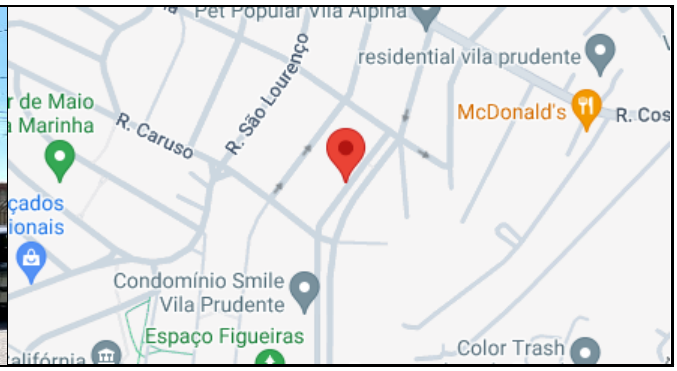
creditas

Laudo de Avaliação de Imóvel

ERMOSO ENGENHARIA

Código de Identificação: FX7NQR8





Nome:	[redacted]			**Coord. Geog.:**	23°36'09.0"S 46°33'05.9"W
Logradouro:	Avenida Engenheiro Tomaz de Magalhães			**Complemento:**	Lote 8-B - Quadra N
Bairro:	Sítio da Figueira	**nº:**	661	**Condomínio:**	-
Município:	São Paulo	**CEP:**	03211-020	**UF:**	SP

Características do Imóvel

Tipologia:	Casa residencial	**Uso:**	Residencial	**Idade Aparente:**	25 Anos
Padrão construtivo:	Casa padrão médio	**Estado de conservação:**	Regular		
Nº de matrícula:	75.516	**Nº do Cartório:**	6º CRI - São Paulo/SP		

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	130,42	138,00	138,00
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	198,00
IPTU	198,00
In Loco	198,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R$ 500.000,00

Quinhentos mil reais

R$ 3.623,19

Observações de Análise do Imóvel

A matrícula do imóvel em estudo menciona a área construída de 130,42m² enquanto o IPTU menciona a área construída de 138,00m², área esta que coincide com as medições realizadas através de fotos de satélite.

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

Ermoso Engenharia Ltda.

Entrega: Santo André/SP - 08/04/2024

Realização da vistoria: 05/04/2024

Responsável técnico

Diego Blanco Lima Gonzalez

CAU: A187065-3

creditas

Laudo de Avaliação de Imóvel

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
Cozinha	Azulejo	Laje	1
Banheiro social	Azulejo	Laje	1
Dormitório	Massas	Laje	2
Área de Serviço	Massas	Telhas	1
Churrasqueira	Massas	Telhas	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	700.000,00	2,5	1,06	25	176,00	198,00	3.977,27
2	424.000,00	0,0	0,00	0	0,00	183,00	
3	830.000,00	2,5	1,50	10	151,74	179,00	5.469,88
4	700.000,00	2,5	1,50	15	133,00	155,00	5.263,16
5	550.000,00	0,0	0,00	0	0,00	285,00	

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Engenheiro Tomaz de M	94	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-sitio-da-figueira-zona-leste-sao-paulo-com-g
2	Rua Antônio de Vicenzo	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sitio-da-figueira-zona-leste-sao-paulo-183m2-venc
3	Sítio da Figueira	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-sitio-da-figueira-zona-leste-sao-paulo-com-g
4	Sítio da Figueira	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-sitio-da-figueira-zona-leste-sao-paulo-com-g
5	ua Florentino Rodrigue	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sitio-da-figueira-zona-leste-sao-paulo-285m2-venc

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOUR



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



HIDRÔMETRO



MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA



GARAGEM



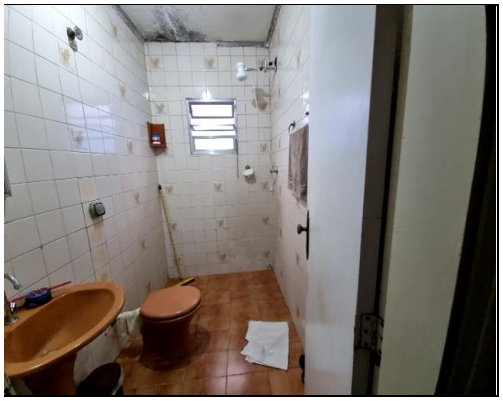
SALA DE ESTAR

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



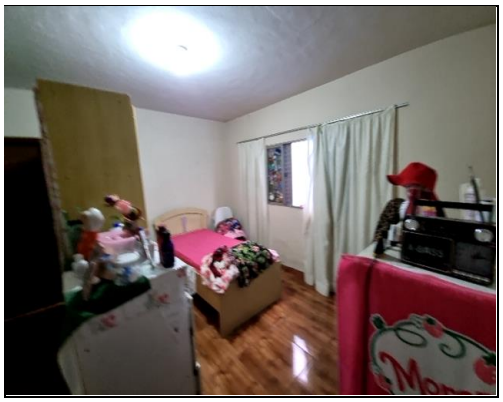
SALA DE JANTAR



BANHEIRO SOCIAL



COZINHA



DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 2



QUINTAL



ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA DE CHURRASQUEIRA

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



CHURRASQUEIRA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		
N	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	CONSERV.	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	DATA
1	Avenida Engenheiro Tomaz de Magalhães	94		Martinez Negócios Imobiliários	(11) 3436-8022	700.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,056	176,00	5,50	198,00	08/04/24
2	Rua Antônio de Vicenzo	S/nº		Sh Prime Imóveis	(11) 4750-2725	424.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	5,00	183,00	08/04/24
3	Sítio da Figueira	S/nº		Millenium Imóveis	(11) 3202-9595	830.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,497	151,74	6,00	179,00	08/04/24
4	Sítio da Figueira	S/nº		Taurus Imóveis	(11) 97421-8222	700.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,497	133,00	5,00	155,00	08/04/24
5	Rua Florentino Rodrigues	S/nº		Max Gran Imóveis	(11) 2341-6161	550.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	5,00	285,00	08/04/24

