ERMOSO ENGENHARIA

Laudo de Avaliação

ZiliCred

Nome:	MARIZA MANTOVANI				CPF:	194.731.788-16	
Endereço:	Estr. Manoel Lages do Chão	No.	850	Complemento:	Apto 33		
Bairro:	Caiapia	Município:	Cotia	UF:	SP	CEP:	06705-050
Condomínio:	Residencial Costa Verde	Imóvel Pertence a Condomínio?	Sim	Andar:	1º		
Imóvel na Cobertura:	Não	Imóvel Tipo Duplex:	Não	Edifício:	Bloco 25	Bloco:	25

Tipo do Imóvel:	Apartamento	No. da Matrícula:	151.726	No. do Cart.	1º CRI Cotia/SP
Finalidade:	Residencial Unifamiliar	Estado de Conservação:	Boa		
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	5 Anos

Valor de Mercado:	**R$ 263.000,00**
Valor por Extenso:	Duzentos e sessenta e três mil reais
Valor de Liquidez (0,80):	**R$ 210.000,00**
Valor por Extenso:	Duzentos e dez mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

☑ Energia Elétrica	☑ Pavimentação	☐ Metrô	☑ Escola
☑ Rede de Água	☑ Guias e Sargetas	☑ Ônibus	☑ Segurança
☑ Rede de Esgoto	☐ 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:

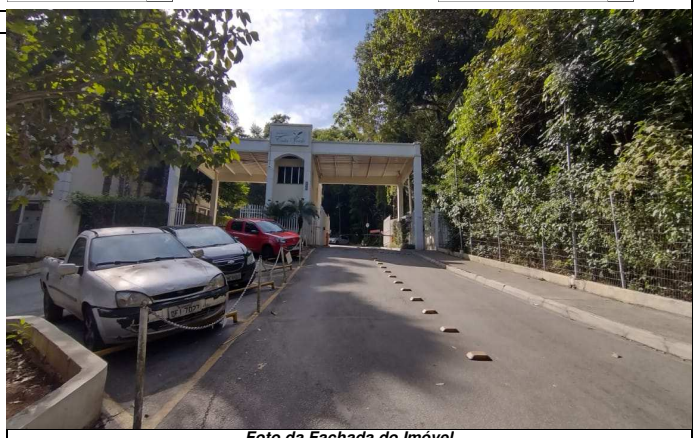


Foto da Fachada do Imóvel

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: Rod. Raposo Tavares e Estr. do Caiapiá. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

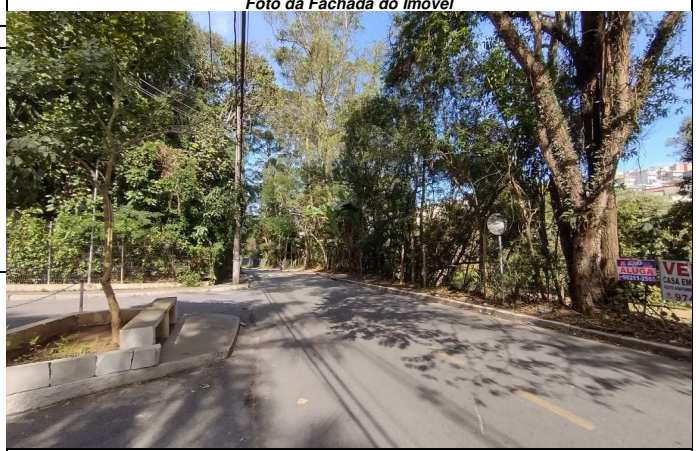


Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

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

Data: 30 de maio de 2024

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	-	m²
Testada:	-	m²
Lat. Dir.:	-	m²
Lat. Esq.:	-	m²
Fração ideal	0,166050	%

Útil - Coberta:	65,650	m²
Útil - Descoberta:	0,000	m²
Útil - Homogenizada:	65,650	m²
Comum:	1,861	m²
Área Total:	67,511	m²

Áreas Averbadas ? Sim

No. Vagas:	Cobertas	1	
	Descobertas	0	
No. Pav.:	5		
Aptos/andar:	4	Total Unid.:	20
No.: Elev.:	0		

Infra-estrutura da Edificação:

