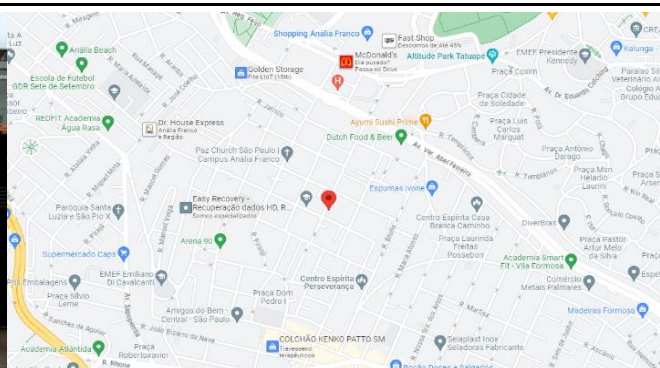


Código de Identificação: X7MY89K



Nome: Lair Antonio de Carvalho Cruz
Logradouro: Rua Engenheiro Cestari
Bairro: Vila Invernada
Município: São Paulo

nº: 547
CEP: 03349-000

Coord. Geog.: 23°34'03.0"S 46°33'43.6"W
Complemento: Lote D
Condomínio:
UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial
Uso: Residencial
Idade Aparente: 10

Padrão construtivo: Casa padrão médio
Estado de conservação: Regular

Nº de matrícula: 167.387
Nº do Cartório: 7º CRI de São Paulo/SP

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	145,25	146,00	145,25
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	85,60
IPTU	86,00
In Loco	85,60
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 650.000,00

Seiscentos e cinquenta mil reais

R\$ 4.475,04

Observações de Análise do Imóvel

Nas vias secundárias constatamos prédios de apartamentos residenciais, residências térreas ou assobradadas, em geral com idade aparente entre 15 e 20 anos, de médio padrão construtivo.

Nas vias principais da região constatamos prestadores de serviço e comércio em geral.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 10 e 18 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Nome da Empresa	Responsável técnico
Ermoso Engenharia Ltda.	
Entrega: Santo André/SP - 02/06/2023	Diego Blanco Lima Gonzalez
Realização da vistoria: 01/06/2023	CAU: A187065-3

Dados e Serviços da Região	
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	☒ Sim ☐ 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?	☐ Sim ☒ 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;	☐ Sim ☒ Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	☐ Sim ☒ Não
Observações (caso positivo).	

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Garagem	Massas	Laje	1
Sala de Estar	Massas	Laje	1
Lavabo	Azulejos	Laje	1
Cozinha	Azulejos	Laje	1
Área de Serviço	Massas	Policarbonato	1
Suíte	Massas	Laje	2
Banheiro Suíte	Azulejos	Laje	2

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	420.000,00	3,0	0,91	30	120,00	80,00	3.500,00
2	550.000,00	0,0	0,00	0	0,00	224,00	
3	500.000,00	0,0	0,00	0	0,00	200,00	
4	650.000,00	2,5	1,50	10	146,00	86,00	4.452,05
5	790.000,00	2,5	1,06	25	175,00	174,00	4.514,29

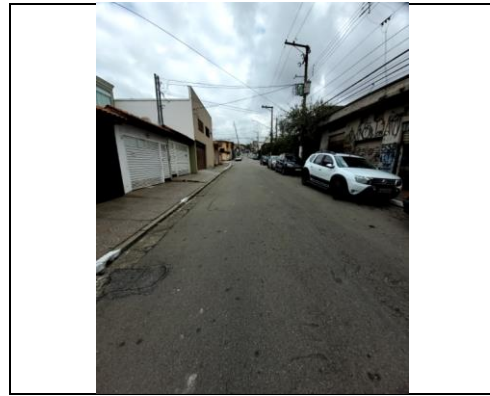
ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Rua Engenheiro Cestar	486	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-invernada-zona-leste-sao-paulo-com-ga
2	Rua Engenheiro Cestar	791	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-invernada-zona-leste-sao-paulo-224m2-venda
3	Rua Engenheiro Cestar	443	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-invernada-zona-leste-sao-paulo-200m2-venda
4	Rua Engenheiro Cestar	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-invernada-zona-leste-sao-paulo-com-ga
5	Rua Engenheiro Cestar	822	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-invernada-zona-leste-sao-paulo-com-ga

