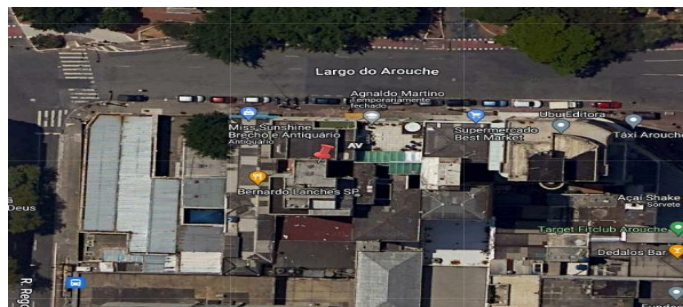
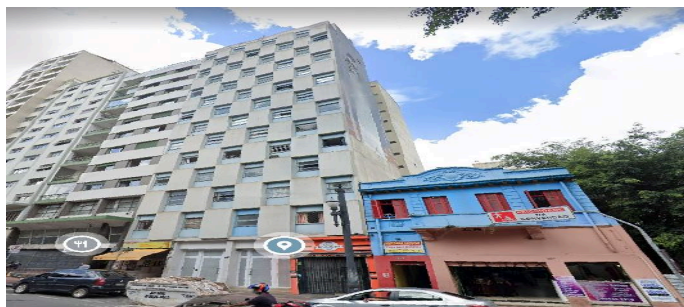


Código de Identificação: F54AQJP



Identificação

Nome:	Rodrigo Amaral Paula de Meo	CPF:	314.271.688-22	Coord. geog.:	-23.541849. -46.646085
Logradouro:	Largo do Arouche	nº:	197	Complemento:	Apto 607
Bairro:	República	Andar:	6	Condomínio:	Edifício México
Município:	São Paulo	CEP:	01219-001	UF:	SP

Características do Imóvel

Tipologia:	Apartamento	Uso:	Residencial	Idade aparente:	30 anos
Padrão construtivo:	Apto Simples c/elev	Estado de conservação:	Regular	Dormitórios:	1
Nº de matrícula:	67.487	Nº do Cartório:	5º	Banheiros:	1

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	25,71	28,00
Comum	5,33	
Área total	31,04	28,00
Fração Ideal (%)	1,68	

Vaga de Garagem

Sem documentação:	Sim	✓ Não
Nº Vagas vinculadas:	1	
Nº Vagas autônomas:	0	
Nº de matrícula:		
Outros (armário, escaninho, etc.):	0,00	

Valor do Apartamento:

R\$ 222.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:

R\$ 0,00

Valor total de Mercado

R\$ 222.000,00

Duzentos e Vinte e Dois Mil

R\$ 8.653,54

DIAGNÓSTICO DE MERCADO, OBSERVAÇÕES DA GARANTIA, DEMAIS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

Validar Engenharia de Avaliações LTDA

São Paulo
22/05/2023

Responsável Técnico

Marcos Mansour Chebib Awad
Engenheiro Civil - Crea: 5062265096

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA (m ²)	VAGAS	ANDAR	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	240.000,00	C	Apartamento Padrão Simples c/elev.	30	25,71	0		8.401,40
2	230.000,00	C	Apartamento Padrão Simples c/elev.	30	25,71	0		8.051,34
3	245.000,00	C	Apartamento Padrão Simples c/elev.	35	28,00	0		8.732,98
4	320.000,00	C	Apartamento Padrão Simples c/elev. (+)	25	27,00	0		9.313,01
5	340.000,00	C	Apartamento Padrão Simples c/elev. (+)	25	32,00	0		8.768,99

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	LINK
1	Largo do Arouche, 197 - República - São Paulo (SP)	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANOATNOAJN
2	Largo do Arouche, 197 - República - São Paulo (SP)	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QNOATNOAJN
3	R. Santa Isabel, 62 - República - São Paulo (SP)	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gNOATNOAJN
4	Av. Duque de Caxias, 61 - Campos Elíseos - São Paulo (SP)	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wNOATNOAJN
5	R. Bento Freitas, 181 - República - São Paulo (SP)	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A00ATNOAJN



Identificação numérica / Condomínio



Logradouro

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

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

Cálculo do Valor do Imóvel															
Item	Preço	Área útil (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	240.000,00	25,71	0,9	8.401,40	80	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,00	8.401,40	1,0000	8.401,40
2	230.000,00	25,71	0,9	8.051,34	80	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,00	8.051,34	1,0000	8.051,34
3	245.000,00	28,00	0,9	7.875,00	80	1,1092	1,0000	1,0216	1,0000	1,0000	1,0000	857,98	8.732,98	1,1089	8.732,98
4	320.000,00	27,00	0,9	10.666,67	80	0,9169	0,9090	1,0123	1,0000	1,0000	1,0000	-1.353,66	9.313,01	0,8731	9.313,01
5	340.000,00	32,00	0,9	9.562,50	80	0,9169	0,9090	1,0562	1,0000	1,0000	1,0000	-793,51	8.768,99	0,9170	8.768,99
AV		25,71													8.653,54

Resumo dos Resultados						
Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coeficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
8.653,54	469,30	11.249,61	6.057,48	5,42	7,44	222.482,60

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 222.000,00

Croqui de Localização



Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando x Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta