



Endereço: Rua Capitão Fonseca Rosa nº: 39 Compl: Apto.111
 Bairro: Vila Cruzeiro Condomínio: Edifício Grauna CEP: 04726-230
 Município: São Paulo UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento Uso: Residencial
 Idade aparente: 30 Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Bom Ocupação atual do imóvel: -
 Nº de matrícula: 10.016 Nº do Cartório: 11ºCRI de São Paulo / SP

Dimensões (m²)

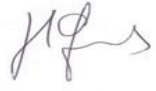
Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	113,0250	129,0000	113,0250	0,379914
Comum	15,5325			
Vagas de garagem	45,7424	46,0000	45,7424	
Depósito				
Área descoberta				

Dimensões (m²)

Qtde Vaga vinculada		Qtde vaga Autônoma	2	Nº de matrícula:	10.017 / 22.354
---------------------	--	--------------------	---	------------------	-----------------

Terreno (m²)		Valor de Mercado			
Testada (m²)		R\$ 804.000,00			
Lat. Dire. (m²)		Oitocentos e quatro mil reais			
Lat. Esq. (m²)		Valor do metro quadrado: R\$7.109,69			
Fração Ideal %		Informar o valor das vagas autônomas: R\$ 56.000,00			

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.

Nome da Empresa Galache Engenharia Ltda. Crea: 1009877 Santo André/SP terça-feira, 28 de junho de 2022	Responsável técnico  Tales R. S. Galache Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D
--	--

Dados da Região

Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- | | | |
|--|--|--|
| ☒ Tratamento de água | ☒ Pavimentação asfáltica | ☒ Iluminação pública |
| ☒ Esgoto sanitário | ☒ Rede telefônica | ☒ Coleta de lixo |
| ☒ Energia elétrica | ☒ Gás encanado | ☒ Arborização |

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial

Padrão construtivo: Médio

Bairro: Antigo

Tráfego local: Moderado

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	X		
Universidade			X
Escola			X
Hospital			X
Bancos			X
Supermercado		X	
Farmácia		X	
Praia			X
Outros			
Se outros, quais:			

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 à 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Marginal Pinheiros, Avenida das Noções e Avenida Cecília Lottenberg. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia. O edifício fica na esquina entre a Rua Capitão Fonseca Rosa e Avenida Alfredo Egidio de Souza Aranha.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 17

Unidades por andar (se apto):

Disponibilizar informações da divisão interna do imóvel: Sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e 3 dormitórios(1 suíte).

- | | | | |
|---|---|--|--|
| ☒ Salão de festas | ☐ Salão de jogos | ☐ Área gourmet | ☒ Playground |
| ☐ Academia | ☒ Piscina | ☒ Quadra | |

Se imóvel dentro de condomínio informar a administradora(nome/telefone):