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-sitio-da-figueira-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-176m2-venda-RS700000-id-2657994299/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sitio-da-figueira-zona-leste-sao-paulo-183m2-venda-RS424000-id-2628832705/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-sitio-da-figueira-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-151m2-venda-RS830000-id-2698114025/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-sitio-da-figueira-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-133m2-venda-RS700000-id-2691392669/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sitio-da-figueira-zona-leste-sao-paulo-285m2-venda-RS550000-id-2638649287/

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1961,78
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	138,00	Ac	0,00	Ac		Coef. Frente	0,88730420
Quadra		idade	25	idade	25	idade		Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	5,50	Conserv.	3,50	Conserv.	3,50	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	198,00	residual	20%	residual	20%	residual		topogr.	1,00
At	36,00	padrão	0,71	padrão	0,71	padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal: INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator topografia: Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Homogeneização da frente: Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	700.000,00	0,90	276.040,47	353.959,53	5,50	36,00	198,00	1.787,67	1,00	1,00	0,00	1.787,67	1,0000	1,0000	0,00	1.787,67	0,88730420	1,0000	0,00	1.787,67
2	424.000,00	0,90	0,00	381.600,00	5,00	36,60	183,00	2.085,25	1,00	1,00	0,00	2.085,25	1,0000	1,0000	0,00	2.085,25	0,87055056	1,0192	40,13	2.125,38
3	830.000,00	0,90	390.038,83	356.961,17	6,00	29,83	179,00	1.994,20	1,00	1,00	0,00	1.994,20	1,0000	1,0000	0,00	1.994,20	0,90288045	0,9827	-34,40	1.959,79
4	700.000,00	0,90	327.948,60	302.051,40	5,00	31,00	155,00	1.948,72	1,00	1,00	0,00	1.948,72	1,0000	1,0000	0,00	1.948,72	0,87055056	1,0192	37,50	1.986,22
5	550.000,00	0,90	0,00	495.000,00	5,00	57,00	285,00	1.736,84	1,00	1,00	0,00	1.736,84	1,0000	1,0000	0,00	1.736,84	0,87055056	1,0192	33,43	1.770,27
							Média	1.910,54			Média	1.910,54			Média	1.910,54			Média	1.925,87
							L. Inf.	1.337,37			L. Inf.	1.337,37			L. Inf.	1.337,37			L. Inf.	1.348,11
							L. Sup.	2.483,70			L. Sup.	2.483,70			L. Sup.	2.483,70			L. Sup.	2.503,63
							Desvio	145,13			Desvio	145,13			Desvio	145,13			Desvio	148,24
							CV	0,076			CV	0,076			CV	0,076			CV	0,077
											SIM				SIM				SIM	

Homogeneização da profundidade: Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA: Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	1,0000	0,00	1.787,67	1,00	1.787,67	1.787,67	1.787,67	1.787,67
1,00000000	1,0000	0,00	2.085,25	1,02	2.125,38	2.125,38	2.125,38	2.125,38
1,00000000	1,0000	0,00	1.994,20	0,98	1.959,79	1.959,79	1.959,79	1.959,79
1,00000000	1,0000	0,00	1.948,72	1,02	1.986,22	1.986,22	1.986,22	1.986,22
0,95159707	1,0509	88,34	1.825,19	1,07	1.858,61	1.858,61	1.858,61	1.858,61
		Média	1.928,20		1.943,54	1.943,54	1.943,54	**1.943,54**
		L. Inf.	1.349,74		1360,47	1360,47	1360,47	1360,47
		L. Sup.	2.506,67		2526,60	2526,60	2526,60	2526,60
		Desvio	122,27					
		CV	0,063					
		SIM						

Averbado	
Área construída	138,00
Vu construção	1.383,05
Depreciação	60,49%
Vu depreciado	836,60
Valor total	**115.450,22**

Não Averbado	
Área construída	0,00
Vu construção	1.383,05
Depreciação	60,49%
Vu depreciado	836,60
Valor total	**0,00**

Área construída	0,00
Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	**0,00**

Terreno	
Área de terreno	198,00
Vu terreno	1.943,54
Valor total	**384.820,01**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	384.820,01
Valor Construção	115.450,22
Valor total	**500.270,23**

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 reparacões 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	1.961,78

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**25**	**70**	**3,50**	**20%**	**138,00**	**0,71**	**1.383,05**	**190.861,58**	**60,5%**	**115.450,22**
Não Averbado	**25**	**70**	**3,50**	**20%**	**0,00**	**0,71**	**1.383,05**	**0,00**	**60,5%**	**0,00**
0	**0**	**0**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
Comparativo 1	25	70	2,5	20%	176,00	1,06	2.071,64	364.608,58	75,7%	**276.040,47**
Comparativo 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comparativo 3	10	70	2,5	20%	151,74	1,50	2.936,78	445.627,70	87,5%	**390.038,83**
Comparativo 4	15	70	2,5	20%	133,00	1,50	2.936,78	390.592,36	84,0%	**327.948,60**
Comparativo 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**