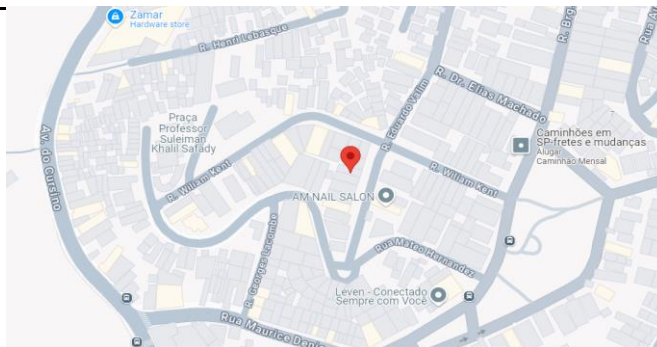
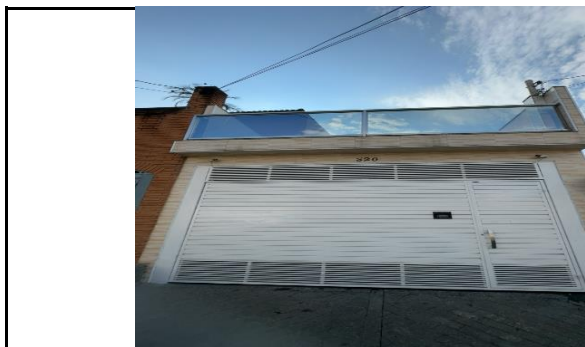


Código de Identificação: BMHFM83



Nome: Elias Pereira da Silva
Logradouro: Rua Eduardo Valim
Bairro: Jardim Yara **nº:** 320
Município: São Paulo **CEP:** 04173-060
Coord. Geog.: 23°38'26.9"S 46°36'42.4"W
Complemento: Lt.04-Qd.J
Condomínio:
UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial **Uso:** Residencial **Idade Aparente:** 10 Anos
Padrão construtivo: Casa padrão médio **Estado de conservação:** Entre novo e regular
Nº de matrícula: 118.852 **Nº do Cartório:** 14º CRI de São Paulo/SP

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	140,00	140,00	140,00
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	125,00
IPTU	125,00
In Loco	125,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 560.000,00

Quinhentos e sessenta mil reais

R\$ 4.000,00

Observações de Análise do Imóvel

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 12 e 18 meses. O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Nome da Empresa

Ermoso Engenharia Ltda.

Entrega: Santo André/SP - 25/10/2024

Realização da vistoria: 24/10/2024

Responsável técnico

Diego Blanco Lima Gonzalez

CAU: A187065-3

Dados e Serviços da Região	
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Proximidade com transporte público, comércios, escola, hospital, farmácia e bancos.	

Infraestrutura Habitacional da Região	
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.)	
Observações (caso necessário).	

Diagnóstico ambiental	
i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil);	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Observações (caso positivo).	

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Sala de estar	Massa	Laje	1
Sala de jantar	Massa	Laje	1
Cozinha	Azulejo	Laje	1
Área de serviço	Azulejo	Laje	1
Dormitório	Massa	Laje	3
Banheiro	Azulejo	Laje	2
Área gourmet	Azulejo	Laje	1

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	450.000,00	2,5	1,56	15	100,00	110,00	4.500,00
2	550.000,00	3,0	0,90	20	160,00	240,00	3.437,50
3	420.000,00	3,0	0,90	25	143,00	143,00	2.937,06
4	600.000,00	3,0	0,90	10	222,00	135,00	2.702,70
5	680.000,00	2,0	1,56	5	116,00	154,00	5.862,07

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Rua Alfredo Pardini	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-iara-zona-norte-sao-paulo-com-garage
2	Rua Benedito Lourenço	98	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-iara-zona-norte-sao-paulo-com-garage
3	Rua São Magno	100	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-botucatu-zona-sul-sao-paulo-com-gara
4	Rua Mateo Hernandez	S/nº	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-222-m-por-r\$-300
5	Jardim Botucatu	S/nº	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-3-quartos-1-suite-2-vagas-jardim-295

