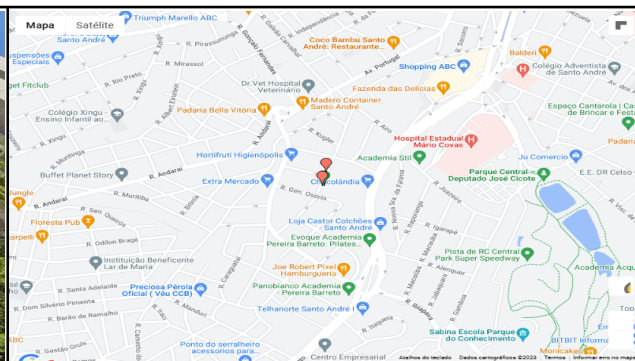


Código de identificação: CBANMN8

Laudo: 93684



Identificação

Nome: Alexandre Menchini	Coord. geog.: -23.6724988, -46.5381269
Logradouro: Rua Rui Barbosa	Complemento: Apto. 124
Bairro: Vila Gilda	Condomínio: Edif. Toledo - Residencial Barcelona
Município: Santo André	UF: SP
nº: 361	
Andar: 12	
CEP: 09190370	

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão	Uso: Residencial	Idade aparente: 24 ano(s)
Padrão construtivo: Apto médio c/ elevador	Estado de conservação: Regular	Dormitórios: 3
Nº de matrícula: 80854	Nº do Cartório: Primeiro Oficial de Registro de	Banheiros: 3

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	88,64	
Comum	83,20	
Área total	171,84	171,00
Fração ideal (%)	0,6944	0

Vaga de Garagem

Sem documentação:	☐	Sim	X	Não
Nº Vagas vinculadas:	2			
Nº Vagas autônomas:	0			
Nº de matrícula:				
Outros (armário, escaninho, etc.):				

Valor do Apartamento:

R\$ 556.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:

R\$ 0,00

Valor total de mercado

R\$ 556.000,00

Quinhentos E Cinquenta E Seis Mil Reais

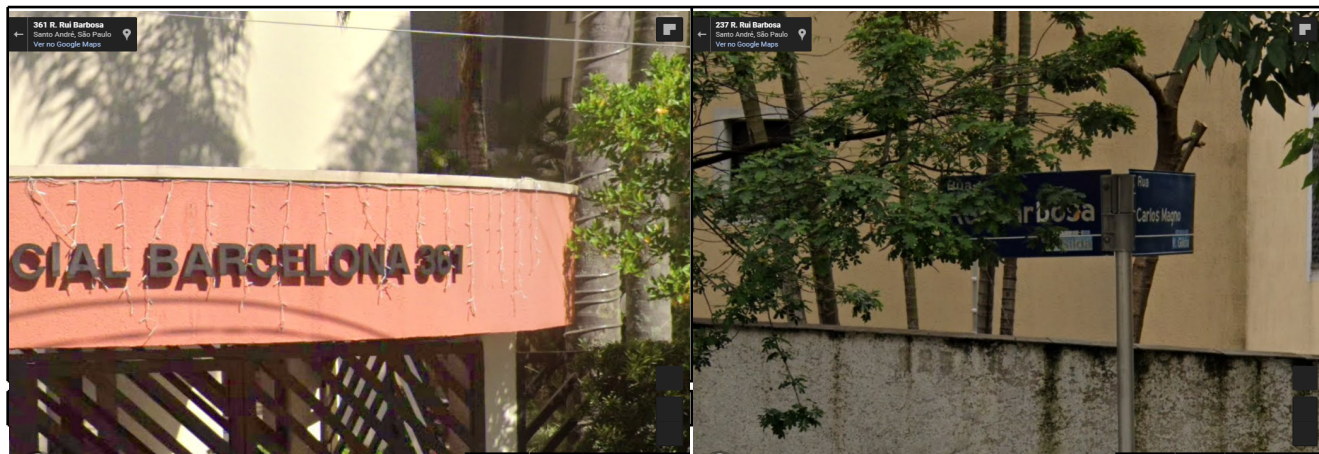
R\$ 6.272,56

O valor deste laudo foi obtido de forma direta através de um sistema de comparação com imóveis similares, sendo a coleta de dados realizada através de pesquisa eletrônica junto a sites de imobiliárias, as quais forneceram informações básicas dos imóveis ofertados. Sobre estas ofertas foi realizada uma homogeneização de valores, visando a correção das discrepâncias. O resultado desta operação é o valor de mercado do imóvel.

