

Nome: Marcio Toshio Maeda		CPF: 345.441.728-70	
Endereço: Rua Capital Federal		No. 911	Complemento:
Bairro: Perdizes	Município: São Paulo	UF: SP	CEP: 01259-010

Tipo do Imóvel: Casa	No. da Matrícula: 43.172	No. do Cart. 2º CRI	São Paulo/SP
Finalidade: Residencial	Estado de Conservação: Boa		
Padrão: Médio	Padrão Construtivo: Médio	Idade Aparente: 25	

Valor de Mercado:	R\$ 1.580.000,00
--------------------------	-------------------------

Valor por Extenso:	Um milhão e quinhentos e oitenta mil reais
---------------------------	--

Valor de venda forçada (0,7):	R\$ 1.110.000,00
--------------------------------------	-------------------------

Valor por Extenso:	Um milhão e cento e dez 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 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 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:

No presente trabalho, utilizamos como referência informações extraídas de um laudo antigo fornecido pelo contratante. Ressalta-se, ainda, que para a elaboração deste trabalho foi realizada apenas a vistoria externa; portanto, presume-se que o imóvel apresente, internamente, as mesmas condições observadas externamente.



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez
CREA/CAU: A187065-3
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.



Data: 30 de abril de 2026

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	190,00	m ²
Testada:	10,00	m
Lat. Dir.:	19,00	m
Lat. Esq.:	19,00	m
Fração ideal	100,00	%

Construção (Averbado):	200,000	m ²
Construção (Não Averbado):	67,31	m ²
Área Total:	267,31	m ²

No. Vagas:	Cobertas	3
	Descobertas	-
No. Pav.:	2	
Aptos/andar:	-	
No.: Elev.:	-	
	Total Unid.:	-

Áreas Averbadas ? ▼

Infra-estrutura da Edificação:

- | | | | |
|--|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input type="checkbox"/> Play Ground | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input type="checkbox"/> Espaço Gourmet |
| <input type="checkbox"/> Sala de Jogos | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> TV a cabo | <input type="checkbox"/> Vigilância |
| <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva |

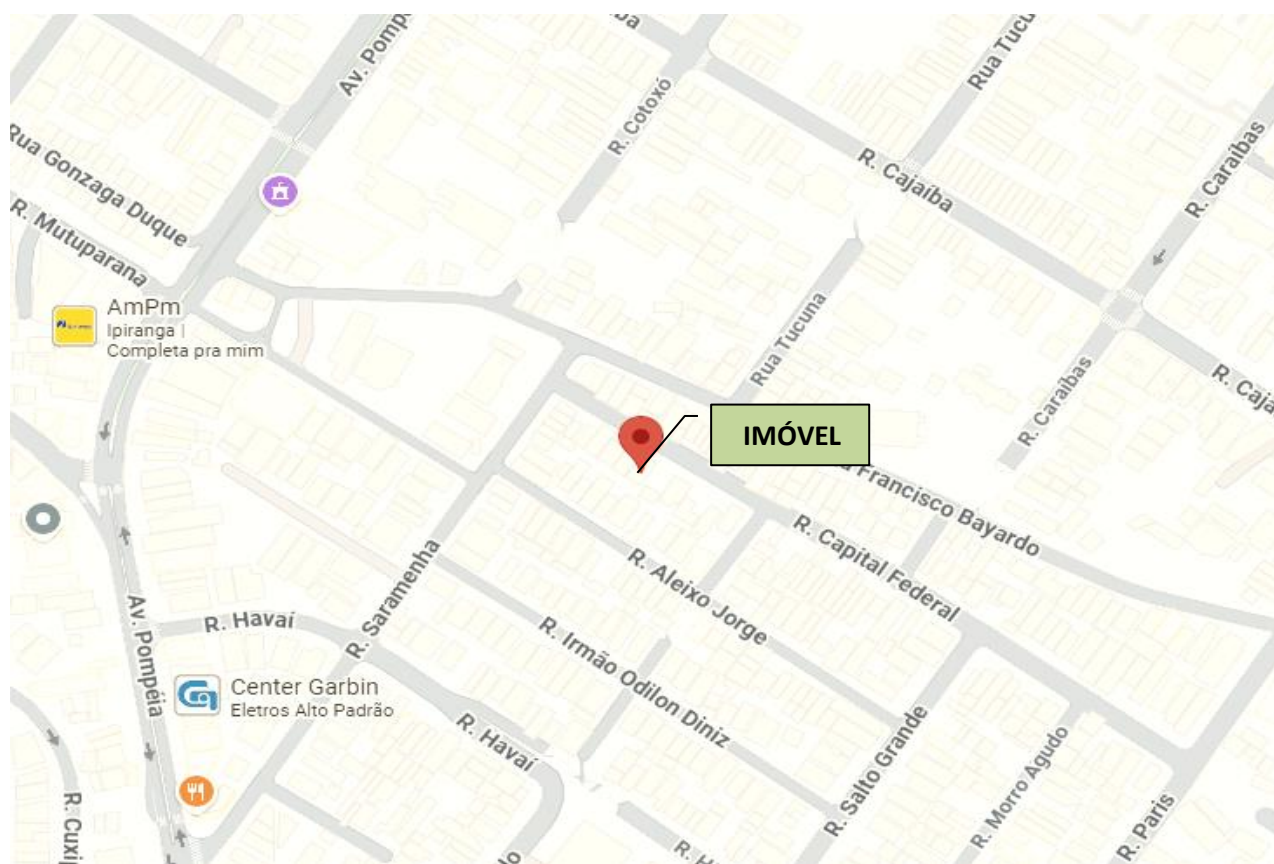
Características da Unidade Avaliada:

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:
Garagem	1	Pedra	Massas	Laje	-
Sala de Estar	1	Laminado	Massas	Gesso	-
Recepção	1	Laminado	Massas	Laje	-
Cozinha	1	Mármore	Azulejos	Laje	-
Área Gourmet	1	Cerâmica	Azulejos	Laje	-
Banheiro Social	2	Cerâmica	Azulejos	Laje	-
Depósito	2	Cerâmica	Azulejos	Laje	-
Varanda	1	Porcelanato	Massas	Telhado	-
Lavabo	1	Porcelanato	Azulejos	Laje	-
Suíte	2	Laminado	Massas	Laje	-
Banheiro Suíte	2	Cerâmica	Azulejos	Laje	-
Dormitório	2	Laminado	Massas	Madeira	-
Closet	1	Laminado	Massas	Madeira	-
Sala de TV	1	Laminado	Massas	Madeira	-

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.

Croqui de Localização



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Rua Bartira, N/A, N/A						Situação	Oferta	
Fonte:	Zimmermann Imóveis			Telefone:	(11) 99999-0938		Contato	0	
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,560	AC(m²)	180,00	AT (m²)	150,00	Valor (R\$):	1.400.000,00

2. Endereço:	Vila Anglo Brasileira - São Paulo, N/A, N/A						Situação	Oferta	
Fonte:	Brabus Real Estate			Telefone:	(11) 2985-9601		Contato	0	
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,212	AC(m²)	210,00	AT (m²)	163,00	Valor (R\$):	1.100.000,00

3. Endereço:	Rua Wanderley , 1463, N/A						Situação	Oferta	
Fonte:	Re/Max			Telefone:	(11) 2985-9601		Contato	0	
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,326	AC(m²)	200,00	AT (m²)	198,00	Valor (R\$):	1.400.000,00

4. Endereço:	Rua Caraíbas, 345, N/A						Situação	Oferta	
Fonte:	Re/Max			Telefone:	(11) 96592-0403		Contato	0	
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,326	AC(m²)	195,00	AT (m²)	160,00	Valor (R\$):	1.249.000,00

5. Endereço:	Rua Campevas, N/A, N/A						Situação	Oferta	
Fonte:	Zimmermann Imóveis			Telefone:	(11) 99999-0938		Contato	0	
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,560	AC(m²)	157,00	AT (m²)	120,00	Valor (R\$):	1.119.000,00

