

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 27

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 1.626.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 1.138.000,00

OBSERVAÇÕES

Para efeito de cálculo utilizaremos área útil de 62,84m² conforme indicano na matrícula 188.471 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
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

LOCAL E DATA
Curitiba, 25 de agosto de 2024

Laudo de Análise de Garantia

Nome do Consorciado: Sidney Gonçalves		CPF: Não informado	
Endereço: Rua Elvira Ferraz	No. 250/256	Complemento: Apartamento n.º 27	
Bairro: Vila Olímpia	Município: São Paulo	UF: SP	Grupo: Não informado Cota: Não informado
Tipo do Imóvel: Apartamento	No. da Matrícula: 188.471	No. do Cart. 4ºCRI	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\$ 1.626.000,00
--------------------------------------	------------------

Valor por Extenso:	Um milhão e seiscentos e vinte e seis mil reais
---------------------------	---

Valor sugerido para garantia forçada (0,70):	R\$ 1.138.000,00
---	------------------

Valor por Extenso:	Um milhão e cento e trinta e oito mil reais
---------------------------	---

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input checked="" type="checkbox"/> Metrô | <input checked="" type="checkbox"/> Escola |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água | <input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas | <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto | <input checked="" type="checkbox"/> Gás | <input checked="" type="checkbox"/> Correio | <input checked="" type="checkbox"/> Praças e Parques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo | <input checked="" type="checkbox"/> Bancos | <input checked="" type="checkbox"/> Entretenimento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia | | <input checked="" type="checkbox"/> 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 188.471 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 edificios 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 Olimpíadas. 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, 16					Situação	Oferta
Fonte:	Corretora Ingrid T da Silva			Telefone:	(11) 97151-0813	Contato	0
Idade:	10 Anos	Padrão:	2,406	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:	2,406	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:	2,406	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	0,94	27.174,55	1,000	1,070	1,000	1,000	0,904	0,90	24.575,24
2	R\$ 1.690.000,00	66,00	0,94	24.069,70	1,000	1,070	1,000	1,000	1,040	1,04	25.032,48
3	R\$ 1.500.000,00	66,00	0,94	21.363,64	1,000	1,070	1,000	1,000	1,040	1,04	22.218,18
4	R\$ 2.100.000,00	81,00	0,94	24.370,37	1,000	1,000	1,135	1,114	1,010	1,26	30.671,28
5	R\$ 1.990.000,00	82,00	0,94	22.812,20	1,000	1,000	1,135	1,114	0,937	1,19	27.050,16
6	R\$ 1.550.000,00	73,00	0,94	19.958,90	1,000	1,000	1,288	1,114	1,040	1,44	28.780,77
										Média:	26.388,02
										Min.:	19.791,02
										Máx.:	32.985,03

Cálculo do Valor do Imóvel:

Area Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -
Area Construção:	61,60	Valor do m²:	26.388,02	Valor da Construção:	R\$ 1.625.502,06
				Valor Total:	R\$ 1.625.502,06
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 1.626.000,00

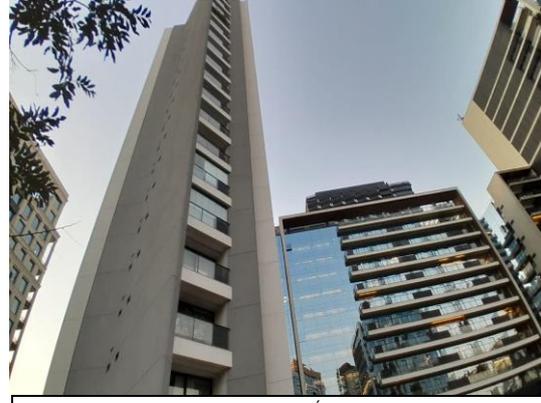
Considerações sobre Cálculo:

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



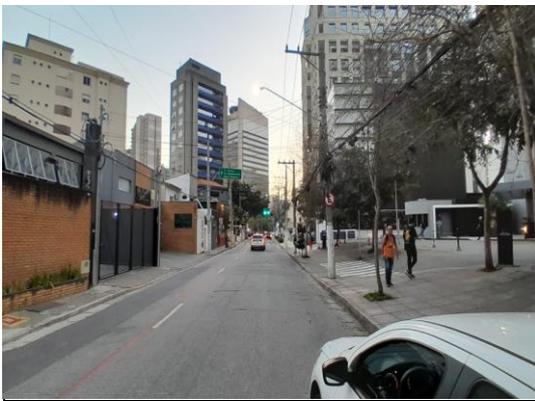
VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL

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	2,406	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	2,406	10	66,00	1	25/08/24
3	Rua Elvira Ferraz	250	1	Rarus Flats	(11) 97877-2352	1.500.000,00	1,00	2,406	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	61,60
		vagas	2
		andar	5

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade						
						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	0,94	16	66,00	27.174,55	1,00	1,00	0,00	27.174,55	1	1,0700	1.902,22	29.076,76	10	0,776	1,0000	0,00	27.174,55		
2	1.690.000,00	0,94	1	66,00	24.069,70	1,00	1,00	0,00	24.069,70	1	1,0700	1.684,88	25.754,58	10	0,776	1,0000	0,00	24.069,70		
3	1.500.000,00	0,94	1	66,00	21.363,64	1,00	1,00	0,00	21.363,64	1	1,0700	1.495,45	22.859,09	10	0,776	1,0000	0,00	21.363,64		
4	2.100.000,00	0,94	4	81,00	24.370,37	1,00	1,00	0,00	24.370,37	2	1,0000	0,00	24.370,37	15	0,684	1,1350	3.288,79	27.659,16		
5	1.990.000,00	0,94	12	82,00	22.812,20	1,00	1,00	0,00	22.812,20	2	1,0000	0,00	22.812,20	15	0,684	1,1350	3.078,52	25.890,71		
6	1.550.000,00	0,94	1	73,00	19.958,90	1,00	1,00	0,00	19.958,90	2	1,0000	0,00	19.958,90	20	0,603	1,2881	5.750,41	25.709,32		
					Média	23.291,56				Média	23.291,56			Média	24.138,65				Média	25.311,18
					L. Inf.	16.304,09				L. Inf.	16.304,09			L. Inf.	16.897,05				L. Inf.	17.717,83
					L. Sup.	30.279,03				L. Sup.	30.279,03			L. Sup.	31.380,24				L. Sup.	32.904,53
					Desvio	2.525,87				Desvio	2.525,87			Desvio	3.095,70				Desvio	2.306,68
					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	
2,41	1,0000	0,00	27.174,55	16	1,150	0,9043	-2.599,30	24.575,24	0,90	24.575,24	24.575,24	24.575,24	24.575,24	
2,41	1,0000	0,00	24.069,70	1	1,000	1,0400	962,79	25.032,48	1,04	25.032,48	25.032,48	25.032,48	25.032,48	
2,41	1,0000	0,00	21.363,64	1	1,000	1,0400	854,55	22.218,18	1,04	22.218,18	22.218,18	22.218,18	22.218,18	
2,16	1,1139	2.775,51	27.145,88	4	1,030	1,0097	236,61	24.606,98	1,26	30.671,28	30.671,28	30.671,28	30.671,28	
2,16	1,1139	2.598,06	25.410,25	12	1,110	0,9369	-1.438,61	21.373,59	1,19	27.050,16	27.050,16	27.050,16	27.050,16	
2,16	1,1139	2.273,10	22.232,00	1	1,000	1,0400	798,36	20.757,26	1,44	28.780,77	28.780,77	28.780,77	28.780,77	
			Média	24.566,00					Média	23.093,96	26.388,02	26.388,02	26.388,02	26.388,02
			L. Inf.	17.196,20					L. Inf.	16.165,77	18.471,61	18.471,61	18.471,61	18.471,61
			L. Sup.	31.935,80					L. Sup.	30.022,14	34.304,43	34.304,43	34.304,43	34.304,43
			Desvio	2.454,47					Desvio	1.866,98				
			CV	0,100					CV	0,081				

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	61,60
Vu	26.388,02
Valor total	1.625.502,06