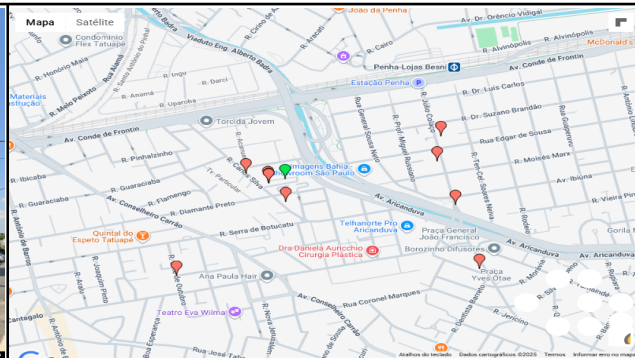


Código de identificação: 9A3MKRW

Laudo: 165373



Identificação

Nome: [REDACTED] Coord. geog.: -23.5381435, -46.5483124
 Logradouro: Rua Carlos Silva nº: 395 Complemento: Apto 16 Torre A
 Bairro: Chácara Califórnia Andar: 0 Condomínio: Cond, Ecovay Carrão
 Município: São Paulo CEP: 03405040 UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão Uso: Residencial Idade aparente: 13 ano(s)
 Padrão construtivo: Médio c/ elevador Estado de conservação: Regular Dormitórios: 2
 Nº de matrícula: 229741 Nº do Cartório: 9º ORI São Paulo - SP Banheiros: 1

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	67,77	
Comum	42,35	
Área total	110,12	111,00
Fração ideal (%)	0,3879	0,0039

Vaga de Garagem

Sem documentação:	Sim	X	Não
Nº Vagas vinculadas:	1		
Nº Vagas autônomas:	0		
Nº de matrícula:			
Outros (armário, escaninho, etc.):			

Valor do Apartamento:

R\$ 498.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:

R\$ 0,00

Valor total de mercado

R\$ 498.000,00

Quatrocentos E Noventa E Oito Mil Reais

R\$ 7.348,38

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.
 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, 16/10/2025

SIMONE REGINA TORRES
 ARQUITETA - CAU: A916811

ST

Fotos do Imóvel



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	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	7.823,53	7.364,26	532.000,00
2	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	7.808,82	7.350,42	531.000,00
3	0,9500	1,0000	0,9000	0,9900	1,0100	1,0000	1,0000	8.571,43	7.314,25	600.000,00
4	0,9500	1,0000	0,9000	0,9900	1,0100	1,0000	1,0000	8.571,43	7.314,25	600.000,00
5	0,9500	1,0000	0,9000	0,9900	1,0100	1,0000	1,0000	8.571,43	7.314,25	600.000,00
6	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	7.681,16	7.256,69	530.000,00
7	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0100	1,0000	1,0000	7.621,43	7.226,21	533.500,00
8	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	7.611,94	7.210,71	510.000,00
9	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	7.647,06	7.198,15	520.000,00
10	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	7.617,65	7.170,47	518.000,00
11	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	7.838,24	7.378,11	533.000,00
12	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	7.838,24	7.378,11	533.000,00
13	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	7.838,24	7.378,11	533.000,00
14	0,9500	1,0000	0,9000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	8.695,65	7.393,61	600.000,00
15	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	7.867,65	7.405,79	535.000,00
16	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	7.867,65	7.405,79	535.000,00
17	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	7.910,45	7.418,55	530.000,00
18	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0100	1,0000	1,0000	7.857,14	7.449,70	550.000,00
19	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	7.985,82	7.489,24	535.050,00
20	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	7.970,59	7.502,69	542.000,00