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



FACHADA



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA/HIDRÔMETRO



GARAGEM



CORREDOR LATERAL



SALA DE ESTAR

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



SALA DE JANTAR



COZINHA



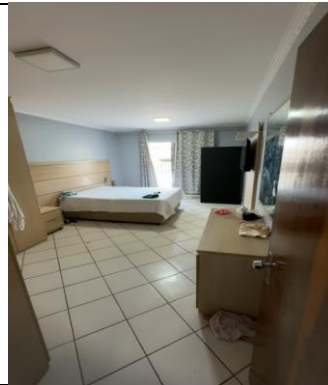
BANHEIRO SOCIAL



ESCADA DE ACESSO



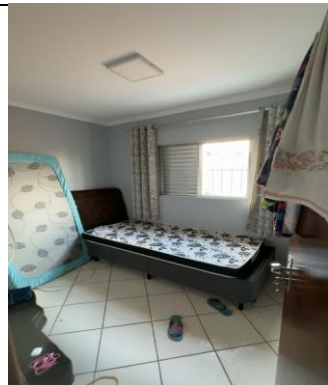
ÁREA DE CIRCULAÇÃO



DORMITÓRIO 01



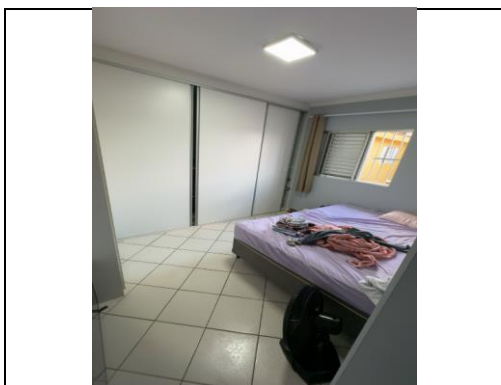
VARANDA DORMITÓRIO 01



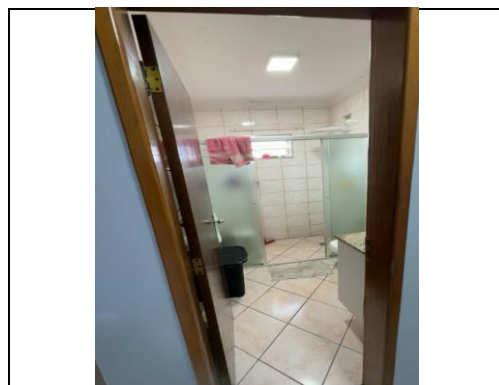
DORMITÓRIO 02

Laudo de Avaliação de Imóvel

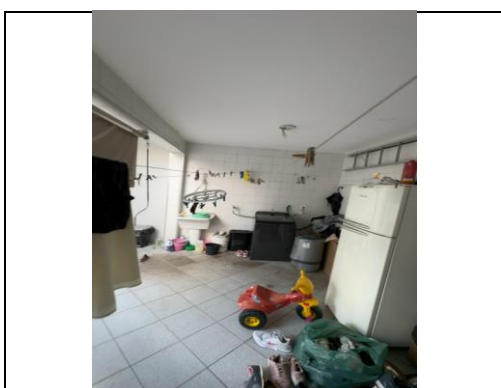
Fotos do Imóvel



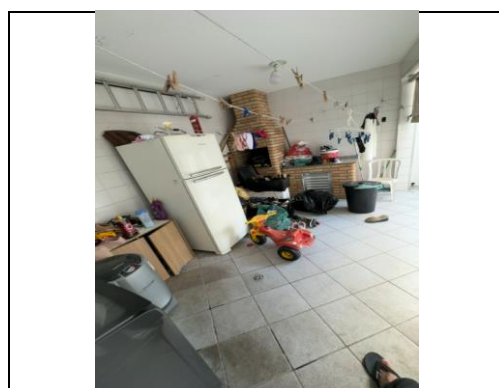
SUÍTE



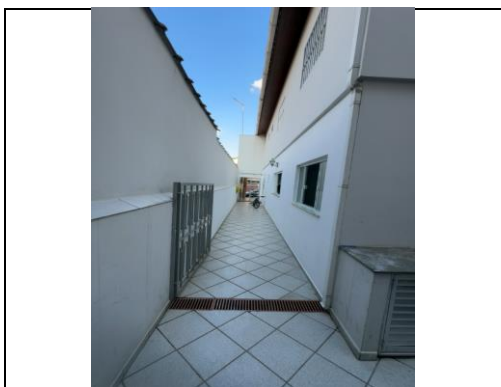
BANHEIRO SUÍTE



ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA GOURMET



CORREDOR LATERAL



QUINTAL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	CONSERV.	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Rua Alfredo Pardini	S/nº		Mirante Imov.	(11) 2971-7963	450.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,560	100,00	5,00	110,00	25/10/24
2	Rua Benedito Lourenço	98		Maxtal Adm.	(11) 2167-2043	550.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	0,900	160,00	10,00	240,00	25/10/24
3	Rua São Magno	100		Vani Casa Imov.	(11) 95280-1492	420.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	0,900	143,00	5,00	143,00	25/10/24
4	Rua Mateo Hernandez	S/nº		Koyama Imov.	(11) 98135-9435	600.000,00	1,00	10	70	3,00	20%	0,900	222,00	5,00	135,00	25/10/24
5	Jardim Botucatu	S/nº		Icasa	(11) 5061-8939	680.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,560	116,00	5,00	154,00	25/10/24

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-iara-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS450000-id-2750249037/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-iara-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS550000-id-2739734337/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-botucatu-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-143m2-venda-RS420000-id-2690971070/
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-222-m-por-r\$-3001282658.html
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-3-quartos-1-suite-2-vagas-jardim-2957816975.html