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



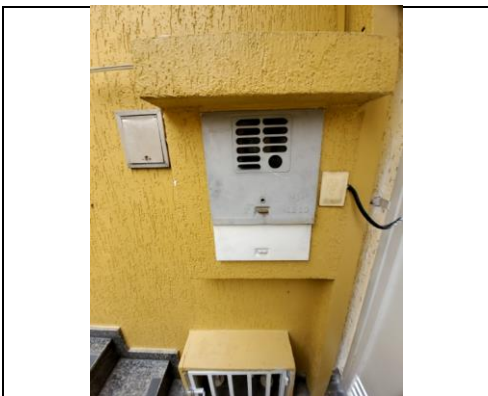
LOGRADOURO



FACHADA



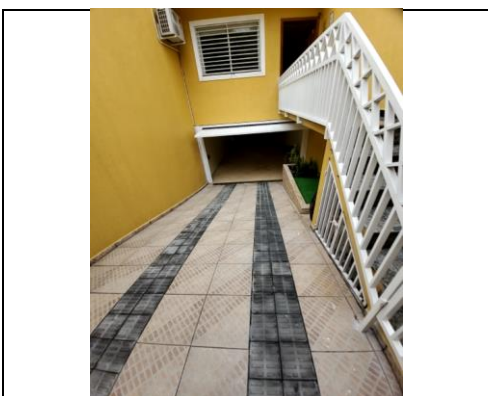
IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



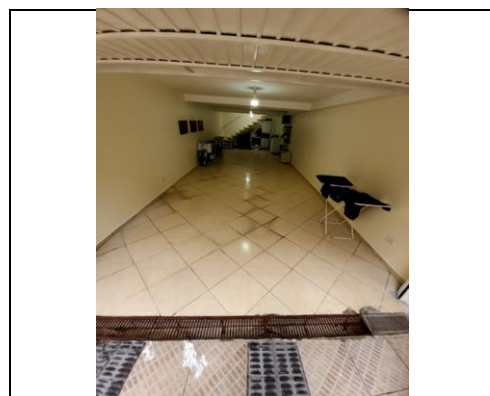
MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA



HIDRÔMETRO



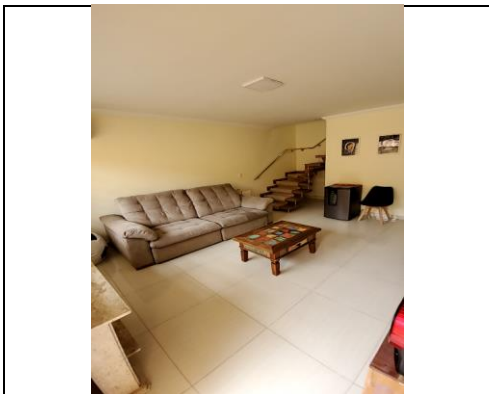
ACESSO A GARAGEM



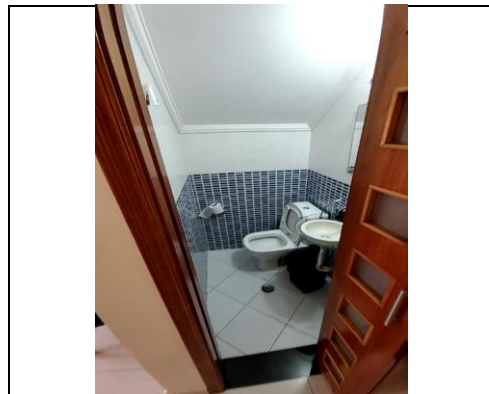
GARAGEM

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



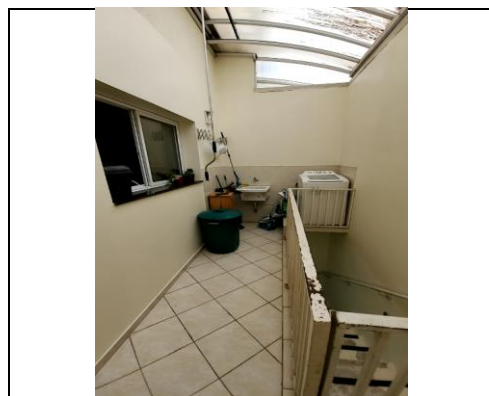
SALA DE ESTAR



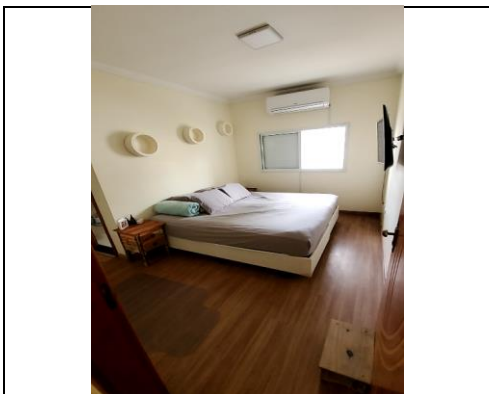
LAVABO



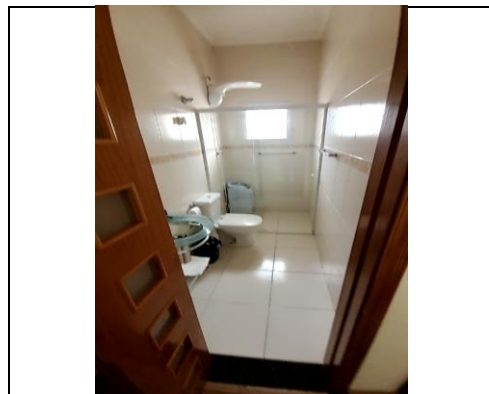
COZINHA



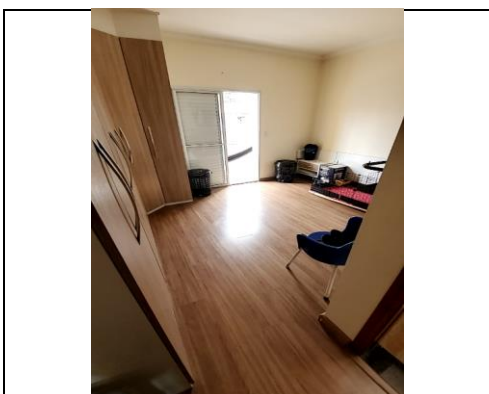
ÁREA DE SERVIÇO



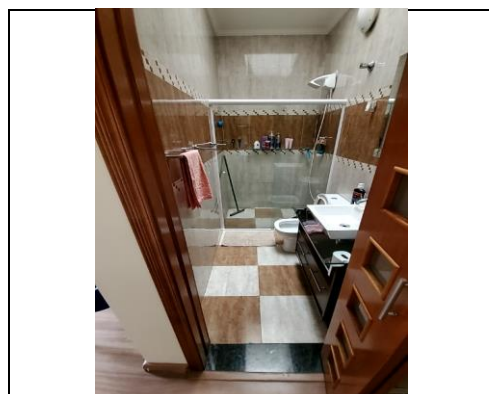
SUÍTE 1



BANHEIRO SUÍTE 1



SUÍTE 2



BANHEIRO SUÍTE 2

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

ENDEREÇO DO IMÓVEL				INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO						TERRENO		
N	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	CONSERV.	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	DATA
1	Rua Engenheiro Cestari	486		Carbone Imóveis	(11) 2606-4000	420.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,912	120,00	8,00	80,00	02/06/23
2	Rua Engenheiro Cestari	791		Bom Sucesso Imóveis	(11) 2671-2727	550.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	7,60	224,00	02/06/23
3	Rua Engenheiro Cestari	443		Bom Sucesso Imóveis	(11) 2671-2727	500.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	8,00	200,00	02/06/23
4	Rua Engenheiro Cestari	S/nº		Bom Sucesso Imóveis	(11) 2671-2727	650.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,497	146,00	4,30	86,00	02/06/23
5	Rua Engenheiro Cestari	822		Rossi Imóveis	(11) 2915-2222	790.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,056	175,00	7,40	174,00	02/06/23

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-invernada-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS420000-id-2626934703/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-invernada-zona-leste-sao-paulo-224m2-venda-RS550000-id-2559883074/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-invernada-zona-leste-sao-paulo-200m2-venda-RS500000-id-2559882273/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-invernada-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-146m2-venda-RS650000-id-2559880528/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-invernada-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-175m2-venda-RS790000-id-2567780376/

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1942,27
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	145,25	Ac	0,00	Ac		Coef. Frente
Quadra		idade	10	idade		idade		Coef. Profund.
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		vida útil		Coef. Área
Frente	4,28	Conserv.	2,00	Conserv.		Conserv.		Coef. Esquina
At	85,60	residual	20%	residual		residual		topogr.
At	20,00	padrão	1,56	padrão		padrão		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor	F Fonte	Valor	Valor	Frente	Prof.	Área	VU	ÍNDICE				Topo				Cf	Fator		
	Oferta		Construção	Terreno		equiv.	Terreno	Terreno	FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.		Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	420.000,00	0,96	139.149,18	266.108,82	8,00	10,00	80,00	3.326,36	1,00	1,00	0,00	3.326,36	1,0000	1,0000	0,00	3.326,36	0,95635250	0,9103	-298,43	3.027,93
2	550.000,00	0,96	0,00	530.695,00	7,60	29,47	224,00	2.369,17	1,00	1,00	0,00	2.369,17	0,9000	1,1111	263,24	2.632,42	0,94659176	0,9197	-190,32	2.178,85
3	500.000,00	0,96	0,00	482.450,00	8,00	25,00	200,00	2.412,25	1,00	1,00	0,00	2.412,25	0,9000	1,1111	268,03	2.680,28	0,95635250	0,9103	-216,42	2.195,83
4	650.000,00	0,96	371.552,27	255.632,73	4,30	20,00	86,00	2.972,47	1,00	1,00	0,00	2.972,47	1,0000	1,0000	0,00	2.972,47	0,87055056	1,0000	0,00	2.972,47
5	790.000,00	0,96	271.742,42	490.528,58	7,40	23,51	174,00	2.819,13	1,00	1,00	0,00	2.819,13	1,0000	1,0000	0,00	2.819,13	0,94155641	0,9246	-212,60	2.606,53
									Média				Média				Média			
									L. Inf.				L. Inf.				L. Inf.			
									L. Sup.				L. Sup.				L. Sup.			
									Desvio				Desvio				Desvio			
									CV				CV				CV			
									SIM				SIM				NÃO			

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator				Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
	Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.			1	2	3
0,70710678	1,2649	881,19	4.207,55	1,00	3.326,36	3.326,36	3.326,36	3.326,36
1,00000000	0,8944	-250,12	2.119,05	1,11	2.632,42	2.632,42	2.632,42	2.632,42
1,00000000	0,8944	-254,67	2.157,58	1,11	2.680,28	2.680,28	2.680,28	2.680,28
0,89442719	1,0000	0,00	2.972,47	1,00	2.972,47	2.972,47	2.972,47	2.972,47
0,96981469	0,9223	-219,14	2.599,99	1,00	2.819,13	2.819,13	2.819,13	2.819,13
					Média	2.811,33		
					L. Inf.	1.967,93		
					L. Sup.	3.654,73		
					Desvio	855,38		
					CV	0,304		
NÃO								

Averbado		Não Averbado			
Área construída	145,25	Área construída	0,00	Área construída	0,00
Vu construção	3.029,94	Vu construção	0,00	Vu construção	0,00
Depreciação	91,62%	Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	2.775,97	Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	403.209,68	Valor total	0,00	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
Área de terreno	85,60	Valor Terreno	247.052,85		
Vu terreno	2.886,13	Valor Construção	403.209,68		
Valor total	247.052,85	Valor total	650.262,53		

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	1.942,27			
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%	145,25	1,56	3.029,94	440.098,96	91,6%	403.209,68
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
0	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 1	30	70	3,0	20%	120,00	0,91	1.771,35	212.562,03	65,5%	139.149,18
Comparativo 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 4	10	70	2,5	20%	146,00	1,50	2.907,58	424.506,42	87,5%	371.552,27
Comparativo 5	25	70	2,5	20%	175,00	1,06	2.051,04	358.931,50	75,7%	271.742,42