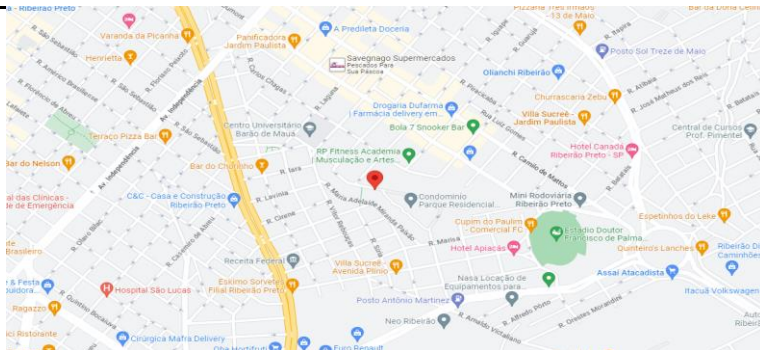


Código de identificação: JYE6SKN



Identificação

Nome: Lucas Moraes da Silva
Logradouro: Rua José Urbano nº: 170
Bairro: Jardim Palma Travassos Andar: 10
Município: Ribeirão Preto CEP: 14091-900

Coord. geog.: 21°11'05.0"S 47°47'41.4"W
Complemento: Apto. 105 - Bloco B-7
Condomínio: Parque Residencial Jardim das Pedras
UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão
Padrão construtivo: Apto médio c/ elevador
Nº de matrícula: 39.387

Uso: Residencial
Conservação: Regular
Nº do Cartório: 2º CRI de Ribeirão Preto/SP

Idade aparente: 25
Dormitórios: 2
Banheiros: 1

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	52,6430	52,64
Comum	11,803	11,8
Área total	64,4460	
Fração ideal (%)	0,076313	

Valor do Apartamento:

R\$ 190.000,00

Vaga de Garagem

Sem documentação:	☐ Sim	☒ Não
Nº Vagas vinculadas:	1	
Nº Vagas autônomas:		
Nº de matrícula:		
Outros (armário, escaninho, etc.):		

Valor da vaga autônoma e outros:

Valor total de mercado

R\$ 190.000,00

Cento E Noventa Mil Reais

3.576,17

Nome da Empresa:

Ermoso Engenharia Ltda

local, data

Santo André,

23/02/2023

Responsável técnico

Diego Blanco Lima Gonzalez

Engenheiro Civil/Arquiteto - CREA/CAU: A187065-3

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS (utilizar quantas amostras achar necessário, desde que mais de cinco)

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA (M²)	VAGAS	ANDAR	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	186.000,00	Regular	1,93	25,00	52,64	1,00	8	3.419,31
2	180.000,00	Regular	1,93	25,00	52,64	1,00	7	3.340,23
3	175.000,00	Regular	1,93	25,00	52,64	1,00	5	3.309,89
4	380.000,00	Regular	1,93	15,00	70,00	1,00	10	4.003,64
5	245.000,00	Regular	1,75	20,00	65,00	1,00	2	3.807,78

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	LINK
AV	Rua José Urbano, 170	
1	Rua José Urbano, 170	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-168900
2	Rua José Urbano, 170	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-168900
3	Rua José Urbano, 170	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-168900
4	Rua Itapura, 12	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-168900
5	Rua Itapura, 15	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-168900

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.

Recomendações: Utilizar método comparativo direto.
Por tratar-se de laudos remotos e apartamentos, utilizar fatores consideráveis para a análise.

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		Padrão	1,93
Quadra		Idade	25
Índice Fiscal	1,00	Área Útil	52,64
		Vagas	1
		Andar	10

Homogeneização - Método Comparativo Direto:

											Saneamento		
Nº	Valor R\$	Área Útil m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Homogein. (1) - R\$/m²	Homogein. (2) - R\$/m²	Homogein. (3) - R\$/m²
1	R\$ 186.000,00	52,64	0,95	3.356,57	1,000	1,000	1,000	1,000	1,019	1,02	3.419,31	3.419,31	3.419,31
2	R\$ 180.000,00	52,64	0,95	3.248,30	1,000	1,000	1,000	1,000	1,028	1,03	3.340,23	3.340,23	3.340,23
3	R\$ 175.000,00	52,64	0,95	3.158,06	1,000	1,000	1,000	1,000	1,048	1,05	3.309,89	3.309,89	3.309,89
4	R\$ 380.000,00	70,00	0,95	5.157,14	1,000	1,000	0,776	1,000	1,000	0,78	4.003,64	4.003,64	4.003,64
5	R\$ 245.000,00	65,00	0,95	3.580,77	1,000	1,000	0,881	1,103	1,079	1,06	3.807,78	3.807,78	3.807,78
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	3.576,17	3.576,17	3.576,17
										Mín.	2.503,32	2.503,32	2.503,32
										Máx.	4.649,02	4.649,02	4.649,02

