Laudo de Avaliação

Nome:	Junior Camilo de Queiroz		CPF:	Não informado	
Endereço:	Rua Dona Brígida	No. 265	Complemento:	Apartamento nº 94	
Condomínio:	Latitude Aclimação				
Bairro:	Vila Mariana	Município: São Paulo	UF: SP	CEP:	04111-080

Tipo do Imóvel:	Apartamento	No. da Matrícula:	123.752	No. do Cart.	1º CRI São Paulo/SP
Finalidade:	Residencial	Estado de Conservação:	Boa		
Ocupação:	Habitual	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	1

Valor de Mercado:	**R$ 1.139.000,00**
Valor por Extenso:	Um milhão e cento e trinta e nove mil reais
Valor de Liquidez (0,75):	**R$ 854.000,00**
Valor por Extenso:	Oitocentos e cinquenta e quatro 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 informa área privativa de 105,14m² porém já conteplando a área de 2 vagas de garagem e o depósito. Atribuímos 10,00m² para cada vaga de garagem e 2,00m² para a área de depósito.

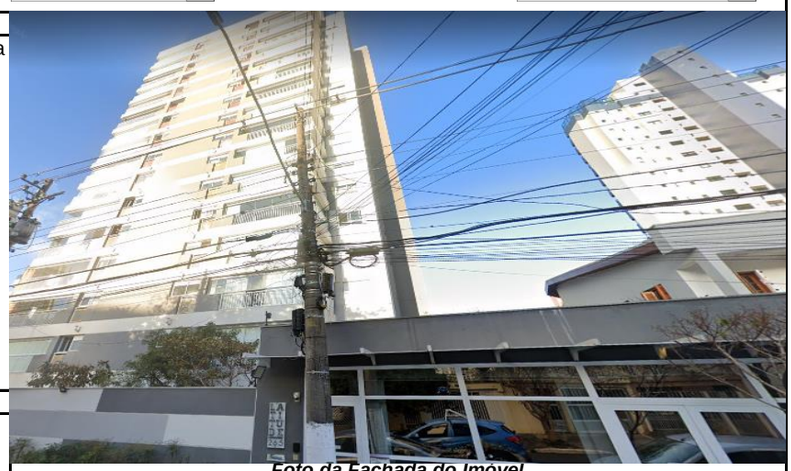


Foto da Fachada do Imóvel

Diagnostico de Mercado:

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. General Ataliba Leonel e Rua Dr. Olavo Egídio. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez
Crea/CAU: A187065-3
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.
CAU: PJ52732-1

Data: 07 de março de 2022

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	-	m²
Testada:	-	m²
Lat. Dir.:	-	m²
Lat. Esq.:	-	m²
Fração ideal	1,821600	%

Útil - Coberta:	83,140	m²
Vagas	20,000	m²
Depósito	2,000	m²
Comum:	84,580	m²
Área Total:	189,720	m²

Áreas Averbadas ? Sim

As vagas são compartilhadas ? Não

No. Vagas: Cobertas 2 | Descobertas 0

No. Pav.: 17

Aptos/andar: -

No.: Elev.: -

Total Unid.:

