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Averbado	
Área construída	281,00
Vu construção	2.008,23
Depreciação	77,00%
Vu depreciado	1.546,25
Valor total	**434.496,54**

Não Averbado	
Área construída	90,00
Vu construção	1.912,60
Depreciação	77,00%
Vu depreciado	1.472,62
Valor total	**132.535,80**

Terreno	
Área de terreno	178,50
Vu terreno	2.518,47
Valor total	**449.547,16**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	449.547,16
Valor Construção	567.032,34
Valor total	**1.016.579,50**

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 reparacões 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	1.912,60

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**15**	**70**	**3,00**	**20%**	**281,00**	**1,05**	**2.008,23**	**564.312,63**	**77,0%**	**434.496,54**
Não Averb.	**15**	**70**	**3,00**	**20%**	**90,00**	**1,00**	**1.912,60**	**172.134,00**	**77,0%**	**132.535,80**
Comp 1	20	70	2,5	20%	132,00	1,07	2.046,48	270.135,62	80,0%	**216.170,24**
Comp 2	20	70	2,5	20%	120,00	1,25	2.392,66	287.119,51	80,0%	**229.761,24**
Comp 3	15	70	2,5	20%	161,00	1,25	2.392,66	385.218,68	84,0%	**323.436,76**
Comp 4	10	70	2,5	20%	167,00	1,50	2.863,16	478.148,09	87,5%	**418.502,53**
Comp 5	15	70	2,5	20%	200,00	1,25	2.392,66	478.532,52	84,0%	**401.784,79**
Comp 6	15	70	2,5	20%	163,00	1,25	2.392,66	390.004,00	84,0%	**327.454,60**