-

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO

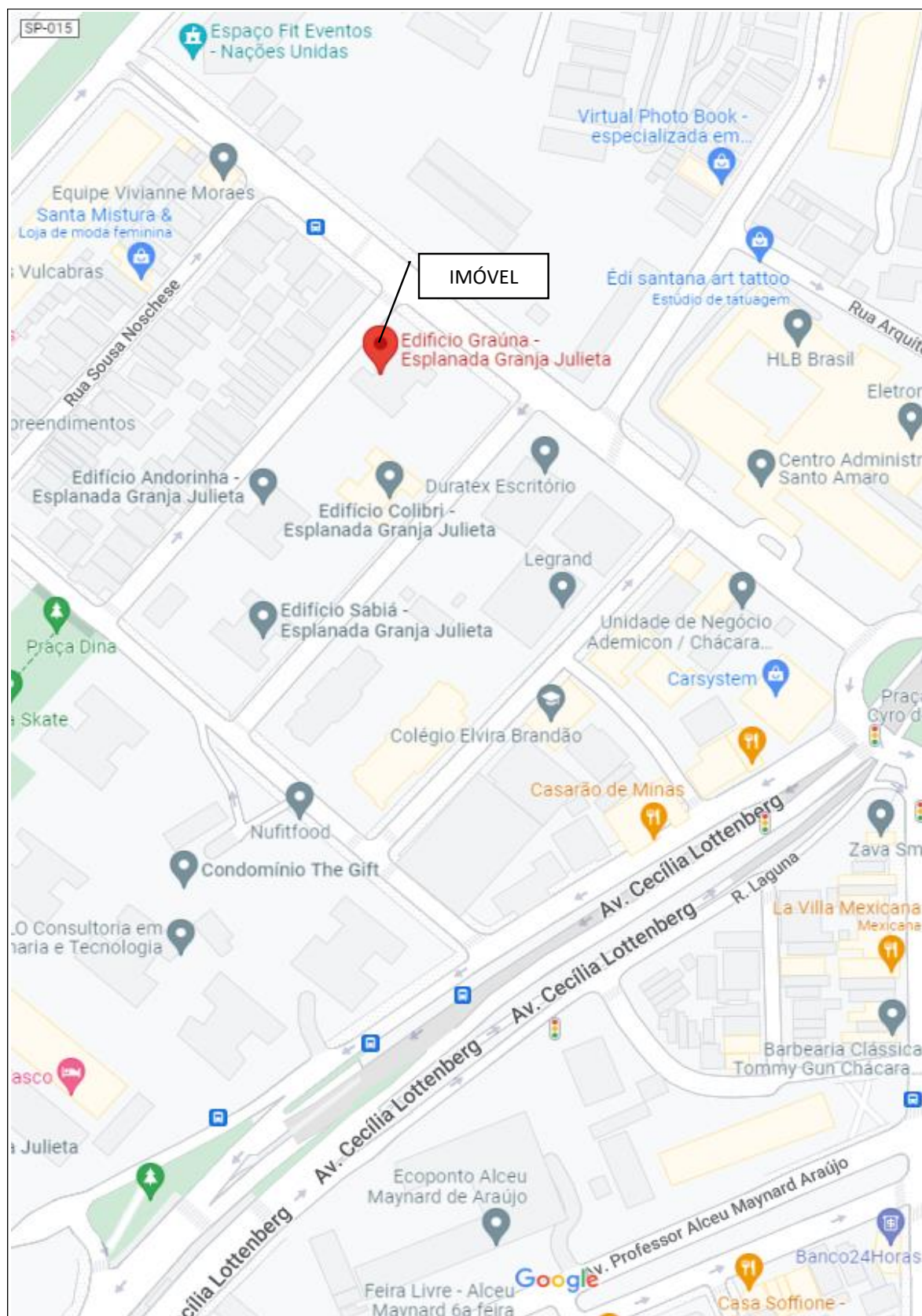


FACHADA



FACHADA

Croqui de localização do imóvel e elementos comparativos



Cálculo do Valor do Imóvel										
Resumo da Homogeneização para o avaliando										
Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Idade	Local	Andar	Vaga	Padrão	Somatória dos Fatores	Unitário Homog.
1	Rua Capitão Fonseca Rosa, 3	R\$7.180,97	0,95	1,00	1,00	1,01	-	1,00	1,01	R\$7.246,85
2	Rua Capitão Fonseca Rosa, 3	R\$6.716,32	0,95	1,00	1,00	1,04	-	1,00	1,04	R\$6.969,76
3	Rua Capitão Fonseca Rosa, 3	R\$6.336,15	0,95	1,00	1,00	1,07	-	1,00	1,07	R\$6.766,76
4	Rua Praia do Castelo, 270	R\$7.160,91	0,95	1,00	1,00	1,02	-	1,00	1,02	R\$7.293,52
5	Ministro Álvaro de Souza Lima	R\$6.750,16	0,95	1,00	1,00	1,07	-	1,00	1,07	R\$7.208,90
6	Ministro Álvaro de Souza Lima	R\$6.585,52	0,95	1,00	1,00	1,09	-	1,00	1,09	R\$7.172,35
Média:										R\$7.109,69
Limite max:										R\$9.242,60
Limite Min:										R\$4.976,78

Área Útil: Valor do m²:

Valor da Const. (Averbado):

Valor Total:

Valor Final de Avaliação:

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

O condomínio do apartamento avaliando apresenta bom estado geral de conservação e está bem inserido no mercado imobiliário local. Na microrregião predominam prédios de apartamentos com duas vagas de garagem, área privativa entre 110m² e 120m². Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 8 a 18 meses.