Para efeito da Avaliação admitem-se verídicos os documentos fornecidos, fiéis aos respectivos originais, assim como as informações fornecidas por terceiros ou pelo cliente

O imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de condomínio

Fotos do Imóvel



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.

MEMORIAL DE CÁLCULO

Quadro de Homogeneização

Amostra	F. Fonte	F. Loc.	F. Vagas	F. Banh.	F. Área	F. Padrão	F. Idade	Vlr. M2	Vlr. Homog.	Vlr. Imóvel
1	0,9500	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	6.853,93	6.583,02	610.000,00
2	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.348,31	6.037,01	565.000,00
3	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.211,11	5.923,06	559.000,00
4	0,9500	1,0000	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	6.931,82	6.770,51	610.000,00
5	0,9500	1,0000	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	6.404,49	6.273,15	570.000,00
6	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.900,00	5.626,38	531.000,00
7	0,9500	1,0000	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	6.853,93	6.713,37	610.000,00

Cálculo do Valor de Avaliação

Área em m2	Valor unitário	Valor de Mercado
88,64	R\$ 6.272,56	R\$ 556.000,00

Relatório das Amostras

1	Endereço: Rua Rui Barbosa, 361 Cidade: Santo André Área: 89,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 610.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-gilda-bairros-santo-andre-com-garagem-89m2-venda-RS610000-id	Vagas: 2 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 6.853,93	Bairro: Vila Gilda UF: SP Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 6.583,02
2	Endereço: Rua Rui Barbosa, 3610 Cidade: Santo André Área: 89,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 565.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-gilda-bairros-santo-andre-com-garagem-89m2-venda-RS565000-id	Vagas: 2 Banheiros: 3 Valor M2: R\$ 6.348,31	Bairro: Vila Gilda UF: SP Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 6.037,01
3	Endereço: Rua Rui Barbosa, 361 Cidade: Santo André Área: 90,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 559.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-gilda-bairros-santo-andre-com-garagem-90m2-venda-RS559000-id	Vagas: 2 Banheiros: 3 Valor M2: R\$ 6.211,11	Bairro: Vila Gilda UF: SP Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 5.923,06
4	Endereço: Rua Rui Barbosa, 361 Cidade: Santo André Área: 88,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 610.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-gilda-bairros-santo-andre-com-garagem-88m2-venda-RS610000-id	Vagas: 2 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 6.931,82	Bairro: Vila Gilda UF: SP Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 6.770,51
5	Endereço: Rua Rui Barbosa, 361 Cidade: Santo André Área: 89,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 570.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-gilda-bairros-santo-andre-com-garagem-89m2-venda-RS570000-id	Vagas: 2 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 6.404,49	Bairro: Vila Gilda UF: SP Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 6.273,15
6	Endereço: Rua Rui Barbosa, 361 Cidade: Santo André Área: 90,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 531.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-gilda-bairros-santo-andre-com-garagem-90m2-venda-RS531000-id	Vagas: 2 Banheiros: 3 Valor M2: R\$ 5.900,00	Bairro: Vila Gilda UF: SP Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 5.626,38
7	Endereço: Rua Rui Barbosa, 361 Cidade: Santo André Área: 89,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 610.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-gilda-bairros-santo-andre-com-garagem-89m2-venda-RS610000-id	Vagas: 2 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 6.853,93	Bairro: Vila Gilda UF: SP Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 6.713,37