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

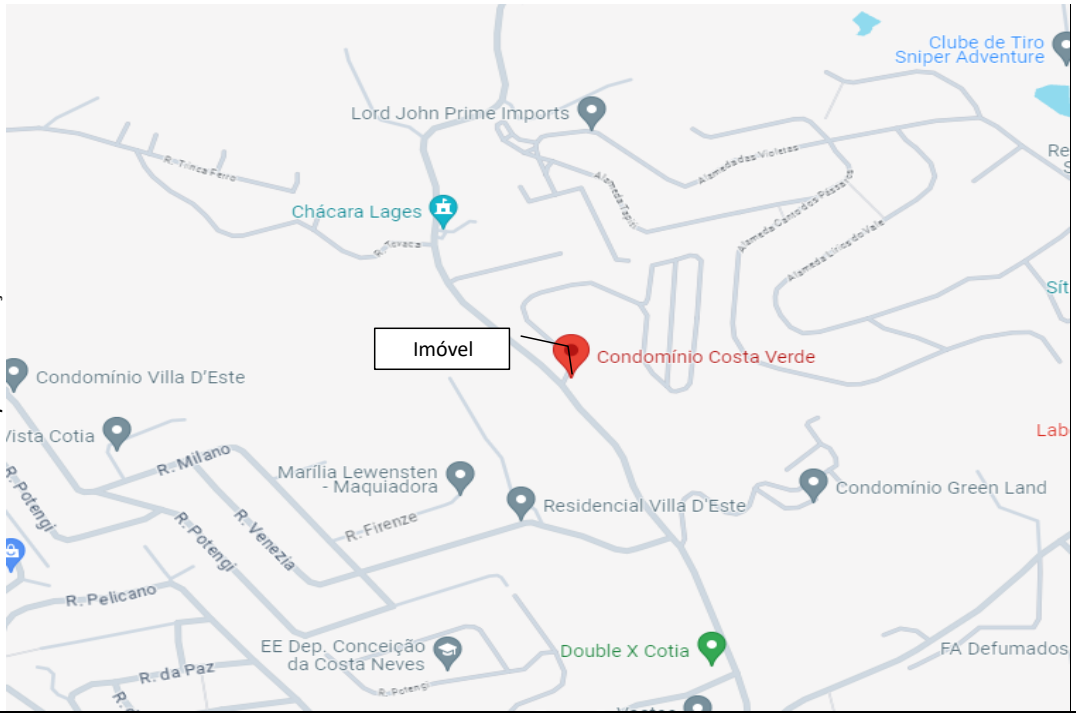
Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	*Quant.*	*Piso*	*Parede*	*Forro*	*Obs.:*
Sala 2 Ambientes	1	Cerâmica	Massa	Laje	
Sacada	1	Cerâmica	Textura	Laje	
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	
Área de Serviço	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	
Dormitório	3	Cerâmica	Massa	Laje	
Banheiro Social	1	Cerâmica	Azulejo	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:	Estrada Manoel Lages do Chao, 850, 4							**Situação**	Oferta
Fonte:	Haus Prime Imóveis			**Telefone:**	(11) 91614-3395			**Contato**	0
Idade:	5 Anos	**Padrão:**	1,680	**Área Util (m²)**	65,00	**Vagas:**	1	**Valor (R$):**	314.900,00
2. Endereço:	Estrada Manoel Lages do Chao, 850, 4							**Situação**	Oferta
Fonte:	Imobiliária Web Imóveis			**Telefone:**	(11) 4158-0050			**Contato**	0
Idade:	5 Anos	**Padrão:**	1,680	**Área Util (m²)**	67,00	**Vagas:**	1	**Valor (R$):**	280.000,00
3. Endereço:	Estrada Manoel Lages do Chao, 850, 2							**Situação**	Oferta
Fonte:	Anaman Imóveis			**Telefone:**	(11) 91010-1436			**Contato**	0
Idade:	5 Anos	**Padrão:**	1,680	**Área Util (m²)**	65,00	**Vagas:**	1	**Valor (R$):**	299.000,00
4. Endereço:	Estrada Manoel Lages do Chao, 850, 4							**Situação**	Oferta
Fonte:	Haus Prime Imóveis			**Telefone:**	(11) 91614-3395			**Contato**	0
Idade:	5 Anos	**Padrão:**	1,680	**Área Util (m²)**	65,00	**Vagas:**	1	**Valor (R$):**	298.800,00
5. Endereço:	Estrada Manoel Lages do Chao, 750, 3							**Situação**	Oferta
Fonte:	Next Homes Imobiliária			**Telefone:**	(11) 3195-2525			**Contato**	0
Idade:	5 Anos	**Padrão:**	1,470	**Área Util (m²)**	56,00	**Vagas:**	1	**Valor (R$):**	220.000,00
6. Endereço:	Estrada Manoel Lages do Chao, s/n, 2							**Situação**	Oferta
Fonte:	Ello Negócios Imobiliários			**Telefone:**	(11) 4616-3944			**Contato**	0
Idade:	5 Anos	**Padrão:**	1,470	**Área Util (m²)**	54,00	**Vagas:**	1	**Valor (R$):**	215.000,00

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 Fatores	Homogein.
	R$	m²	#	#	#	#	#	#	#		R$/m²
1	R$ 314.900,00	65,00	0,90	4.360,15	1,000	1,000	1,000	1,000	0,971	0,97	4.233,16
2	R$ 280.000,00	67,00	0,90	3.761,19	1,000	1,000	1,000	1,000	0,971	0,97	3.651,64
3	R$ 299.000,00	65,00	0,90	4.140,00	1,000	1,000	1,000	1,000	0,990	0,99	4.099,01
4	R$ 298.800,00	65,00	0,90	4.137,23	1,000	1,000	1,000	1,000	0,971	0,97	4.016,73
5	R$ 220.000,00	56,00	0,90	3.535,71	1,000	1,000	1,000	1,143	0,980	1,12	3.971,49
6	R$ 215.000,00	54,00	0,90	3.583,33	1,000	1,000	1,000	1,143	0,990	1,13	4.059,76
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	4.005,30
								Saneamento		Mín.	3.003,97
										Máx.	5.006,62

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R$ -
Área Construção:	65,65	Valor do m²:	4.005,30	Valor da Construção:	R$ 262.947,84
				Valor Total:	R$ 262.947,84
				Valor Final de Avaliação:	R$ 263.000,00

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 FOTOGRAFICAS



FACHADA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



LOGRADOURO



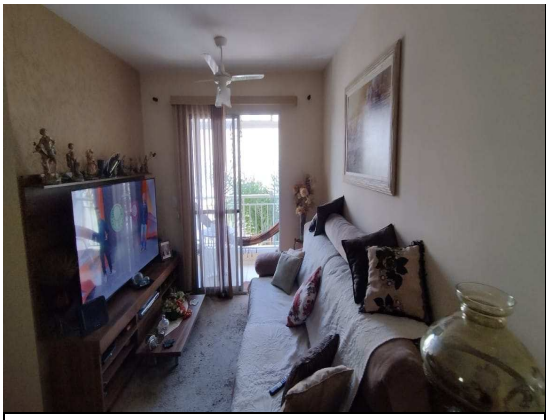
LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



SALA



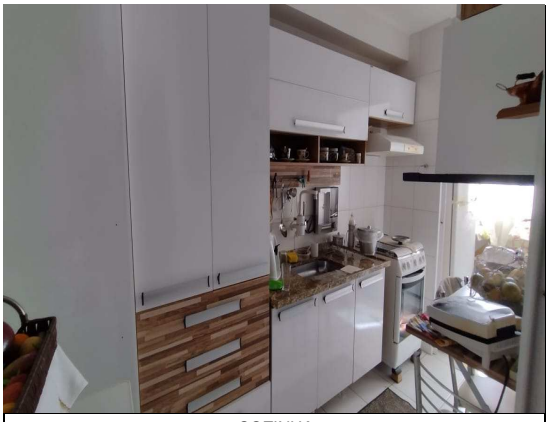
SACADA



SALA



ÁREA DE SERVIÇO



COZINHA



DORMITÓRIO 1

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



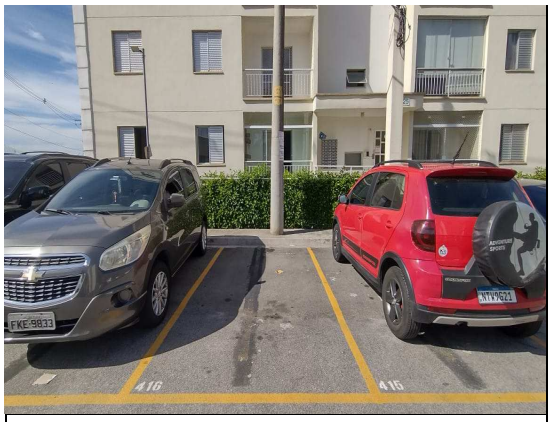
DORMITÓRIO 2



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO 3



VAGA



PISCINA



QUADRA DE ESPORTES

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	No	ANDAR	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
1	Estrada Manoel Lages do Chao	850	4	Haus Prime Imóveis	(11) 91614-3395	314.900,00	1,00	1,680	5	65,00	1	30/05/24
2	Estrada Manoel Lages do Chao	850	4	Imobiliária Web Imóveis	(11) 4158-0050	280.000,00	1,00	1,680	5	67,00	1	30/05/24
3	Estrada Manoel Lages do Chao	850	2	Anaman Imóveis	(11) 91010-1436	299.000,00	1,00	1,680	5	65,00	1	30/05/24
4	Estrada Manoel Lages do Chao	850	4	Haus Prime Imóveis	(11) 91614-3395	298.800,00	1,00	1,680	5	65,00	1	30/05/24
5	Estrada Manoel Lages do Chao	750	3	Next Homes Imobiliária	(11) 3195-2525	220.000,00	1,00	1,470	5	56,00	1	30/05/24
6	Estrada Manoel Lages do Chao	s/n	2	Ello Negócios Imobiliários	(11) 4616-3944	215.000,00	1,00	1,470	5	54,00	1	30/05/24