Informações cedidas pela contratante

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.

Diagnóstico ambiental

i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil); () Sim (X) Não

ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ? () Sim (X) Não

Em caso de resposta positiva explicar:

Cálculo do Valor do Imóvel



Amostra n.º	1	Código:	Empreendimento:					
Endereço:	Rua Capitão Fonseca Rosa, 10				Nº	39	UF:	SP
Bairro:	Vila Cruzeiro		Cidade:		São Paulo		CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		1,926			
Estado de Conservação:	BOM		Idade aparente:		30			
Nº Dormitórios:	3		Nº Suítes:		Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):	113,03		Área Total Construída (m²):					
Preço de venda:	R\$ 850.000,00		R\$/m² constr:		7520,1274		R\$/m² terreno:	
FONTE:	- -							



Amostra n.º	2	Código:	Empreendimento:					
Endereço:	Rua Capitão Fonseca Rosa, 7				Nº	39	UF:	SP
Bairro:	Vila Cruzeiro		Cidade:		São Paulo		CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		1,926			
Estado de Conservação:	BOM		Idade aparente:		30			
Nº Dormitórios:	3		Nº Suítes:		Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):	113,03		Área Total Construída (m²):					
Preço de venda:	R\$ 795.000,00		R\$/m² constr:		7033,530921		R\$/m² terreno:	
FONTE:	- -							



Amostra n.º	3	Código:	Empreendimento:					
Endereço:	Rua Capitão Fonseca Rosa, 4				Nº	39	UF:	SP
Bairro:	Vila Cruzeiro		Cidade:		São Paulo		CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		1,926			
Estado de Conservação:	BOM		Idade aparente:		30			
Nº Dormitórios:	3		Nº Suítes:		Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):	113,03		Área Total Construída (m²):					
Preço de venda:	R\$ 750.000,00		R\$/m² constr:		6635,406529		R\$/m² terreno:	
FONTE:	- -							



Amostra n.º	4	Código:	Empreendimento:					
Endereço:	Rua Praia do Castelo, 9				Nº	270	UF:	SP
Bairro:	Vila Cruzeiro		Cidade:		São Paulo		CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		1,926			
Estado de Conservação:	BOM		Idade aparente:		30			
Nº Dormitórios:	3		Nº Suítes:		Nº Vagas:		2	
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):	114,00		Área Total Construída (m²):					
Preço de venda:	R\$ 854.900,00		R\$/m² constr:		7499,122807		R\$/m² terreno:	
FONTE:	- -							



Amostra n.º	5	Código:	Empreendimento:					
Endereço:	Av.Ministro Álvaro de Souza Lima, 4				Nº	250	UF:	SP
Bairro:	Vila Cruzeiro		Cidade:		São Paulo		CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		1,926			
Estado de Conservação:	BOM		Idade aparente:		30			
Nº Dormitórios:	4		Nº Suítes:		Nº Vagas:		2	
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):	116,00		Área Total Construída (m²):					
Preço de venda:	R\$ 820.000,00		R\$/m² constr:		7068,965517		R\$/m² terreno:	
FONTE:	- -							



Amostra n.º	6	Código:	Empreendimento:					
Endereço:	Av.Ministro Álvaro de Souza Lima,				Nº	0	UF:	SP
Bairro:	Vila Cruzeiro		Cidade:		São Paulo		CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		1,926			
Estado de Conservação:	BOM		Idade aparente:		30			
Nº Dormitórios:	4		Nº Suítes:		Nº Vagas:		2	
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):	116,00		Área Total Construída (m²):					
Preço de venda:	R\$ 800.000,00		R\$/m² constr:		6896,551724		R\$/m² terreno:	



