

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CASA	LAUDO Nº	018/2023	VALOR	900,00
--------------------------------------	----------	----------	-------	--------

1. IDENTIFICAÇÃO

ASSOCIADO / CONSORCIADO				GRUPO	COTA			
Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Vale do Piquiri ABCD - Sicredi Vale do Piquiri ABCD PR/SP				-	-			
ENDEREÇO		Nº	COMPLEMENTO					
Rua Atibaia		416	Lote 23 Quadra 18					
NOME CONDOMÍNIO / EMPREENDIMENTO			BAIRRO					
-			Vila Valparaíso					
PROPRIETÁRIO								
Roberto Soares Bio								
CIDADE		UF	CEP					
Santo André		SP	09060-110					
MATRÍCULA DO IMÓVEL Nº		MATRÍCULA DO BOX Nº						
17.504		-						
LATITUDE		LONGITUDE		TIPO DE IMÓVEL				
HEMISFÉRIO	GRAUS °	MIN '	SEG ''	HEMISFÉRIO	GRAUS °	MIN '	SEG ''	URBANO
S	23°	40'	5.15"	W	46°	32'	50.39"	



23.668231055 -46.54726856W
422 Rua Atibaia
Vila Valparaíso
Santo André
São Paulo
24 de mai. de 2023 16:42:08

2. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO

INFRA-ESTRUTURA URBANA

☒ ÁGUA POTÁVEL	☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ LUMINAÇÃO PÚBLICA	☒ TELEFONE
☒ ENERGIA ELÉTRICA	☒ ESGOTO PLUVIAL	☒ ESGOTO SANITÁRIO	☐ GÁS CANALIZADO

SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS

☒ COLETA DE LIXO	☒ COMÉRCIO	☒ SAÚDE	☒ REDE BANCÁRIA
☒ TRANSPORTE COLETIVO	☒ EDUCAÇÃO	☒ SEGURANÇA	☐ OUTROS, VIDE INF. COMPLEMENTARES

USO PREDOMINANTE

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PADRÃO CONSTRUTIVO	VIA DE ACESSO	CONTEXTO URBANO
	NORMAL (FORTE PREDOMINÂNCIA)	COLETORA OU SECUNDÁRIA	REGIÃO NÃO CENTRAL

INFLUÊNCIAS VALORIZANTES

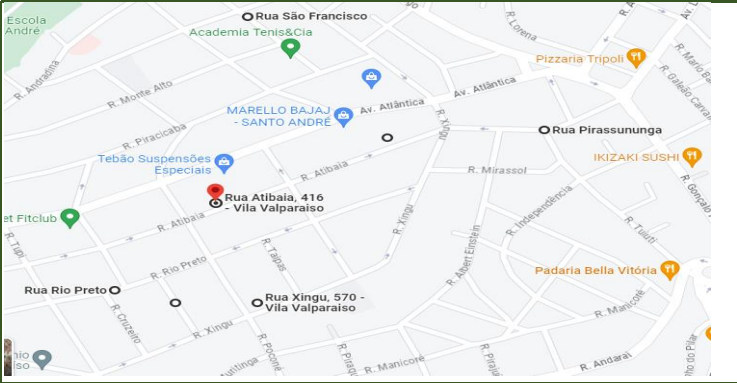
☒ SEM DESTAQUE	☐ SHOPPING / COMÉRCIO	☐ JARLA	☐ ESTAÇÃO DE METRO / TREM
☐ INDÚSTRIA	☐ PARQUES / CLUBES	☐ EMPREENDIMENTOS	☐ OUTROS, VIDE INF. COMPLEMENTARES

INFLUÊNCIAS DESVALORIZANTES

☒ SEM DESTAQUE	☐ DESMORONAMENTO / INUNDÁVEL	☐ ATERRAMENTO SANIT. / LIXÃO / TRAT. ESGOTO	☐ ESTAÇÃO DE METRO / TREM
☐ SUBHABITAÇÃO / PRESÍDIOS	☐ TORRE DE TELEFONIA / ENERGIA	☐ EMPREENDIMENTOS / INDÚSTRIA	☐ OUTROS, VIDE INF. COMPLEMENTARES

3. MAPA

MAPA DE AMOSTRAS



SATÉLITE - "GOOGLE EARTH"



