

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** O prédio residencial e seu respectivo terreno, situados na Avenida Francisco Conde, nº 430, constituído pelo lote 03 da quadra 83, do loteamento denominado "Vila Rosália", perímetro urbano deste município, medindo 10,00ms. de frente para a referida via publica, por 30,00ms. da frente aos fundos, dividindo por um lado com o lote 02, e por outro lado com o lote 04, limitando-se pelos fundos com o lote 24, onde também mede 10,00ms. todos da mesma quadra, encerrando assim a área total de 300,00m<sup>2</sup>. O referido imóvel encontra-se devidamente registrado junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos e cadastrado junto a municipalidade local sob o nº. 083.33.94.0022.00.000.

**SOLICITADO POR:** MARIA CRISTINA VELLUTO, brasileira, divorciada, administradora de empresas, portadora da Cédula de Identidade RG nº 9.163.486-6 SSP/SP e devidamente inscrita no Cadastro de Pessoa Física sob nº 082.390.858-57, residente e domiciliada São Paulo-Capital.

**VISTORIA:** Atendendo ao pedido que nos foi solicitado, nós da empresa "WILLANS MEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS", CRECI 19.882-J, procedemos a vistoria ao imóvel objeto do presente exame.

**AVALIAÇÃO:** Para a avaliação do imóvel em questão, adotamos o método comparativo direto, levando em consideração, área do terreno, área construída e localização.

Informamos para tanto, sobre a tendência de uso, aproveitamento e valoração do local em apreço, que em média estabelece para os dias de hoje, um valor aproximado de **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)** para o metro quadrado de área construída naquela localização, levando em consideração que o terreno possui **300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados)**, assim teremos para o imóvel, a seguinte avaliação:

**Avaliação Venda**

Mt = 207,60 m<sup>2</sup> x R\$ 2.500,00 o m<sup>2</sup>

Vt = **R\$ 519.000,00 (quinhentos e dezenove mil reais).**

Guarulhos, 15 de dezembro de 2020.

08.974.648/0001-70

WILLIANS MEDA Construtora, Incorp. e  
Empreendimentos Imobiliários Ltda.

R. Papa João XXIII, 179 - