

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **Sidney Gonçalves CPF: Não informado**
GRUPO Não informado COTA Não informado

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Elvira Ferraz, 250/256
BAIRRO Vila Olímpia CIDADE São Paulo UF SP
COMPLEMENTO Apartamento n.º 51

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 1.670.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 1.169.000,00

OBSERVAÇÕES

Para efeito de cálculo utilizaremos área útil de 62,84m² conforme indicano na matrícula 188.492 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

O imóvel esta situado em um condomínio já consolidado com boa localização e com boa infraestrutura.

Vale ressaltar que foi realizado apenas vistoria externa, por tanto não é possível indicar o estado de conservação do imóvel em estudo.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm CREA 61062 D
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

LOCAL E DATA
Curitiba, 25 de agosto de 2024



ERMOSO
ENGENHARIA

Laudo de Análise de Garantia

Nome do Consorciado: **Sidney Gonçalves** CPF: **Não informado**
Endereço: **Rua Elvira Ferraz** No. **250/256** Complemento: **Apartamento n.º 51**
Bairro: **Vila Olímpia** Município: **São Paulo** UF: **SP** Grupo: **Não informado** Cota: **Não informado**

Tipo do Imóvel: **Apartamento** No. da Matrícula: **188.492** No. do Cart. **4ºORI** **São Paulo - SP**
Zona: **Primária** Estado de Conservação: **Boa**
Padrão: **Médio - Alto** Padrão Construtivo: **Médio - Alto** Idade Aparente: **10 Anos**

Valor sugerido para garantia: **R\$ 1.670.000,00**

Valor por Extenso: Um milhão e seiscentos e setenta mil reais

Valor sugerido para garantia forçada (0,70): **R\$ 1.169.000,00**

Valor por Extenso: Um milhão e cento e sessenta e nove mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| ☒ Energia Elétrica | ☒ Pavimentação | ☒ Metrô | ☒ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☒ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☒ Gás | ☒ Correio | ☒ Praças e Parques |
| ☒ Iluminação Pública | ☒ Coleta de Lixo | ☒ Bancos | ☒ Entretenimento |
| ☒ Telefonia | | ☒ Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Sim	Se não, por quê ?	Nenhum
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	Não	Se sim, por quê ?	Nenhum
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	Não	Se sim, qual ?	Nenhum

Observações Complementares:

Para efeito de cálculo utilizaremos área útil de 62,84m² conforme indicano na matrícula 188.492 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

O imóvel esta situado em um condomínio já consolidado com boa localização e com boa infraestrutura.

Vale ressaltar que foi realizado apenas vistoria externa, por tanto não é possível indicar o estado de conservação do imóvel em estudo.

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos edifícios de apartamentos residenciais de médio/alto padrão construtivo e idade aparente em torno de 5 à 25 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Rua Elvira Ferraz e a Rua Olímpadas. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Responsável Técnico:

Nome: Renato Ermoso Pereira / Jennifonda Catharina Gonçalves de Freitas
CREA: 5071154082 / 5071056695
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.

Data: 25 de agosto de 2024



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Laudo de Análise de Garantia

Amostras:

1. Endereço:

Rua Elvira Ferraz, 250, 1

Situação

Oferta

Fonte:

Corretora Ingrid T da Silva

Telefone:

(11) 97151-0813

Contato

0

Idade:

10 Anos

Padrão:

2,160

Area Util (m²)

66,00

Vagas:

1

Valor (R\$):

1.908.000,00

2. Endereço:

Rua Elvira Ferraz, 250, 1

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor Ronaldo Grego

Telefone:

(11) 98587-6520

Contato

0

Idade:

10 Anos

Padrão:

2,160

Area Util (m²)

66,00

Vagas:

1

Valor (R\$):

1.690.000,00

3. Endereço:

Rua Elvira Ferraz, 250, 1

Situação

Oferta

Fonte:

Rarus Flats

Telefone:

(11) 94321-9191

Contato

0

Idade:

10 Anos

Padrão:

2,160

Area Util (m²)

66,00

Vagas:

1

Valor (R\$):

1.500.000,00

4. Endereço:

Rua das Fiandeiras, 48, 4

Situação

Oferta

Fonte:

A. Lopes Assessoria

Telefone:

(11) 98862-6521

Contato

0

Idade:

15 Anos

Padrão:

2,160

Area Util (m²)

81,00

Vagas:

2

Valor (R\$):

2.100.000,00

5. Endereço:

Rua das Fiandeiras, 48, 12

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor Marcos Klein

Telefone:

(11) 93438-9787

Contato

0

Idade:

15 Anos

Padrão:

2,160

Area Util (m²)

82,00

Vagas:

2

Valor (R\$):

1.990.000,00

6. Endereço:

Avenida Doutor Cardoso de Melo, 291, 1

Situação

Oferta

Fonte:

Jardim do Golf Imóveis

Telefone:

(11) 94321-9191

Contato

0

Idade:

20 Anos

Padrão:

2,160

Area Util (m²)

73,00

Vagas:

2

Valor (R\$):

1.550.000,00

Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:

Amostra	Valor R\$	Area Util m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 1.908.000,00	66,00	0,90	26.018,18	1,000	1,070	1,000	1,114	0,904	1,02	26.492,67
2	R\$ 1.690.000,00	66,00	0,90	23.045,45	1,000	1,070	1,000	1,114	1,040	1,15	26.591,89
3	R\$ 1.500.000,00	66,00	0,90	20.454,55	1,000	1,070	1,000	1,114	1,040	1,15	23.602,27
4	R\$ 2.100.000,00	81,00	0,90	23.333,33	1,000	1,000	1,135	1,114	1,010	1,26	29.366,12
5	R\$ 1.990.000,00	82,00	0,90	21.841,46	1,000	1,000	1,135	1,114	0,937	1,19	25.899,09
6	R\$ 1.550.000,00	73,00	0,90	19.109,59	1,000	1,000	1,288	1,114	1,040	1,44	27.556,06
					SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	Média:	26.584,68
					Saneamento					Min:	19.938,51
										Máx:	33.230,86