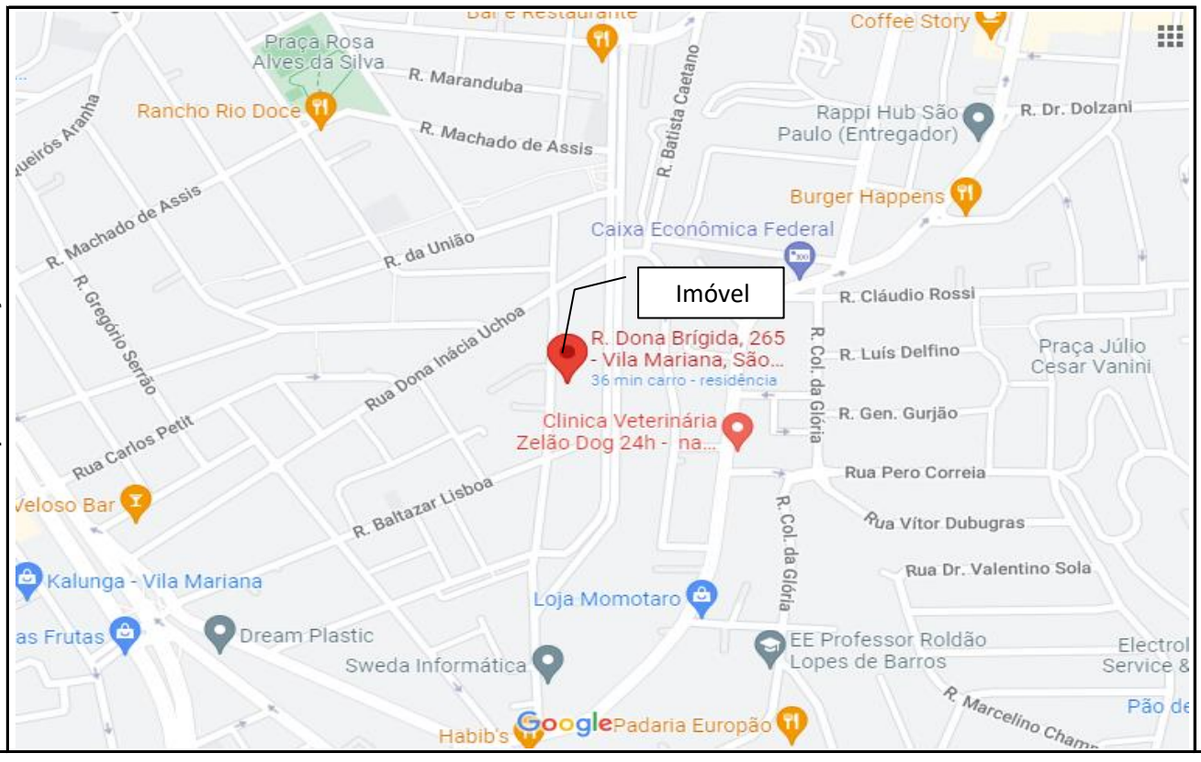
Infra-estrutura da Edificação:

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

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 Dona Brígida, 265, 6º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 3568-2495			**Contato**	Sr. Denis
Idade:	1 Ano	**Padrão:**	1,926	**Área Util (m²)**	70,00	**Vagas:**	2	**Valor (R$):**	995.000,00
2. Endereço:	Rua Dona Brígida, 265, 8º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 5052-2001			**Contato**	Sr. Baroni
Idade:	1 Ano	**Padrão:**	1,926	**Área Util (m²)**	70,00	**Vagas:**	2	**Valor (R$):**	1.030.000,00
3. Endereço:	Rua Dona Brígida, 265, 5º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 94278-5203			**Contato**	Sr. Cleber
Idade:	1 Ano	**Padrão:**	1,926	**Área Util (m²)**	70,00	**Vagas:**	2	**Valor (R$):**	978.000,00
4. Endereço:	Travessa Vila Nilo, S/nº, 18º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 98997-5194			**Contato**	Sr. Marcelo
Idade:	1 Ano	**Padrão:**	1,926	**Área Util (m²)**	76,00	**Vagas:**	2	**Valor (R$):**	1.250.000,00
5. Endereço:	Rua Almeida Torres, 141, 15º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 96626-9090			**Contato**	Sr. Douglas
Idade:	1 Ano	**Padrão:**	1,926	**Área Util (m²)**	76,00	**Vagas:**	1	**Valor (R$):**	1.030.000,00
6. Endereço:	Rua Almeida Torres, S/nº, 5º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 94278-5203			**Contato**	Sr. Lucas
Idade:	1 Ano	**Padrão:**	1,926	**Área Util (m²)**	76,00	**Vagas:**	1	**Valor (R$):**	1.248.000,00

Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:

