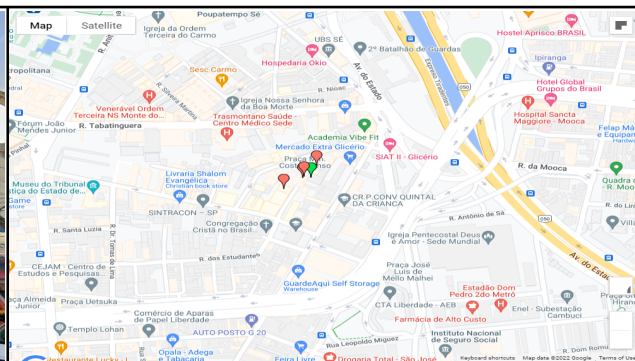


**Código de identificação:** HQ4YR2H

**Laudo:** 55050



## Identificação

**Nome:** Rezilda Alves Torres  
**Logradouro:** Rua Helena Zerrenner  
**Bairro:** Liberdade  
**Município:** São Paulo

**nº:** 108  
**Andar:** 9  
**CEP:** 01512020

**Coord. geog.:** -23.5535872, -46.6286055  
**Complemento:** Apto 94  
**Condomínio:** Edifício Marlene  
**UF:** SP

## Características do Imóvel

**Tipologia:** Apartamento padrão **Uso:** Residencial **Idade aparente:** 58 ano(s)  
**Padrão construtivo:** Apto simples c/ elevador **Estado de conservação:** Regular **Dormitórios:** 1  
**Nº de matrícula:** 107912 **Nº do Cartório:** 1º CRI **Banheiros:** 1

### Dimensões (m²)

| Área             | Matrícula | IPTU   |
|------------------|-----------|--------|
| Útil/Privativa   | 30,35     |        |
| Comum            | 0,00      |        |
| Área total       | 30,35     | 32,00  |
| Fração ideal (%) | 0         | 0,0106 |

### Vaga de Garagem

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

### Valor do Apartamento:

R\$ 151.000,00

### Valor da vaga autônoma e outros:

R\$ 0,00

## Valor total de mercado

**R\$ 151.000,00**

Cento E Cinquenta E Um Mil Reais

R\$ 4.975,29

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.

Após a aplicação do processo de homogeneização e a obtenção do valor médio, foi adotado um intervalo de confiança de 20%, eliminando os valores fora do intervalo e recalculamos uma nova média.