6. Endereço:	Rua Apinajés, N/A, N/A						Situação	Oferta	
Fonte:	Brabus Real Estate			Telefone:	(11) 2985-9601		Contato	0	
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,776	AC(m²)	190,00	AT (m²)	150,00	Valor (R\$):	1.698.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	25	70	2,5	20%	200	1,50	3200,865	640.173,00	75,7%	484.666,75
Não Averb.	25	70	2,5	20%	67,31	1,50	3200,865	215.450,22	75,7%	163.114,59
Comp 1	20	60	2	20%	180,00	1,56	3.328,90	599.201,93	80,7%	483.281,65
Comp 2	20	60	2,5	20%	210,00	1,21	2.586,30	543.122,77	77,2%	419.228,02
Comp 3	25	60	2	20%	200,00	1,33	2.829,56	565.912,93	75,0%	424.252,98
Comp 4	25	60	2,5	20%	195,00	1,33	2.829,56	551.765,11	71,8%	396.316,48
Comp 5	15	60	2	20%	157,00	1,56	3.328,90	522.637,24	85,8%	448.417,52
Comp 6	15	60	1,5	20%	190,00	1,78	3.789,82	720.066,59	87,5%	629.902,73

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f-Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 1.400.000,00	0,90	483.281,65	776.718,35	5.178,12	1,000	1,000	1,046	1,007	1,05	5.448,86
2	R\$ 1.100.000,00	0,90	419.228,02	570.771,98	3.501,67	1,000	1,000	1,046	0,966	1,01	3.541,27
3	R\$ 1.400.000,00	0,90	424.252,98	835.747,02	4.220,94	1,000	1,000	1,000	0,980	0,98	4.134,79
4	R\$ 1.249.000,00	0,90	396.316,48	727.783,52	4.548,65	1,000	1,000	1,149	0,872	1,02	4.641,79
5	R\$ 1.119.000,00	0,90	448.417,52	558.682,48	4.655,69	1,000	1,000	1,046	1,125	1,17	5.452,29
6	R\$ 1.698.000,00	0,90	629.902,73	898.297,27	5.988,65	1,000	1,000	1,046	1,007	1,05	6.301,76
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	4.920,13
						Saneamento				Mín.	3.690,09
										Máx.	6.150,16

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	190,00	Valor do m²:	4.920,13	Valor do Terreno:	R\$ 934.823,95
Área Construção (Averbado):	200,00	Valor do m²:	2.423,33	Valor da Const. (Averbado):	R\$ 484.666,75
Área Construção (Não averbado):	67,31	Valor do m²:	2.423,33	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 163.114,59
				Valor Total:	R\$ 1.582.605,29

Valor Final de Avaliação: R\$ 1.580.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

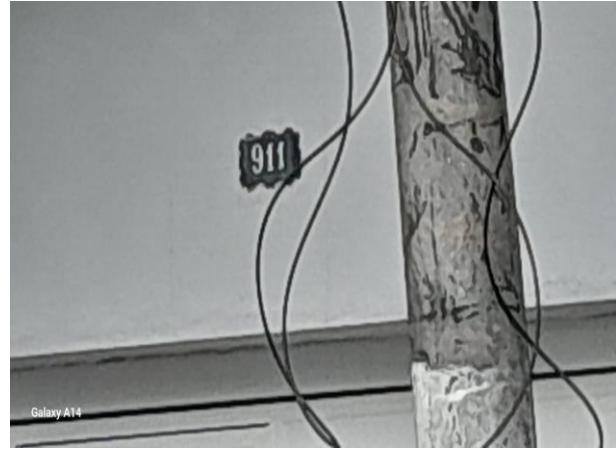
- Sim
 Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

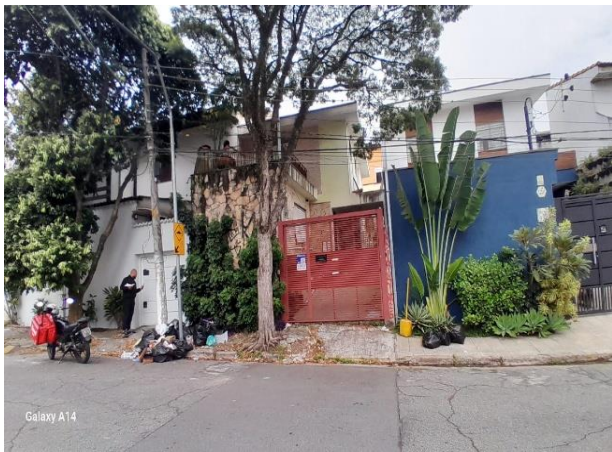
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



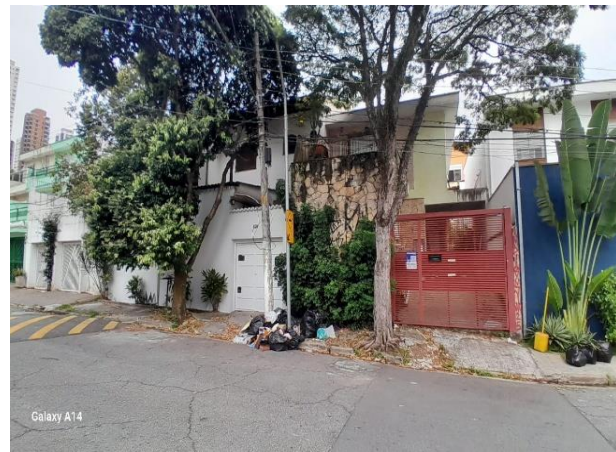
FACHADA DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



VISTA DO VIZINHO



VISTA DO VIZINHO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R\$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua Bartira	N/A	N/A	Zimmermann Imóveis	(11) 99999-0938	1.400.000,00	1,00	20	60	2,00	20%	1,560	180,00	8,00	150,00	19/04/26
2	Vila Anglo Brasileira - São Paulo	N/A	N/A	Brabus Real Estate	(11) 2985-9601	1.100.000,00	1,00	20	60	2,50	20%	1,212	210,00	8,00	163,00	19/04/26
3	Rua Wanderley	1463	N/A	Re/Max	(11) 96592-0403	1.400.000,00	1,00	25	60	2,00	20%	1,326	200,00	10,00	198,00	19/04/26
4	Rua Caraibas	345	N/A	Re/Max	(11) 96592-0403	1.249.000,00	1,00	25	60	2,50	20%	1,326	195,00	5,00	160,00	19/04/26
5	Rua Campevas	N/A	N/A	Zimmermann Imóveis	(11) 99999-0938	1.119.000,00	1,00	15	60	2,00	20%	1,560	157,00	8,00	120,00	19/04/26
6	Rua Apinajés	N/A	N/A	Brabus Real Estate	(11) 2985-9601	1.698.000,00	1,00	15	60	1,50	20%	1,776	190,00	8,00	150,00	19/04/26

1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sobrado-2-suites-em-perdizes-3026470210.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=17
2	https://www.zoimovel.com.br/imovel/casa-terrea-venda-1milhao-ate-1200milhoes-4quartos-2vagas-210m2-vila-anglo-brasileira-zona-oeste-sao-paulo-sp/4399180/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS1400000-id-2866087883/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-195m2-venda-RS1249000-id-2791241717/
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-perdizes-3-dormitorios-2-vagas-3024349218.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=7
6	https://www.zoimovel.com.br/imovel/sobrado-venda-1500milhoes-ate-1800milhoes-4quartos-2vagas-190m2-sumare-zona-oeste-sao-paulo-sp/4399175/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.133,91
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO						
Setor	Averbado			Não Averbado		Coef. Frente
	Ac	200,00	Ac	67,31	1,00000000	
Quadra	idade	25	idade	25	Coef. Profund.	0,87177979
índice fiscal	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Coef. Esquina	1
At	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	padrão	1,50	padrão	1,50		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente				
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	1.400.000,00	0,90	483.281,65	776.718,35	8,00	18,75	150,00	5.178,12	1,00	1,00	0,00	5.178,12	1,0000	1,0000	0,00	5.178,12	0,95635250	1,0456	236,33	5.414,45	
2	1.100.000,00	0,90	419.228,02	570.771,98	8,00	20,38	163,00	3.501,67	1,00	1,00	0,00	3.501,67	1,0000	1,0000	0,00	3.501,67	0,95635250	1,0456	159,81	3.661,48	
3	1.400.000,00	0,90	424.252,98	835.747,02	10,00	19,80	198,00	4.220,94	1,00	1,00	0,00	4.220,94	1,0000	1,0000	0,00	4.220,94	1,00000000	1,0000	0,00	4.220,94	
4	1.249.000,00	0,90	396.316,48	727.783,52	5,00	32,00	160,00	4.548,65	1,00	1,00	0,00	4.548,65	1,0000	1,0000	0,00	4.548,65	0,87055056	1,1487	676,38	5.225,02	
5	1.119.000,00	0,90	448.417,52	558.682,48	8,00	15,00	120,00	4.655,69	1,00	1,00	0,00	4.655,69	1,0000	1,0000	0,00	4.655,69	0,95635250	1,0456	212,48	4.868,17	
6	1.698.000,00	0,90	629.902,73	898.297,27	8,00	18,75	150,00	5.988,65	1,00	1,00	0,00	5.988,65	1,0000	1,0000	0,00	5.988,65	0,95635250	1,0456	273,32	6.261,97	
							Média	4.682,29				Média	4.682,29			Média	4.682,29			Média	4.942,01
							L. Inf.	3.277,60				L. Inf.	3.277,60			L. Inf.	3.277,60			L. Inf.	3.459,40
							L. Sup.	6.086,97				L. Sup.	6.086,97			L. Sup.	6.086,97			L. Sup.	6.424,61
							Desvio	845,90				Desvio	845,90			Desvio	845,90			Desvio	917,68
							CV	0,181				CV	0,181			CV	0,181			CV	0,186