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2024.50
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO									
		Averbado		Não Averbado					
Setor		Ac	140,00	Ac	0,00	Ac		Coef. Frente	0,87055056
Quadra		idade	10	idade	10	idade		Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	5,00	Conserv.	2,00	Conserv.	2,00	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	125,00	residual	20%	residual	20%	residual		topogr.	1,00
At	25,00	padrão	1,47	padrão	1,47	padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente					
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Amostra	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		
									1	450.000,00	0,90	265.170,02	139.829,98	5,00	22,00	110,00	1.271,18	1,00	1,00	0,00	1.271,18	1,0000
2	550.000,00	0,90	214.231,43	280.768,57	10,00	24,00	240,00	1.169,87	1,00	1,00	0,00	1.169,87	1,0000	1,0000	0,00	1.169,87	1,00000000	0,8706	-151,44	0,00	1.018,43	
3	420.000,00	0,90	181.452,94	196.547,06	5,00	28,60	143,00	1.374,45	1,00	1,00	0,00	1.374,45	1,0000	1,0000	0,00	1.374,45	0,87055056	1,0000	0,00	1.374,45		
4	600.000,00	0,90	324.289,50	215.710,50	5,00	27,00	135,00	1.597,86	1,00	1,00	0,00	1.597,86	1,0000	1,0000	0,00	1.597,86	0,87055056	1,0000	0,00	1.597,86		
5	680.000,00	0,90	348.035,54	263.964,46	5,00	30,80	154,00	1.714,05	1,00	1,00	0,00	1.714,05	1,0000	1,0000	0,00	1.714,05	0,87055056	1,0000	0,00	1.714,05		
			Média	1.425,48					Média	1.425,48			Média	1.425,48			Média	1.425,48			Média	1.395,20
			L. Inf.	997,84					L. Inf.	997,84			L. Inf.	997,84			L. Inf.	997,84			L. Inf.	976,64
			L. Sup.	1.853,13					L. Sup.	1.853,13			L. Sup.	1.853,13			L. Sup.	1.853,13			L. Sup.	1.813,75
			Desvio	226,24					Desvio	226,24			Desvio	226,24			Desvio	226,24			Desvio	274,09
			CV	0,159					CV	0,159			CV	0,159			CV	0,159			CV	0,196

SIM

SIM

NÃO

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,93808315	1,0660	83,90	1.355,08	1,07	1.355,08	1.355,08	1.355,08	
0,97979590	1,0206	24,12	1.193,99	1,02	1.193,99	1.193,99	1.193,99	
1,00000000	1,0000	0,00	1.374,45	1,00	1.374,45	1.374,45	1.374,45	
1,00000000	1,0000	0,00	1.597,86	1,00	1.597,86	1.597,86	1.597,86	
1,00000000	1,0000	0,00	1.714,05	1,00	1.714,05	1.714,05	1.714,05	
		Média	1.447,09		1.447,09	1.447,09	1.447,09	
		L. Inf.	1.012,96		1.012,96	1.012,96	1.012,96	
		L. Sup.	1.881,21		1.881,21	1.881,21	1.881,21	
		Desvio	207,24					
		CV	0,143					

SIM

Averbado		Não Averbado		Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área construída	140,00	Área construída	0,00	Área de terreno	125,00	Valor Terreno	180.886,06
Vu construção	2.982,09	Vu construção	2.982,09	Vu terreno	1.447,09	Valor Construção	382.498,01
Depreciação	91,62%	Depreciação	91,62%	Valor total	180.886,06	Valor total	563.384,06
Vu depreciado	2.732,13	Vu depreciado	2.732,13				
Valor total	382.498,01	Valor total	0,00				

Cálculo do Valor do Imóvel

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.								
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%								
	MUITO BOM	1,5	0,032%								
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%								
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%								
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%								
	DEFICIENTE	3,5	33,200%								
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%								
	MUITO MAU	4,5	75,200%								
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%	R8N	2.024,50						
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	10	70	2,00	20%	140,00	1,47	2.982,09	417.492,39	91,6%	382.498,01	
Não Averbado	10	70	2,00	20%	0,00	1,47	2.982,09	0,00	91,6%	0,00	
0	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comparativo 1	15	70	2,5	20%	100,00	1,56	3.158,22	315.822,00	84,0%	265.170,02	
Comparativo 2	20	70	3,0	20%	160,00	0,90	1.822,05	291.528,00	73,5%	214.231,43	
Comparativo 3	25	70	3,0	20%	143,00	0,90	1.822,05	260.553,15	69,6%	181.452,94	
Comparativo 4	10	70	3,0	20%	222,00	0,90	1.822,05	404.495,10	80,2%	324.289,50	
Comparativo 5	5	70	2,0	20%	116,00	1,56	3.158,22	366.353,52	95,0%	348.035,54	