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

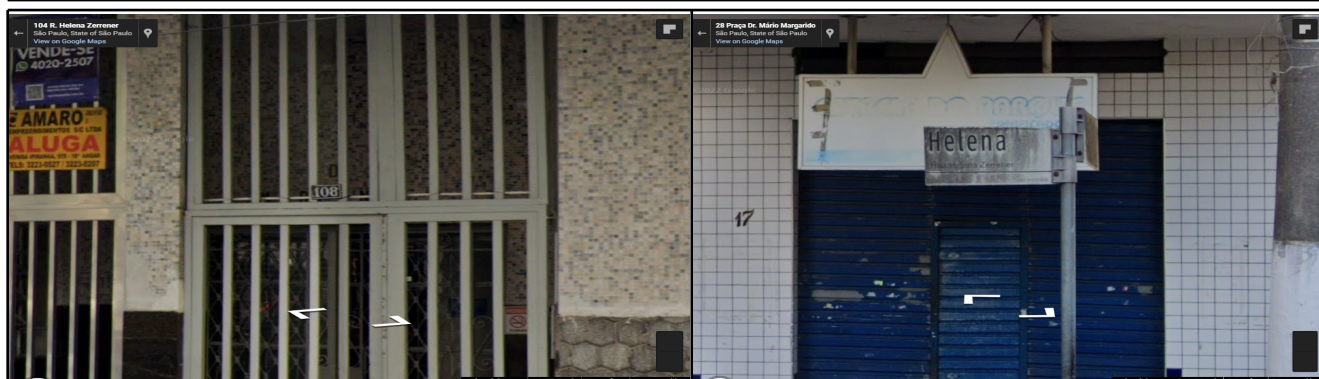


Softmed Informatica e Sistemas Ltda.  
São Paulo - SP,

MIGUEL MALERBA  
Engenheiro Civil - CREA: 5060574307



## Fotos do Imóvel



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA/CONDOMÍNIO

LOGRADOURO

## 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   | 1,0000   | 1,0000  | 1,0000    | 1,0000   | 5.000,00 | 4.736,25    | 150.000,00  |
| 2       | 0,9500   | 1,0000  | 1,0000   | 1,0000   | 0,9900  | 1,0000    | 1,0000   | 5.344,83 | 5.020,16    | 155.000,00  |
| 3       | 0,9500   | 1,0000  | 1,0000   | 1,0000   | 1,0000  | 1,0000    | 1,0000   | 5.033,33 | 4.767,82    | 151.000,00  |
| 4       | 0,9500   | 1,0000  | 1,0000   | 1,0000   | 1,0000  | 1,0000    | 1,0000   | 5.666,67 | 5.367,75    | 170.000,00  |
| 5       | 0,9500   | 1,0000  | 1,0000   | 1,0000   | 1,0000  | 1,0000    | 1,0000   | 5.333,33 | 5.052,00    | 160.000,00  |
| 6       | 0,9500   | 1,0000  | 1,0000   | 1,0000   | 1,0000  | 1,0000    | 1,0000   | 4.966,67 | 4.704,67    | 149.000,00  |
| 7       | 0,9500   | 1,0000  | 1,0000   | 1,0000   | 1,0000  | 1,0000    | 1,0000   | 5.166,67 | 4.894,12    | 155.000,00  |
| 8       | 0,9500   | 1,0000  | 1,0000   | 1,0000   | 1,0000  | 1,0000    | 1,0000   | 5.666,67 | 5.367,75    | 170.000,00  |
| 9       | 0,9500   | 1,0000  | 1,0000   | 1,0000   | 1,0000  | 1,0000    | 1,0000   | 5.000,00 | 4.736,25    | 150.000,00  |
| 10      | 0,9500   | 1,0000  | 1,0000   | 1,0000   | 0,9900  | 1,0000    | 1,0000   | 5.517,24 | 5.182,10    | 160.000,00  |

## Cálculo do Valor de Avaliação

| Área em m2 | Valor unitário | Valor de Mercado |
|------------|----------------|------------------|
| 30,35      | R\$ 4.975,29   | R\$ 151.000,00   |

## Relatório das Amostras

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                         |                                                                                                                      |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <b>Endereço:</b> RUA HELENA ZERRENER, 53<br><b>Cidade:</b> SÃO PAULO<br><b>Área:</b> 30,00<br><b>Distância:</b> 400,00<br><b>Valor Imóvel:</b> R\$ 150.000,00<br><b>Site:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS150000-id-2542896469/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS150000-id-2542896469/</a> | <b>Vagas:</b> 0<br><b>Banheiros:</b> 1<br><b>Valor M2:</b> R\$ 5.000,00 | <b>Bairro:</b> LIBERDADE<br><b>UF:</b> SP<br><b>Quartos:</b> 1<br><b>Idade:</b> 0<br><b>Vlr Homog.:</b> R\$ 4.736,25 |
| 2 | <b>Endereço:</b> RUA HELENA ZERRENER, 108<br><b>Cidade:</b> SÃO PAULO<br><b>Área:</b> 29,00<br><b>Distância:</b> 1,00<br><b>Valor Imóvel:</b> R\$ 155.000,00<br><b>Site:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-29m2-venda-RS155000-id-2533526895/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-29m2-venda-RS155000-id-2533526895/</a>  | <b>Vagas:</b> 0<br><b>Banheiros:</b> 1<br><b>Valor M2:</b> R\$ 5.344,83 | <b>Bairro:</b> LIBERDADE<br><b>UF:</b> SP<br><b>Quartos:</b> 1<br><b>Idade:</b> 0<br><b>Vlr Homog.:</b> R\$ 5.020,16 |
| 3 | <b>Endereço:</b> RUA HELENA ZERRENER<br><b>Cidade:</b> SÃO PAULO<br><b>Área:</b> 30,00<br><b>Distância:</b> 10,00<br><b>Valor Imóvel:</b> R\$ 151.000,00<br><b>Site:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS150520-id-2555902013/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS150520-id-2555902013/</a>      | <b>Vagas:</b> 0<br><b>Banheiros:</b> 1<br><b>Valor M2:</b> R\$ 5.033,33 | <b>Bairro:</b> LIBERDADE<br><b>UF:</b> SP<br><b>Quartos:</b> 1<br><b>Idade:</b> 0<br><b>Vlr Homog.:</b> R\$ 4.767,82 |
| 4 | <b>Endereço:</b> RUA HELENA ZERRENER<br><b>Cidade:</b> SÃO PAULO<br><b>Área:</b> 30,00<br><b>Distância:</b> 10,00<br><b>Valor Imóvel:</b> R\$ 170.000,00<br><b>Site:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS170000-id-2555748428/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS170000-id-2555748428/</a>      | <b>Vagas:</b> 0<br><b>Banheiros:</b> 1<br><b>Valor M2:</b> R\$ 5.666,67 | <b>Bairro:</b> LIBERDADE<br><b>UF:</b> SP<br><b>Quartos:</b> 1<br><b>Idade:</b> 0<br><b>Vlr Homog.:</b> R\$ 5.367,75 |
| 5 | <b>Endereço:</b> RUA HELENA ZERRENER<br><b>Cidade:</b> SÃO PAULO<br><b>Área:</b> 30,00<br><b>Distância:</b> 10,00<br><b>Valor Imóvel:</b> R\$ 160.000,00<br><b>Site:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS160000-id-2553896526/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS160000-id-2553896526/</a>      | <b>Vagas:</b> 0<br><b>Banheiros:</b> 1<br><b>Valor M2:</b> R\$ 5.333,33 | <b>Bairro:</b> LIBERDADE<br><b>UF:</b> SP<br><b>Quartos:</b> 1<br><b>Idade:</b> 0<br><b>Vlr Homog.:</b> R\$ 5.052,00 |
| 6 | <b>Endereço:</b> RUA HELENA ZERRENER, 140<br><b>Cidade:</b> SÃO PAULO<br><b>Área:</b> 30,00<br><b>Distância:</b> 28,00<br><b>Valor Imóvel:</b> R\$ 149.000,00<br><b>Site:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS149000-id-2544768541/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS149000-id-2544768541/</a> | <b>Vagas:</b> 0<br><b>Banheiros:</b> 1<br><b>Valor M2:</b> R\$ 4.966,67 | <b>Bairro:</b> LIBERDADE<br><b>UF:</b> SP<br><b>Quartos:</b> 1<br><b>Idade:</b> 0<br><b>Vlr Homog.:</b> R\$ 4.704,67 |
| 7 | <b>Endereço:</b> RUA HELENA ZERRENER<br><b>Cidade:</b> SÃO PAULO<br><b>Área:</b> 30,00<br><b>Distância:</b> 10,00<br><b>Valor Imóvel:</b> R\$ 155.000,00<br><b>Site:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS155000-id-2554573858/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS155000-id-2554573858/</a>      | <b>Vagas:</b> 0<br><b>Banheiros:</b> 1<br><b>Valor M2:</b> R\$ 5.166,67 | <b>Bairro:</b> LIBERDADE<br><b>UF:</b> SP<br><b>Quartos:</b> 1<br><b>Idade:</b> 0<br><b>Vlr Homog.:</b> R\$ 4.894,12 |

|   |                      |                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                |                                 |
|---|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|---------------------------------|
| 8 | <b>Endereço:</b>     | RUA HELENA ZERRENER, 100                                                                                                                                                                                                                                    |                   | <b>Bairro:</b> | LIBERDADE                       |
|   | <b>Cidade:</b>       | SÃO PAULO                                                                                                                                                                                                                                                   |                   | <b>UF:</b>     | SP                              |
|   | <b>Área:</b>         | 30,00                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Vagas:</b>     | 0              | <b>Quartos:</b> 1               |
|   | <b>Distancia:</b>    | 400,00                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Banheiros:</b> | 1              | <b>Idade:</b> 0                 |
|   | <b>Valor Imóvel:</b> | R\$ 170.000,00                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Valor M2:</b>  | R\$ 5.666,67   | <b>Vlr Homog.:</b> R\$ 5.367,75 |
|   | <b>Site:</b>         | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS170000-id-2550218958/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS170000-id-2550218958/</a> |                   |                |                                 |

|   |                      |                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                |                                 |
|---|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|---------------------------------|
| 9 | <b>Endereço:</b>     | RUA HELENA ZERRENER                                                                                                                                                                                                                                         |                   | <b>Bairro:</b> | LIBERDADE                       |
|   | <b>Cidade:</b>       | SÃO PAULO                                                                                                                                                                                                                                                   |                   | <b>UF:</b>     | SP                              |
|   | <b>Área:</b>         | 30,00                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Vagas:</b>     | 0              | <b>Quartos:</b> 1               |
|   | <b>Distancia:</b>    | 10,00                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Banheiros:</b> | 1              | <b>Idade:</b> 0                 |
|   | <b>Valor Imóvel:</b> | R\$ 150.000,00                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Valor M2:</b>  | R\$ 5.000,00   | <b>Vlr Homog.:</b> R\$ 4.736,25 |
|   | <b>Site:</b>         | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS150000-id-2557001247/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS150000-id-2557001247/</a> |                   |                |                                 |

|    |                      |                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                |                                 |
|----|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|---------------------------------|
| 10 | <b>Endereço:</b>     | RUA HELENA ZERRENER                                                                                                                                                                                                                 |                   | <b>Bairro:</b> | LIBERDADE                       |
|    | <b>Cidade:</b>       | SÃO PAULO                                                                                                                                                                                                                           |                   | <b>UF:</b>     | SP                              |
|    | <b>Área:</b>         | 29,00                                                                                                                                                                                                                               | <b>Vagas:</b>     | 0              | <b>Quartos:</b> 1               |
|    | <b>Distancia:</b>    | 10,00                                                                                                                                                                                                                               | <b>Banheiros:</b> | 1              | <b>Idade:</b> 0                 |
|    | <b>Valor Imóvel:</b> | R\$ 160.000,00                                                                                                                                                                                                                      | <b>Valor M2:</b>  | R\$ 5.517,24   | <b>Vlr Homog.:</b> R\$ 5.182,10 |
|    | <b>Site:</b>         | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-liberdade-1-quarto-29-m-sup2-2956080694.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-liberdade-1-quarto-29-m-sup2-2956080694.html</a> |                   |                |                                 |