FONTE:	- -
--------	-----

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DORM.	DATA
	VIA	No	COMPL.	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)			
1	Rua Capitão Fonseca Rosa	39	10	850.000,00	1,00	1,926	30	113,03	1	3	28/06/22
2	Rua Capitão Fonseca Rosa	39	7	795.000,00	1,00	1,926	30	113,03	1	3	28/06/22
3	Rua Capitão Fonseca Rosa	39	4	750.000,00	1,00	1,926	30	113,03	1	3	28/06/22
4	Rua Praia do Castelo	270	9	854.900,00	1,00	1,926	30	114,00	2	3	28/06/22
5	Av.Ministro Álvaro de Souza Lima	250	4	820.000,00	1,00	1,926	30	116,00	2	4	28/06/22
6	Av.Ministro Álvaro de Souza Lima	250	2	800.000,00	1,00	1,926	30	116,00	2	4	28/06/22

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-chacara-santo-antonio-zona-sul-sao-paulo-cor
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-cruzeiro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-cruzeiro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mascote-zona-sul-sao-paulo-com-garagem
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-marajoara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-marajoara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Setor		padrão	1,93		
Quadra		idade	30	0,468	
índice fiscal	1,00	AU	113,03		
		vagas	2		
		andar	11	1,100	

r	2,50
índice vagas	0,07
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	INDICE FISCAL	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x Ff)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.
1	850.000,00	0,95	10	113,03	7.180,97	1,00	1,00	0,00	7.180,97	1	1,0700	502,67	7.683,64	30	0,468	1,0000	0,00	7.180,97
2	795.000,00	0,95	7	113,03	6.716,32	1,00	1,00	0,00	6.716,32	1	1,0700	470,14	7.186,46	30	0,468	1,0000	0,00	6.716,32
3	750.000,00	0,95	4	113,03	6.336,15	1,00	1,00	0,00	6.336,15	1	1,0700	443,53	6.779,68	30	0,468	1,0000	0,00	6.336,15
4	854.900,00	0,95	9	114,00	7.160,91	1,00	1,00	0,00	7.160,91	2	1,0000	0,00	7.160,91	30	0,468	1,0000	0,00	7.160,91
5	820.000,00	0,95	4	116,00	6.750,16	1,00	1,00	0,00	6.750,16	2	1,0000	0,00	6.750,16	30	0,468	1,0000	0,00	6.750,16
6	800.000,00	0,95	2	116,00	6.585,52	1,00	1,00	0,00	6.585,52	2	1,0000	0,00	6.585,52	30	0,468	1,0000	0,00	6.585,52
				Média	6.788,34					Média	6.788,34					Média	6.788,34	
				L. Inf.	4.751,84					L. Inf.	4.751,84					L. Inf.	4.751,84	
				L. Sup.	8.824,84					L. Sup.	8.824,84					L. Sup.	8.824,84	
				Desvio	330,22					Desvio	401,80					Desvio	330,22	
				CV	0,049					CV	0,057					CV	0,049	
						SIM				NÃO				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	7.180,97	10	1,090	1,0092	65,88	7.246,85	1,01	7.246,85	7.246,85	7.246,85	7.246,85
1,93	1,0000	0,00	6.716,32	7	1,060	1,0377	253,45	6.969,76	1,04	6.969,76	6.969,76	6.969,76	6.969,76
1,93	1,0000	0,00	6.336,15	4	1,030	1,0680	430,61	6.766,76	1,07	6.766,76	6.766,76	6.766,76	6.766,76
1,93	1,0000	0,00	7.160,91	9	1,080	1,0185	132,61	7.293,52	1,02	7.293,52	7.293,52	7.293,52	7.293,52
1,93	1,0000	0,00	6.750,16	4	1,030	1,0680	458,75	7.208,90	1,07	7.208,90	7.208,90	7.208,90	7.208,90
1,93	1,0000	0,00	6.585,52	2	1,010	1,0891	586,83	7.172,35	1,09	7.172,35	7.172,35	7.172,35	7.172,35
				Média	6.788,34					7.109,69	7.109,69	7.109,69	7.109,69
				L. Inf.	4.751,84					4.976,78	4.976,78	4.976,78	4.976,78
				L. Sup.	8.824,84					9.242,60	9.242,60	9.242,60	9.242,60
				Desvio	330,22								
				CV	0,049								
						SIM				SIM			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Apartamento		
AU		113,03
Vu		7.109,69
Valor total		804.000,00