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Útil:

52,64

Valor do m²:

3.576,17

Valor da área útil

R\$ 188.260,36

Valor Final de Avaliação:

R\$ 190.000,00

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N				INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE							
1	Rua José Urbano	170	8	Lago Imobiliária	(16) 3211-8330	186.000,00	1,00	1,926	25	52,64	1	23/02/23
2	Rua José Urbano	170	7	Borelli Imóveis	(16) 99136-9420	180.000,00	1,00	1,926	25	52,64	1	23/02/23
3	Rua José Urbano	170	5	Roca Imóveis	(16) 3373-5000	175.000,00	1,00	1,926	25	52,64	1	23/02/23
4	Rua Itapura	12	10	Corretor	(11) 98428-6761	380.000,00	1,00	1,926	15	70,00	1	23/02/23
5	Rua Itapura	15	2	Cavalo Marinho Imobiliária	(16) 3916-4070	245.000,00	1,00	1,746	20	65,00	1	23/02/23

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,93
Quadra		idade	25
Índice Fiscal	1,00	Área Útil	52,64
		vagas	1
		andar	10

0,531

1,090

r	2,50
índice vagas	0,04
índice 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	ÍNDICE 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	186.000,00	0,95	8	52,64	3.356,57	1,00	1,00	0,00	3.356,57	1	1,0000	0,00	3.356,57	25	0,531	1,0000	0,00	3.356,57
2	180.000,00	0,95	7	52,64	3.248,30	1,00	1,00	0,00	3.248,30	1	1,0000	0,00	3.248,30	25	0,531	1,0000	0,00	3.248,30
3	175.000,00	0,95	5	52,64	3.158,06	1,00	1,00	0,00	3.158,06	1	1,0000	0,00	3.158,06	25	0,531	1,0000	0,00	3.158,06
4	380.000,00	0,95	10	70,00	5.157,14	1,00	1,00	0,00	5.157,14	1	1,0000	0,00	5.157,14	15	0,684	0,7763	-1.153,50	4.003,64
5	245.000,00	0,95	2	65,00	3.580,77	1,00	1,00	0,00	3.580,77	1	1,0000	0,00	3.580,77	20	0,603	0,8811	-425,77	3.155,00
				Média	3.700,17					Média	3.700,17					Média	3.384,31	
				L. Inf.	2.590,12					L. Inf.	2.590,12					L. Inf.	2.369,02	
				L. Sup.	4.810,22					L. Sup.	4.810,22					L. Sup.	4.399,61	
				Desvio	829,63					Desvio	829,63					Desvio	355,88	
				CV	0,224					CV	0,224					CV	0,105	
						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
1,93	1,0000	0,00	3.356,57	8	1,070	1,0187	62,74	3.419,31	1,02	3.419,31	3.419,31	3.419,31	3.419,31
1,93	1,0000	0,00	3.248,30	7	1,060	1,0283	91,93	3.340,23	1,03	3.340,23	3.340,23	3.340,23	3.340,23
1,93	1,0000	0,00	3.158,06	5	1,040	1,0481	151,83	3.309,89	1,05	3.309,89	3.309,89	3.309,89	3.309,89
1,93	1,0000	0,00	5.157,14	10	1,090	1,0000	0,00	5.157,14	0,78	4.003,64	4.003,64	4.003,64	4.003,64
1,75	1,1031	369,15	3.949,92	2	1,010	1,0792	283,63	3.864,39	1,06	3.807,78	3.807,78	3.807,78	3.807,78
				Média	3.774,00					3.576,17	3.576,17	3.576,17	3.576,17
				L. Inf.	2.641,80					2.503,32	2.503,32	2.503,32	2.503,32
				L. Sup.	4.906,20					4.649,02	4.649,02	4.649,02	4.649,02
				Desvio	832,77								
				CV	0,221								
						SIM				SIM			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
	Apartamento	
	AU	52,64
	Vu	3.576,17
	Valor total	188.260,36