4. DADOS DO TERRENO

TIPO DE IMPLANTAÇÃO		FRAÇÃO IDEAL		ÁREA DO CONDOMÍNIO (m²)	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		100,0000000000		-	
ÁREA DO TERRENO / LOTE (m²)	Nº DE FRENTES	TESTADA (m)	FORMATO		
400,00	1	10,00	RETANGULAR		
SITUAÇÃO	TOPOGRAFIA	SUPERFÍCIE	COTA DO GREIDE		
MEIO DE QUADRA	PLANO	SECO	MESMO NÍVEL		

5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA

TIPO DO IMÓVEL	POSIÇÃO	USO							
CASA	ISOLADA/FRENTE DO TERRENO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR							
Nº DE QUARTOS (NÃO INCLUIR A SUÍTE)	Nº DE SUÍTES	QUANTIDADE DE DORMITÓRIOS							
Nº DE BANHEIROS SOCIAIS	Nº DE LAVABOS	TOTAL DE BANHEIROS							
DIVISÃO INTERNA									
DEMAIS INFORMAÇÕES									
Vistoria externa por solicitação do Contratante.									
PADRÃO DE ACABAMENTO	OCUPAÇÃO	Nº DE PAVIMENTOS DA UNIDADE							
Casa Médio	OCUPADO	2							
ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL	IDADE APARENTE (ANOS)	LOCALIZAÇÃO							
Regular	15	BOA							
ESQUADRIAS DA FACHADA	COBERTURA	FORRO							
MADEIRA									
SOLUÇÃO DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA	SOLUÇÃO SANITÁRIA	FECHAMENTO DE PAREDES							
REDE DE ÁGUA POTÁVEL	REDE DE ESGOTO	ALVENARIA							
INFRAESTRUTURAS / SERVIÇOS / EQUIPAMENTOS DO CONDOMÍNIO									
☐ AQUECIMENTO SOLAR	☐ ARMÁRIOS EMBUTIDOS	☐ AR CONDICIONADO	☐ CAMPO DE FUTEBOL / GOLFE						
☐ EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	☐ CHURRASQUEIRA PRIVATIVA	☐ ESPAÇO C/ CHURRASQUEIRA	☐ GERADOR						
☐ LAREIRA	☐ REDE INTERNA DE GÁS	☐ VINI-QUADRA ESPORTIVA	☐ KITCHEN						
☐ PISCINA PRIVATIVA	☐ PLAYGROUND	☐ POÇO ARTESIANO	☐ PORTARIA E/OU GUARITA						
☐ SALÃO DE FESTAS	☐ OFURÔ / HIDROMASSAGEM	☐ OFURÔ / HIDRO. PRIVATIVA	☐ QUADRA POLIESPORTIVA						
☐ CENTRAL DE AQUEC. DE ÁGUA	☐ PILOTIS	☒ NÃO POSSUI EQUIPAMENTOS	☐ OUTROS, VIDE INF. COMPLEMENTARES						
ÁREAS			VAGAS DE GARAGEM						
AVERBADAS			QUANTIDADE						
PRIVATIVA	DESCONTÍNUA	COMUM	TOTAL	NÃO AVERBADA	PASSÍVEL DE AVERBAÇÃO	ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	COBERTA	DESCOBERTA	TOTAL
395,00	0,00	0,00	395,00	0,00	0,00	395,00	0	0	

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

DESEMPENHO DO MERCADO	Nº DE OFERTAS	LIQUIDEZ E PRAZO PROVÁVEL DE VENDA
NORMAL	MÉDIO	MÉDIA (ENTRE 3 E 6 MESES)

7. AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	Nº DE DADOS UTILIZADOS	TRATAMENTO DE DADOS
MCCDM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	5	TRATAMENTO POR FATORES
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO		FUNDAMENTAÇÃO
PRECISÃO	GRAU II	
EQUAÇÃO DE REGRESSÃO		

8. RESULTADO

VALOR DE AVALIAÇÃO		ÁREA DE REFERÊNCIA (m²)	VALOR UNITÁRIO					
R\$ 1.712.100,00	(Um Milhão Setecentos E Doze Mil E Cem Reais)	395,00	R\$ 4.334,43					
VALOR MÍNIMO ADMISSÍVEL		VALOR MÁXIMO ADMISSÍVEL						
R\$ 1.570.100,00	(Um Milhão Quinhentos E Setenta Mil E Cem Reais)	R\$ 1.854.100,00	(Um Milhão Oitocentos E Cinquenta E Quatro Mil E Cem Reais)					
ITEMIZADA	TERRENO	EDIFICAÇÃO	EDIFICAÇÃO NÃO AVERB.	BENFEITORIAS	VAGA	RESIDENCIAL	COMERCIAL	TOTAL
ÁREAS (m²)	400,00	395,00						795,00
VALOR/m²	R\$ 2.642,75	R\$1.658,23						R\$ 2.153,58
PRODUTO	R\$ 1.057.100,00	R\$655.000,00	R\$-	R\$-	R\$-	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.712.100,00

2 de 9

9. CONSTRUÇÃO, REFORMA E AMPLIAÇÃO

VALOR DE AVALIAÇÃO - CONSTRUÇÃO			ÁREA DE REFERÊNCIA (m²)	VALOR UNITÁRIO
	()			
VALOR MÍNIMO ADMISSÍVEL		VALOR MÁXIMO ADMISSÍVEL		
	()		()	
VALOR DE AVALIAÇÃO - TERRENO			ÁREA DE REFERÊNCIA (m²)	VALOR UNITÁRIO
	()			
VALOR MÍNIMO ADMISSÍVEL		VALOR MÁXIMO ADMISSÍVEL		
	()		()	
CONSTRUTORA				

ÁREA A SER CONSTRUÍDA	VALOR DOS SERVIÇOS			ÍNDICE UTILIZADO	O VALOR ORÇADO ESTÁ DE ACORDO COM A CONSTRUÇÃO / REFORMA / AMPLIAÇÃO?
	A SEREM EXECUTADOS	SERVIÇOS EXECUTADOS	TOTAL DA CONSTRUÇÃO	SINAPI / SINDUSCON	

10. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

Levando em conta as informações anteriores, a vistoria ao imóvel, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local, o bem avaliando pode ser aceito em garantia? Em caso negativo, justifique no item INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.

SIM

10.1. REGULARIZAÇÃO DAS PENDÊNCIAS

11. CONDIÇÕES GERAIS

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NA DOCUMENTAÇÃO CORRESPONDEM ÀS VERIFICADAS NA VISTORIA? EM CASO NEGATIVO, JUSTIFIQUE.

SIM	
-----	--

O IMÓVEL APARENTA CONDIÇÕES DE ESTABILIDADE E SOLIDEZ? EM CASO NEGATIVO, JUSTIFIQUE.

SIM	
-----	--

O IMÓVEL APRESENTA VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO APARENTES? EM CASO AFIRMATIVO, RELATAR PROBLEMAS.

NÃO	
-----	--

O IMÓVEL APARENTA CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE? EM CASO NEGATIVO, JUSTIFIQUE.

SIM	
-----	--

12. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Vistoria externa, por solicitação do cliente.
A Matrícula não quantifica a área construída do imóvel, que foi estimada conforme imagens aéreas.
Área estimada edificação: 395,00 m²

13. MEMÓRIA DE CÁLCULO

CÁLCULO CONSTRUÇÕES												
IMÓVEL	Dados do imóvel/Parâmetros						Cálculos				Valor Arredondado (R\$)	
	Tipologia	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	BDI	Idade Apar (anos)	Vida útil (anos)	Conserv.	Deprec	Oferta	Padrão		Valor (R\$)
1	Construção	395,00	R\$1.914,68	1,00	15	60	d	0,77	0,90	1,25	R\$ 655.143,66	R\$ 655.000,00

14. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Logradouro



Logradouro



Identificação nome da rua



Fachada



Vizinho esquerdo



Vizinho esquerdo

15. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

LOCAL E DATA
Porto Alegre, 26 de maio de 2023.
EMPRESA
AHM Consultoria de Avaliações Ltda