Amostra	Valor	Area Util	f-Fonte	VU	f - Local	f-Vaga	f-Idade	f-Padrão	f-Andar	Somatória dos Fatores	Homogein.
	R$	m²	#	#	#	#	#	#	#		R$/m²
1	R$ 995.000,00	70,00	0,92	13.077,14	1,000	1,000	1,000	1,000	1,029	1,00	13.077,14
2	R$ 1.030.000,00	70,00	0,92	13.537,14	1,000	1,000	1,000	1,000	1,009	1,00	13.537,14
3	R$ 978.000,00	70,00	0,92	12.853,71	1,000	1,000	1,000	1,000	1,038	1,00	12.853,71
4	R$ 1.250.000,00	76,00	0,92	15.131,58	1,000	1,000	1,000	1,000	0,923	1,00	15.131,58
5	R$ 1.030.000,00	76,00	0,92	12.468,42	1,000	1,070	1,000	1,000	0,947	1,00	12.468,42
6	R$ 1.248.000,00	76,00	0,92	15.107,37	1,000	1,070	1,000	1,000	1,038	1,00	15.107,37
					SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	Média	13.695,89
								Saneamento		Mín.	10.271,92
										Máx.	17.119,87

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R$ -
Área Construção:	83,14	Valor do m²:	13.695,89	Valor da Construção:	R$ 1.138.676,69
				Valor Total:	R$ 1.138.676,69

Valor Final de Avaliação: R$ 1.139.000,00

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

RESUMO DAS CARACTERISTICAS DO IMÓVEL

Junior Camilo de Queiroz
Predominante Residencial

Área Útil (Matrícula):
83,14

Área útil descoberta:
20

Área depósito:
2,00

Fatores impeditivos:
Não

O imóvel está habitado:
Sim

Valor Mensal Condomínio + IPTU:

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

Existe algum fator de depreciação na região do imóvel?
Não

O Imóvel pertence ao cliente:
Sim

Estado de conservação:
Bom

O imóvel está sendo vendido:
Não

Valor Venda x Valor de Mercado:
Alinhado

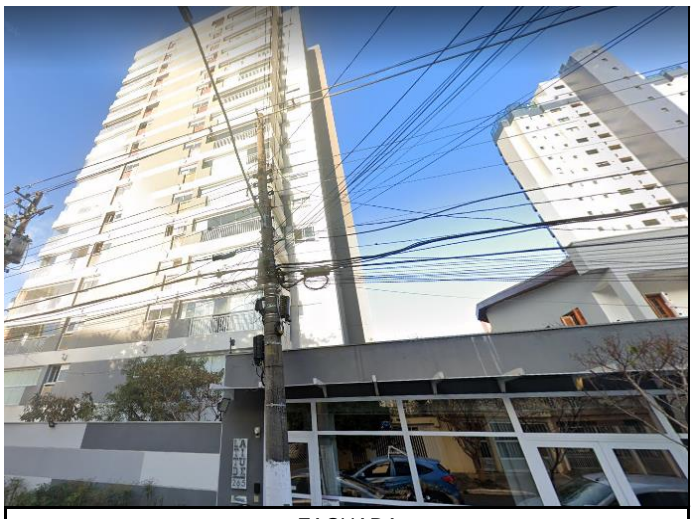
Valor de Mercado:
1.139.000,00

Fator de Liquidez:
0,75

Valor de Liquidez:
854.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES			PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	CONTATO	(R$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
1	Rua Dona Brígida	265	6º andar	Corretor	(11) 3568-2495	Sr. Denis	995.000,00	1,00	1,926	1	70,00	2	07/03/22
2	Rua Dona Brígida	265	8º andar	Corretor	(11) 5052-2001	Sr. Baroni	1.030.000,00	1,00	1,926	1	70,00	2	07/03/22
3	Rua Dona Brígida	265	5º andar	Corretor	(11) 99854-6632	Sr. Cleber	978.000,00	1,00	1,926	1	70,00	2	07/03/22
4	Travessa Vila Nilo	S/nº	18º andar	Corretor	(11) 98997-5194	Sr. Marcelo	1.250.000,00	1,00	1,926	1	76,00	2	07/03/22
5	Rua Almeida Torres	141	15º andar	Corretor	(11) 96626-9090	Sr. Douglas	1.030.000,00	1,00	1,926	1	76,00	1	07/03/22
6	Rua Almeida Torres	S/nº	5º andar	Corretor	(11) 94278-5203	Sr. Lucas	1.248.000,00	1,00	1,926	1	76,00	1	07/03/22

1	https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-vila-mariana-sao-paulo-sp/7257161
2	https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-vila-mariana-sao-paulo-sp/7207473
3	https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-vila-mariana-sao-paulo-sp/6328382
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-76m2-venda-RS1250000-id-2550194
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-76m2-venda-RS1030000-id-2553570
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-76m2-venda-RS1248000-id-2550606

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	1,93	
Quadra		idade	1	0,975
índice fiscal	1,00	AU (Cob)	83,14	
		AU (Descob)	0	
		AU (Homog)	0	
		vagas	2	
		andar	9	1,080

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	995.000,00	0,92	6	70,00	13.077,14	1,00	1,00	0,00	13.077,14	2	1,0000	0,00	13.077,14	1	0,975	1,0000	0,00	13.077,14
2	1.030.000,00	0,92	8	70,00	13.537,14	1,00	1,00	0,00	13.537,14	2	1,0000	0,00	13.537,14	1	0,975	1,0000	0,00	13.537,14
3	978.000,00	0,92	5	70,00	12.853,71	1,00	1,00	0,00	12.853,71	2	1,0000	0,00	12.853,71	1	0,975	1,0000	0,00	12.853,71
4	1.250.000,00	0,92	18	76,00	15.131,58	1,00	1,00	0,00	15.131,58	2	1,0000	0,00	15.131,58	1	0,975	1,0000	0,00	15.131,58
5	1.030.000,00	0,92	15	76,00	12.468,42	1,00	1,00	0,00	12.468,42	1	1,0700	872,79	13.341,21	1	0,975	1,0000	0,00	12.468,42
6	1.248.000,00	0,92	5	76,00	15.107,37	1,00	1,00	0,00	15.107,37	1	1,0700	1.057,52	16.164,88	1	0,975	1,0000	0,00	15.107,37
				Média	**13.695,89**			**Média**	**13.695,89**			**Média**	**14.017,61**				**Média**	**13.695,89**
				L. Inf.	9.587,13			L. Inf.	9.587,13			L. Inf.	9.812,33				L. Inf.	9.587,13
				L. Sup.	17.804,66			L. Sup.	17.804,66			L. Sup.	18.222,90				L. Sup.	17.804,66
				Desvio	1.155,64			Desvio	1.155,64			Desvio	1.325,08				Desvio	1.155,64
				CV	0,084			CV	0,084			CV	0,095				CV	0,084
									SIM				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
1,93	1,0000	0,00	13.077,14	6	1,050	1,0286	373,63	13.450,78	1,00	13.077,14	13.077,14	13.077,14	13.077,14
1,93	1,0000	0,00	13.537,14	8	1,070	1,0093	126,52	13.663,66	1,00	13.537,14	13.537,14	13.537,14	13.537,14
1,93	1,0000	0,00	12.853,71	5	1,040	1,0385	494,37	13.348,09	1,00	12.853,71	12.853,71	12.853,71	12.853,71
1,93	1,0000	0,00	15.131,58	18	1,170	0,9231	-1.163,97	13.967,61	1,00	15.131,58	15.131,58	15.131,58	15.131,58
1,93	1,0000	0,00	12.468,42	15	1,140	0,9474	-656,23	11.812,19	1,00	12.468,42	12.468,42	12.468,42	12.468,42
1,93	1,0000	0,00	15.107,37	5	1,040	1,0385	581,05	15.688,42	1,00	15.107,37	15.107,37	15.107,37	15.107,37
		Média	**13.695,89**				**Média**	**13.655,12**		13.695,89	13.695,89	13.695,89	**13.695,89**
		L. Inf.	9.587,13				L. Inf.	9.558,59		9.587,13	9.587,13	9.587,13	9.587,13
		L. Sup.	17.804,66				L. Sup.	17.751,66		17.804,66	17.804,66	17.804,66	17.804,66
		Desvio	1.155,64				Desvio	1.246,15					
		CV	0,084				CV	0,091					
			SIM					NÃO					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU (Cob)	83,14
Vu	13.695,89
Valor total	**1.138.676,69**