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,86602540	1,0066	34,41	5.212,53	1,05	5.448,86	5.448,86	5.448,86	5.448,86
0,90277350	0,9657	-120,22	3.381,45	1,01	3.541,27	3.541,27	3.541,27	3.541,27
0,88994382	0,9796	-86,15	4.134,79	0,98	4.134,79	4.134,79	4.134,79	4.134,79
1,00000000	0,8718	-583,23	3.965,42	1,02	4.641,79	4.641,79	4.641,79	4.641,79
0,77459667	1,1255	584,12	5.239,80	1,17	5.452,29	5.452,29	5.452,29	5.452,29
0,86602540	1,0066	39,79	6.028,44	1,05	6.301,76	6.301,76	6.301,76	6.301,76
		Média	4.660,41		4.920,13	4.920,13	4.920,13	4.920,13
		L. Inf.	3.262,28		3444,09	3444,09	3444,09	3444,09
		L. Sup.	6.058,53		6396,16	6396,16	6396,16	6396,16
		Desvio	990,66					
		CV	0,213					

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Averbado			Não Averbado		
Área construída	200,00		Área construída	67,31	
Vu construção	3.200,87		Vu construção	3.200,87	
Depreciação	75,71%		Depreciação	75,71%	
Vu depreciado	2.423,33		Vu depreciado	2.423,33	
Valor total	484.666,75		Valor total	163.114,59	
Terreno			VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
Área de terreno	190,00		Valor Terreno	934.823,95	
Vu terreno	4.920,13		Valor Construção	647.781,34	
Valor total	934.823,95		Valor total	1.582.605,29	

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 reparações 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	2.133,91			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	25	70	2,50	20%	200,00	1,50	3.200,87	640.173,00	75,7%	484.666,75
Não Averb.	25	70	2,50	20%	67,31	1,50	3.200,87	215.450,22	75,7%	163.114,59
Comp 1	20	60	2,0	20%	180,00	1,56	3.328,90	599.201,93	80,7%	483.281,65
Comp 2	20	60	2,5	20%	210,00	1,21	2.586,30	543.122,77	77,2%	419.228,02
Comp 3	25	60	2,0	20%	200,00	1,33	2.829,56	565.912,93	75,0%	424.252,98
Comp 4	25	60	2,5	20%	195,00	1,33	2.829,56	551.765,11	71,8%	396.316,48
Comp 5	15	60	2,0	20%	157,00	1,56	3.328,90	522.637,24	85,8%	448.417,52
Comp 6	15	60	1,5	20%	190,00	1,78	3.789,82	720.066,59	87,5%	629.902,73