CNPJ
02.492.245/0001-09

NOME Ana Helena Martinez
CPF 612.269.470-34
REPRESENTANTE LEGAL

NOME / CREA Ana Helena Martinez A18.674-0
CPF 612.269.470-34
RESPONSÁVEL TÉCNICO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS						LAUDO Nº	018/2023	VALOR	900,00
IDENTIFICAÇÃO									
ASSOCIADO / CONSORCIADO						GRUPO		COTA	
Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Vale do Piquiri ABCD - Sicredi Vale do Piquiri ABCD PR/SP						-		-	
ENDEREÇO		Nº		COMPLEMENTO					
Rua Atibaia		416		Lote 23 Quadra 18					
NOME CONDOMÍNIO / EMPREENDIMENTO				BAIRRO					
-				Vila Valparaíso					
PROPRIETÁRIO									
Roberto Soares Bilo									
CIDADE		UF		CEP					
Santo André		SP		09060-110					
MATRÍCULA DO IMÓVEL Nº		MATRÍCULA DO BOX Nº							
17504		-							
TIPO DE IMÓVEL									
URBANO									
									
RESULTADO									
VALOR DE AVALIAÇÃO						ÁREA DE REFERÊNCIA (m²)		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 1.712.100,00 (Um Milhão Setecentos E Doze Mil E Cem Reais)						395,00		R\$ 4.334,43	
ITEMIZADA	TERRENO	EDIFICAÇÃO	EDIFICAÇÃO NÃO AVERB.	BENEFITÓRIAS	VAGA	RESIDENCIAL	COMERCIAL	TOTAL	
ÁREAS (m²)	400,00	395,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	795,00	
VALOR/M²	R\$ 2.642,75	R\$1.658,23	R\$-	R\$-	R\$-	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.153,58	
PRODUTO	#####	R\$655.000,00	R\$-	R\$-	R\$-	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.712.100,00	
9.1 CONSTRUÇÃO, REFORMA E AMPLIAÇÃO									
VALOR DE AVALIAÇÃO - CONSTRUÇÃO						ÁREA DE REFERÊNCIA (m²)		VALOR UNITÁRIO	
R\$ - ()						0,00			
VALOR DE AVALIAÇÃO - TERRENO						ÁREA DE REFERÊNCIA (m²)		VALOR UNITÁRIO	
R\$ - ()						0,00			
CONSTRUTORA									
0									
0									
ÁREA A SER CONSTRUÍDA	VALOR DOS SERVIÇOS			ÍNDICE UTILIZADO		O VALOR ORÇADO ESTÁ DE ACORDO COM A CONSTRUÇÃO / REFORMA / AMPLIAÇÃO?			
	A SEREM EXECUTADOS	SERVIÇOS EXECUTADOS	TOTAL DA CONSTRUÇÃO	SINAPI / SINDUSCON					
0	0	0	0	0		0			
MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA									
Levando em conta as informações anteriores, a vistoria ao imóvel, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local, o bem avaliando pode ser aceito em garantia? Em caso negativo, justifique no item INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES ■						SIM			
10.1 REGULARIZAÇÃO DAS PENDÊNCIAS									
0									
CONDIÇÕES GERAIS									
AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NA DOCUMENTAÇÃO CORRESPONDEM ÀS VERIFICADAS NA VISTORIA? EM CASO NEGATIVO, JUSTIFIQUE.									
SIM		0							
O IMÓVEL APARENTA CONDIÇÕES DE ESTABILIDADE E SOLIDEZ? EM CASO NEGATIVO, JUSTIFIQUE.									
SIM		0							
O IMÓVEL APRESENTA VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO APARENTES? EM CASO AFIRMATIVO, RELATAR PROBLEMAS.									
NÃO		0							
O IMÓVEL APARENTA CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE? EM CASO NEGATIVO, JUSTIFIQUE.									
SIM		0							
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES									
Vistoria externa, por solicitação do cliente. <i>A Matrícula não quantifica a área construída do imóvel, que foi estimada conforme imagens aéreas.</i>									
PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS									
LOCAL E DATA									
Porto Alegre, 26 de maio de 2023.									
EMPRESA				CNPJ					
AHM Consultoria de Avaliações Ltda				02.492.245/0001-09					
NOME	Ana Helena Martinez			NOME / CREA	Ana Helena Martinez A18.674-0				
CPF	612.269.470-34			CPF	612.269.470-34				
REPRESENTANTE LEGAL				RESPONSÁVEL TÉCNICO					

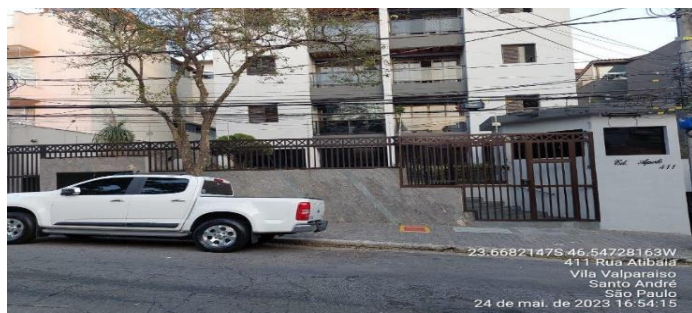
FOTOS AUXILIARES



Vizinho direito



Vizinho esquerdo



Vizinho frente



Vizinho frente



CLIQUE NO ÍCONE DA CÂMERA PARA INSERIR UMA FOTO

UTILIZAR FOTO COM COORDENADAS GPS,
PREFERENCIALMENTE O SOFTWARE "TIMESTAMP",
APP GRÁTIS PARA AS PLATAFORMAS ANDROID E IOS.



CLIQUE NO ÍCONE DA CÂMERA PARA INSERIR UMA FOTO

UTILIZAR FOTO COM COORDENADAS GPS,
PREFERENCIALMENTE O SOFTWARE "TIMESTAMP",
APP GRÁTIS PARA AS PLATAFORMAS ANDROID E IOS.



CLIQUE NO ÍCONE DA CÂMERA PARA INSERIR UMA FOTO

UTILIZAR FOTO COM COORDENADAS GPS,
PREFERENCIALMENTE O SOFTWARE "TIMESTAMP",
APP GRÁTIS PARA AS PLATAFORMAS ANDROID E IOS.



CLIQUE NO ÍCONE DA CÂMERA PARA INSERIR UMA FOTO

UTILIZAR FOTO COM COORDENADAS GPS,
PREFERENCIALMENTE O SOFTWARE "TIMESTAMP",
APP GRÁTIS PARA AS PLATAFORMAS ANDROID E IOS.



CLIQUE NO ÍCONE DA CÂMERA PARA INSERIR UMA FOTO

UTILIZAR FOTO COM COORDENADAS GPS,
PREFERENCIALMENTE O SOFTWARE "TIMESTAMP",
APP GRÁTIS PARA AS PLATAFORMAS ANDROID E IOS.



CLIQUE NO ÍCONE DA CÂMERA PARA INSERIR UMA FOTO

UTILIZAR FOTO COM COORDENADAS GPS,
PREFERENCIALMENTE O SOFTWARE "TIMESTAMP",
APP GRÁTIS PARA AS PLATAFORMAS ANDROID E IOS.

FOTOS AUXILIARES



CLIQUE NO ÍCONE DA CÂMERA PARA INSERIR UMA FOTO

UTILIZAR FOTO COM COORDENADAS GPS,
PREFERENCIALMENTE O SOFTWARE "TIMESTAMP",
APP GRÁTIS PARA AS PLATAFORMAS ANDROID E IOS.



CLIQUE NO ÍCONE DA CÂMERA PARA INSERIR UMA FOTO

UTILIZAR FOTO COM COORDENADAS GPS,
PREFERENCIALMENTE O SOFTWARE "TIMESTAMP",
APP GRÁTIS PARA AS PLATAFORMAS ANDROID E IOS.



CLIQUE NO ÍCONE DA CÂMERA PARA INSERIR UMA FOTO

UTILIZAR FOTO COM COORDENADAS GPS,
PREFERENCIALMENTE O SOFTWARE "TIMESTAMP",
APP GRÁTIS PARA AS PLATAFORMAS ANDROID E IOS.



CLIQUE NO ÍCONE DA CÂMERA PARA INSERIR UMA FOTO

UTILIZAR FOTO COM COORDENADAS GPS,
PREFERENCIALMENTE O SOFTWARE "TIMESTAMP",
APP GRÁTIS PARA AS PLATAFORMAS ANDROID E IOS.



CLIQUE NO ÍCONE DA CÂMERA PARA INSERIR UMA FOTO

UTILIZAR FOTO COM COORDENADAS GPS,
PREFERENCIALMENTE O SOFTWARE "TIMESTAMP",
APP GRÁTIS PARA AS PLATAFORMAS ANDROID E IOS.



CLIQUE NO ÍCONE DA CÂMERA PARA INSERIR UMA FOTO

UTILIZAR FOTO COM COORDENADAS GPS,
PREFERENCIALMENTE O SOFTWARE "TIMESTAMP",
APP GRÁTIS PARA AS PLATAFORMAS ANDROID E IOS.



CLIQUE NO ÍCONE DA CÂMERA PARA INSERIR UMA FOTO

UTILIZAR FOTO COM COORDENADAS GPS,
PREFERENCIALMENTE O SOFTWARE "TIMESTAMP",
APP GRÁTIS PARA AS PLATAFORMAS ANDROID E IOS.

VARANDA EXTERNA



CLIQUE NO ÍCONE DA CÂMERA PARA INSERIR UMA FOTO

UTILIZAR FOTO COM COORDENADAS GPS,
PREFERENCIALMENTE O SOFTWARE "TIMESTAMP",
APP GRÁTIS PARA AS PLATAFORMAS ANDROID E IOS.

VISTA TERRENO



CLIQUE NO ÍCONE DA CÂMERA PARA INSERIR UMA FOTO

UTILIZAR FOTO COM COORDENADAS GPS,
PREFERENCIALMENTE O SOFTWARE "TIMESTAMP",
APP GRÁTIS PARA AS PLATAFORMAS ANDROID E IOS.

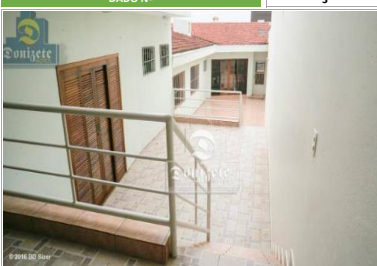


CLIQUE NO ÍCONE DA CÂMERA PARA INSERIR UMA FOTO

UTILIZAR FOTO COM COORDENADAS GPS,
PREFERENCIALMENTE O SOFTWARE "TIMESTAMP",
APP GRÁTIS PARA AS PLATAFORMAS ANDROID E IOS.

FICHA DE PESQUISA

OBS: OS ITENS GRIFADOS EM AZUL SÃO OBRIGATORIOS PARA O CÁLCULO DA HOMOGENEIZAÇÃO!