Cálculo do Valor de Avaliação

Área em m2	Valor unitário	Valor de Mercado
67,77	R\$ 7.348,38	R\$ 498.000,00

Relatório das Amostras

1	Endereço: Rua Carlos Silva, 395 Cidade: São Paulo Área: 68,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 532.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS532000-id-2	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 7.823,53	Bairro: Chácara Califórnia UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 7.364,26
2	Endereço: Rua Júlio Colaço, Cidade: São Paulo Área: 68,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 531.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS531000-id-2	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 7.808,82	Bairro: Chácara Califórnia UF: SP Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 7.350,42
3	Endereço: Rua Júlio Colaço, 301 Cidade: São Paulo Área: 70,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 600.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-penha-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS600000-id-2	Vagas: 2 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 8.571,43	Bairro: Chácara Califórnia UF: SP Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 7.314,25
4	Endereço: Rua Júlio Colaço, Cidade: São Paulo Área: 70,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 600.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-aricanduva-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS600000-id-2	Vagas: 2 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 8.571,43	Bairro: Chácara Califórnia UF: SP Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 7.314,25
5	Endereço: Rua Júlio Colaço, 396 Cidade: São Paulo Área: 70,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 600.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-chacara-california-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS600000-id-2	Vagas: 2 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 8.571,43	Bairro: Chácara Califórnia UF: SP Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 7.314,25
6	Endereço: Rua Carlos Silva, 395 Cidade: São Paulo Área: 69,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 530.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacara-california-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-69m2-venda-RS530000-id-2	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 7.681,16	Bairro: Chácara Califórnia UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 7.256,69
7	Endereço: Rua Sete de Outubro, Cidade: São Paulo Área: 70,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 533.500,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS533500-id-2	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 7.621,43	Bairro: Chácara Califórnia UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 7.226,21

8	Endereço: Rua Carlos Silva, Cidade: São Paulo Área: 67,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 510.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-aricanduva-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-67m2-venda-RS510000	Bairro: Chácara Califórnia UF: SP Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 7.611,94 Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 7.210,71
9	Endereço: Rua Carlos Silva, 395 Cidade: São Paulo Área: 68,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 520.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS520000-id-	Bairro: Chácara Califórnia UF: SP Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 7.647,06 Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 7.198,15
10	Endereço: Rua Carlos Silva, 395 Cidade: São Paulo Área: 68,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 518.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacara-california-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS518000-id-	Bairro: Chácara Califórnia UF: SP Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 7.617,65 Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 7.170,47
11	Endereço: Rua Carlos Silva, 395 Cidade: São Paulo Área: 68,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 533.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS533000-id-	Bairro: Chácara Califórnia UF: SP Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 7.838,24 Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 7.378,11
12	Endereço: Rua Carlos Silva, 395 Cidade: São Paulo Área: 68,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 533.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS533000-id-	Bairro: Chácara Califórnia UF: SP Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 7.838,24 Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 7.378,11
13	Endereço: Rua Carlos Silva, 385 Cidade: São Paulo Área: 68,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 533.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacara-california-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS533000-id-	Bairro: Chácara Califórnia UF: SP Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 7.838,24 Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 7.378,11
14	Endereço: Rua Júlio Colaço, 900 Cidade: São Paulo Área: 69,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 600.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-69m2-venda-RS600000-id-	Bairro: Chácara Califórnia UF: SP Vagas: 2 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 8.695,65 Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 7.393,61
15	Endereço: Rua Carlos Silva, 395 Cidade: São Paulo Área: 68,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 535.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacara-california-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS535000-id-	Bairro: Chácara Califórnia UF: SP Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 7.867,65 Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 7.405,79

16	Endereço:	Rua Júlio Colaço, 301	Bairro:	Chácara Califórnia
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	68,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	2
	Valor Imóvel:	R\$ 535.000,00	Valor M2:	R\$ 7.867,65
	Idade:		Quartos:	3
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-penha-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS535000-id-2		
17	Endereço:	Rua Carlos Silva, 385	Bairro:	Chácara Califórnia
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	67,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	2
	Valor Imóvel:	R\$ 530.000,00	Valor M2:	R\$ 7.910,45
	Idade:		Quartos:	2
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-67m2-venda-RS530000-id-2		
18	Endereço:	N/A	Bairro:	Chácara Califórnia
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	70,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	2
	Valor Imóvel:	R\$ 550.000,00	Valor M2:	R\$ 7.857,14
	Idade:		Quartos:	2
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS550000-id-2		
19	Endereço:	Rua Carlos Silva, 485	Bairro:	Chácara Califórnia
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	67,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	2
	Valor Imóvel:	R\$ 535.050,00	Valor M2:	R\$ 7.985,82
	Idade:		Quartos:	2
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-67m2-venda-RS535050-id-2		
20	Endereço:	Rua Carlos Silva, 395	Bairro:	Chácara Califórnia
	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Área:	68,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	2
	Valor Imóvel:	R\$ 542.000,00	Valor M2:	R\$ 7.970,59
	Idade:		Quartos:	3
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS542000-id-2		