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:

0,00

Valor do m²:

0

Valor do Terreno:

R\$ -

Área Construção:

62,84

Valor do m²:

26.584,68

Valor da Construção:

R\$ 1.670.581,55

Valor Total:

R\$ 1.670.581,55

Valor Final de Avaliação:

R\$ 1.670.000,00

Considerações sobre Cálculo:

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	Nº	ANDAR	FONTE	FONE							
1	Rua Elvira Ferraz	250	16	Corretora Ingrid T da Silva	(11) 97151-0813	1.908.000,00	1,00	2,160	10	66,00	1	25/08/24
2	Rua Elvira Ferraz	250	1	Corretor Ronaldo Grego	(11) 98587-6520	1.690.000,00	1,00	2,160	10	66,00	1	25/08/24
3	Rua Elvira Ferraz	250	1	Rarus Flats	(11) 97877-2352	1.500.000,00	1,00	2,160	10	66,00	1	25/08/24
4	Rua das Fiandeiras	48	4	A. Lopes Assessoria	(11) 98862-6521	2.100.000,00	1,00	2,160	15	81,00	2	25/08/24
5	Rua das Fiandeiras	48	12	Corretor Marcos Klein	(11) 93438-9787	1.990.000,00	1,00	2,160	15	82,00	2	25/08/24
6	Avenida Doutor Cardoso de Melo	291	1	Jardim do Golf Imóveis	(11) 94321-9191	1.550.000,00	1,00	2,160	20	73,00	2	25/08/24

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-olimpia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS1908000-ic
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-olimpia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS1690000-ic
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-olimpia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS1500000-ic
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-olimpia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-81m2-venda-RS2100000-ic
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-olimpia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-82m2-venda-RS1990000-ic
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-olimpia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-73m2-venda-RS1550000-ic

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	2,41
Quadra		idade	10
índice fiscal	1,00	AU	62,84
		vagas	2
		andar	5
			1,040

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 FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	1.908.000,00	0,90	16	66,00	26.018,18	1,00	1,00	0,00	26.018,18	1	1,0700	1.821,27	27.839,45	10	0,776	1,0000	0,00	26.018,18
2	1.690.000,00	0,90	1	66,00	23.045,45	1,00	1,00	0,00	23.045,45	1	1,0700	1.613,18	24.658,64	10	0,776	1,0000	0,00	23.045,45
3	1.500.000,00	0,90	1	66,00	20.454,55	1,00	1,00	0,00	20.454,55	1	1,0700	1.431,82	21.886,36	10	0,776	1,0000	0,00	20.454,55
4	2.100.000,00	0,90	4	81,00	23.333,33	1,00	1,00	0,00	23.333,33	2	1,0000	0,00	23.333,33	15	0,684	1,1350	3.148,85	26.482,18
5	1.990.000,00	0,90	12	82,00	21.841,46	1,00	1,00	0,00	21.841,46	2	1,0000	0,00	21.841,46	15	0,684	1,1350	2.947,52	24.788,98
6	1.550.000,00	0,90	1	73,00	19.109,59	1,00	1,00	0,00	19.109,59	2	1,0000	0,00	19.109,59	20	0,603	1,2881	5.505,71	24.615,30
				Média	22.300,43			Média	22.300,43			Média	23.111,47				Média	24.234,11
				L. Inf.	15.610,30			L. Inf.	15.610,30			L. Inf.	16.178,03				L. Inf.	16.963,88
				L. Sup.	28.990,56			L. Sup.	28.990,56			L. Sup.	30.044,92				L. Sup.	31.504,34
				Desvio	2.418,39			Desvio	2.418,39			Desvio	2.963,97				Desvio	2.208,53
				CV	0,108			CV	0,108			CV	0,128				CV	0,091
						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	
2,16	1,1139	2.963,18	28.981,36	16	1,150	0,9043	-2.488,70	23.529,49	1,02	26.492,67	26.492,67	26.492,67	26.492,67	
2,16	1,1139	2.624,62	25.670,08	1	1,000	1,0400	921,82	23.967,27	1,15	26.591,89	26.591,89	26.591,89	26.591,89	
2,16	1,1139	2.329,55	22.784,09	1	1,000	1,0400	818,18	21.272,73	1,15	23.602,27	23.602,27	23.602,27	23.602,27	
2,16	1,1139	2.657,41	25.990,74	4	1,030	1,0097	226,54	23.559,87	1,26	29.366,12	29.366,12	29.366,12	29.366,12	
2,16	1,1139	2.487,50	24.328,96	12	1,110	0,9369	-1.377,39	20.464,07	1,19	25.899,09	25.899,09	25.899,09	25.899,09	
2,16	1,1139	2.176,37	21.285,96	1	1,000	1,0400	764,38	19.873,97	1,44	27.556,06	27.556,06	27.556,06	27.556,06	
		Média	24.840,20			Média		22.111,23			26.584,68	26.584,68	26.584,68	26.584,68
		L. Inf.	17.388,14			L. Inf.		15.477,86			18.609,28	18.609,28	18.609,28	18.609,28
		L. Sup.	32.292,26			L. Sup.		28.744,60			34.560,09	34.560,09	34.560,09	34.560,09
		Desvio	2.693,82			Desvio		1.787,54						
		CV	0,108			CV		0,081						
SIM						SIM								

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Apartamento		
AU	62,84	
Vu	26.584,68	
Valor total	1.670.581,55	