DADO Nº		1	DATA DO EVENTO		26/05/2023	EVENTO	OFERTA
			VALOR	1.800.000,00			
			ENDEREÇO	Rua Rio Preto			
			BAIRRO	Vila Valparaíso	CIDADE	Santo André - SP	
			FONTE	Donizete Imóveis			
			TIPO	CASA			
			FECHAMENTO	ALVENARIA	PAVIMENTADO?	sim	
			SUPERFÍCIE	SECO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	400,00	
			ÁREA DO TERRENO (m²)	420,00	FRENTE (m)	8,00	
			Nº DE PAVIMENTOS	2	TOPOGRAFIA	PLANO	
			QUARTOS	3	ESQUINA?	não	
			BANHEIROS	2	IDADE APARENTE	15	
			VAGAS COBERTAS	2	VAGAS DESCOBERTAS	0	
			CHURRASQUEIRA	SIM	PISCINA	SIM	
			PADRÃO IBAPE	Casa Médio	LOCALIZAÇÃO	BOA	
LAREIRA	não	CONSERVAÇÃO	Regular				
INFORMAÇÕES RELEVANTES		https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-valparaíso-bairros-santo-andre-com-garagem-402m2-venda-RS1800000-id-263270008/					
DADO Nº		2	DATA DO EVENTO		26/05/2023	EVENTO	OFERTA
			VALOR	1.200.000,00			
			ENDEREÇO	Rua Pirassununga			
			BAIRRO	Vila Valparaíso	CIDADE	Santo André - SP	
			FONTE	De Paula Imóveis			
			TIPO	CASA			
			FECHAMENTO	ALVENARIA	PAVIMENTADO?	sim	
			SUPERFÍCIE	SECO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	278,00	
			ÁREA DO TERRENO (m²)	297,00	FRENTE (m)	10,00	
			Nº DE PAVIMENTOS	2	TOPOGRAFIA	PLANO	
			QUARTOS	3	ESQUINA?	sim	
			BANHEIROS	1	IDADE APARENTE	20	
			VAGAS COBERTAS	3	VAGAS DESCOBERTAS	0	
			CHURRASQUEIRA	SIM	PISCINA	não	
			PADRÃO IBAPE	Casa Médio	LOCALIZAÇÃO	BOA	
LAREIRA	não	CONSERVAÇÃO	Regular				
INFORMAÇÕES RELEVANTES		https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-valparaíso-bairros-santo-andre-com-garagem-278m2-venda-RS1200000-id-2570428153/					
DADO Nº		3	DATA DO EVENTO		26/05/2023	EVENTO	OFERTA
			VALOR	1.229.000,00			
			ENDEREÇO	Rua São Francisco			
			BAIRRO	Vila Valparaíso	CIDADE	Santo André - SP	
			FONTE	Ambar Vitorino Imóveis - (11) 97028-1000			
			TIPO	CASA			
			FECHAMENTO	ALVENARIA	PAVIMENTADO?	sim	
			SUPERFÍCIE	SECO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	282,00	
			ÁREA DO TERRENO (m²)	400,00	FRENTE (m)	10,00	
			Nº DE PAVIMENTOS	2	TOPOGRAFIA	PLANO	
			QUARTOS	3	ESQUINA?	não	
			BANHEIROS	4	IDADE APARENTE	10	
			VAGAS COBERTAS	0	VAGAS DESCOBERTAS	2	
			CHURRASQUEIRA	SIM	PISCINA	não	
			PADRÃO IBAPE	Casa Médio	LOCALIZAÇÃO	BOA	
LAREIRA	não	CONSERVAÇÃO	Regular				
INFORMAÇÕES RELEVANTES		https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-valparaíso-bairros-santo-andre-com-garagem-282m2-venda-RS1229000-id-2623894131/					
DADO Nº		4	DATA DO EVENTO		26/05/2023	EVENTO	OFERTA
			VALOR	1.249.370,00			
			ENDEREÇO	Rua Atibaia, 100			
			BAIRRO	Vila Valparaíso	CIDADE	Santo André - SP	
			FONTE	Pedro Batista Filho - (11) 95819-6257			
			TIPO	CASA			
			FECHAMENTO	ALVENARIA	PAVIMENTADO?	sim	
			SUPERFÍCIE	SECO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	259,00	
			ÁREA DO TERRENO (m²)	400,00	FRENTE (m)	10,00	
			Nº DE PAVIMENTOS	2	TOPOGRAFIA	PLANO	
			QUARTOS	2	ESQUINA?	não	
			BANHEIROS	1	IDADE APARENTE	20	
			VAGAS COBERTAS	2	VAGAS DESCOBERTAS	0	
			CHURRASQUEIRA	SIM	PISCINA	NÃO	
			PADRÃO IBAPE	Casa Médio	LOCALIZAÇÃO	BOA	
LAREIRA	não	CONSERVAÇÃO	Regular				
INFORMAÇÕES RELEVANTES		https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-valparaíso-bairros-santo-andre-com-garagem-259m2-venda-RS1249370-id-26232401368/					
DADO Nº		5	DATA DO EVENTO		26/05/2023	EVENTO	OFERTA
			VALOR	1.250.000,00			
			ENDEREÇO	Rua Xingu, 570			
			BAIRRO	Vila Valparaíso	CIDADE	Santo André - SP	
			FONTE	Chimento Imóveis			
			TIPO	CASA			
			FECHAMENTO	ALVENARIA	PAVIMENTADO?	sim	
			SUPERFÍCIE	SECO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	260,00	
			ÁREA DO TERRENO (m²)	300,00	FRENTE (m)	9,00	
			Nº DE PAVIMENTOS	2	TOPOGRAFIA	PLANO	
			QUARTOS	2	ESQUINA?	sim	
			BANHEIROS	2	IDADE APARENTE	10	
			VAGAS COBERTAS	0	VAGAS DESCOBERTAS	2	
			CHURRASQUEIRA	SIM	PISCINA	NÃO	
			PADRÃO IBAPE	Casa Médio	LOCALIZAÇÃO	BOA	
LAREIRA	não	CONSERVAÇÃO	Regular				
INFORMAÇÕES RELEVANTES		https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-valparaíso-bairros-santo-andre-com-garagem-260m2-venda-RS1250000-id-2567254338/					
DADO Nº		6	DATA DO EVENTO		26/05/2023	EVENTO	OFERTA
			VALOR	1.350.000,00			
			ENDEREÇO	Rua Tapajós			
			BAIRRO	Vila Valparaíso	CIDADE	Santo André - SP	
			FONTE	Guaira Negócios			
			TIPO	CASA			
			FECHAMENTO	ALVENARIA	PAVIMENTADO?		
			SUPERFÍCIE	SECO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	230,00	
			ÁREA DO TERRENO (m²)	400,00	FRENTE (m)	10,00	
			Nº DE PAVIMENTOS	1	TOPOGRAFIA	PLANO	
			QUARTOS	3	ESQUINA?	não	
			BANHEIROS	3	IDADE APARENTE	15	
			VAGAS COBERTAS	1	VAGAS DESCOBERTAS	1	
			CHURRASQUEIRA	SIM	PISCINA	NÃO	
			PADRÃO IBAPE	Casa Médio	LOCALIZAÇÃO	BOA	
LAREIRA		CONSERVAÇÃO	Regular				