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-caiapia-bairros-cotia-com-garagem-65m2-venda-RS314900-id-26
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-caiapia-bairros-cotia-com-garagem-67m2-venda-RS280000-id-25
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-caiapia-bairros-cotia-com-garagem-65m2-venda-RS299000-id-27
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-caiapia-bairros-cotia-com-garagem-65m2-venda-RS298800-id-27
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caiapia-bairros-cotia-com-garagem-56m2-venda-RS220000-id-25
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caiapia-bairros-cotia-com-garagem-54m2-venda-RS215000-id-25

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	1,68	
Quadra		idade	5	0,881
índice fiscal	1,00	AU (Cob)	65,65	
		AU (Descob)	0,00	
		AU (Homog)	65,65	
		vagas	1	
		andar	1	1,000

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	314.900,00	0,90	4	65,00	4.360,15	1,00	1,00	0,00	4.360,15	1	1,0000	0,00	4.360,15	5	0,881	1,0000	0,00	4.360,15
2	280.000,00	0,90	4	67,00	3.761,19	1,00	1,00	0,00	3.761,19	1	1,0000	0,00	3.761,19	5	0,881	1,0000	0,00	3.761,19
3	299.000,00	0,90	2	65,00	4.140,00	1,00	1,00	0,00	4.140,00	1	1,0000	0,00	4.140,00	5	0,881	1,0000	0,00	4.140,00
4	298.800,00	0,90	4	65,00	4.137,23	1,00	1,00	0,00	4.137,23	1	1,0000	0,00	4.137,23	5	0,881	1,0000	0,00	4.137,23
5	220.000,00	0,90	3	56,00	3.535,71	1,00	1,00	0,00	3.535,71	1	1,0000	0,00	3.535,71	5	0,881	1,0000	0,00	3.535,71
6	215.000,00	0,90	2	54,00	3.583,33	1,00	1,00	0,00	3.583,33	1	1,0000	0,00	3.583,33	5	0,881	1,0000	0,00	3.583,33
				Média	**3.919,60**			**Média**	**3.919,60**			**Média**	**3.919,60**				**Média**	**3.919,60**
				L. Inf.	2.743,72			L. Inf.	2.743,72			L. Inf.	2.743,72				L. Inf.	2.743,72
				L. Sup.	5.095,49			L. Sup.	5.095,49			L. Sup.	5.095,49				L. Sup.	5.095,49
				Desvio	339,28			Desvio	339,28			Desvio	339,28				Desvio	339,28
				CV	0,087			CV	0,087			CV	0,087				CV	0,087
									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
1,68	1,0000	0,00	4.360,15	4	1,030	0,9709	-126,99	4.233,16	0,97	4.233,16	4.233,16	4.233,16	4.233,16
1,68	1,0000	0,00	3.761,19	4	1,030	0,9709	-109,55	3.651,64	0,97	3.651,64	3.651,64	3.651,64	3.651,64
1,68	1,0000	0,00	4.140,00	2	1,010	0,9901	-40,99	4.099,01	0,99	4.099,01	4.099,01	4.099,01	4.099,01
1,68	1,0000	0,00	4.137,23	4	1,030	0,9709	-120,50	4.016,73	0,97	4.016,73	4.016,73	4.016,73	4.016,73
1,47	1,1429	505,10	4.040,82	3	1,020	0,9804	-69,33	3.466,39	1,12	3.971,49	3.971,49	3.971,49	3.971,49
1,47	1,1429	511,90	4.095,24	2	1,010	0,9901	-35,48	3.547,85	1,13	4.059,76	4.059,76	4.059,76	4.059,76
		Média	**4.089,11**				**Média**	**3.835,80**		4.005,30	4.005,30	4.005,30	**4.005,30**
		L. Inf.	2.862,37				L. Inf.	2.685,06		2.803,71	2.803,71	2.803,71	2.803,71
		L. Sup.	5.315,84				L. Sup.	4.986,54		5.206,89	5.206,89	5.206,89	5.206,89
		Desvio	194,05				Desvio	320,38					
		CV	0,047				CV	0,084					
			SIM					**SIM**					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU (Homog)	65,65
Vu	4.005,30
Valor total	**262.947,84**