HOMOGEINIZAÇÃO - CASA - DADOS COMPARATIVOS - PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES																					
DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS								FATORES DE CORREÇÃO													
DADO	FONTE	LOCALIZAÇÃO	TIPO	VALOR	ÁREA TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	FRENTE (m)	ESPECULAÇÃO	IDADE E CONSERVAÇÃO	PADRÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO	ÁREA TERRENO	VAGA	LOCALIZAÇÃO	CORREÇÃO TERRENO	OUTRO FATOR	OUTRO FATOR	ACUMULADO	VALOR UNITÁRIO CORRIGIDO R\$		
1	Donizete Imóveis	Rua Rio Preto Vila Valparaíso Santo André - SP	CASA	#####	420,00	400,00	8,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,10	0,99	1,00	1,00	1,00	4.478,64		
2	De Paula Imóveis	Rua Pirassununga Vila Valparaíso Santo André - SP	CASA	#####	297,00	278,00	10,00	0,90	1,07	1,00	0,92	0,93	1,00	1,10	1,07	1,00	1,00	0,97	4.167,20		
3	Ambar Vitorino Imóveis - (11) 97028-1000	Rua São Francisco Vila Valparaíso Santo André - SP	CASA	#####	400,00	282,00	10,00	0,90	0,95	1,00	0,92	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	0,90	3.934,59		
4	Pedro Batista Filho - (11) 95819-6257	Rua Atibaia, 100 Vila Valparaíso Santo André - SP	CASA	#####	400,00	259,00	10,00	0,90	1,07	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	4.414,43		
5	Chimento Imóveis	Rua Xingu, 570 Vila Valparaíso Santo André - SP	CASA	#####	300,00	260,00	9,00	0,90	0,95	1,00	0,95	0,93	1,00	1,05	1,07	1,00	1,00	0,85	4.074,35		
6	Guaíra Negócios	Rua Tapajos Vila Valparaíso Santo André - SP	CASA	#####	400,00	230,00	10,00	0,90	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84	4.937,30		
AVALIANDO			RESULTADOS DA AVALIAÇÃO									RESULTADOS DO MODELO MATEMÁTICO									
			VALOR FINAL ARRED.	R\$ 1.712.100,00																	
TERRENO		400,00	FAIXA DE VALORES MÁXIMO E MÍNIMO ACEITÁVEIS																		
CONSTRUÇÃO		395,00	MÁXIMO	R\$ 1.854.100,00						R\$ 4.694,00		VALORES INTERVALO DE CONFIANÇA									
IDADE		15	MÍNIMO	R\$ 1.570.100,00						R\$ 3.975,00		MÁXIMO	R\$ 1.854.090,28					R\$ 4.693,90			
sim			JUSTIFICATIVA DA UTILIZAÇÃO DOS LIMITES DO MODELO MATEMÁTICO										MÍNIMO	R\$ 1.570.101,58					R\$ 3.974,94		
													VALORES CAMPO ARBITRIO (+15% OU -15%)								
PADRÃO		Casa Médio											MÁXIMO	R\$ 1.968.910,32					R\$ 4.984,58		
CONSERVAÇÃO		Regular											MÍNIMO	R\$ 1.455.281,54					R\$ 3.684,26		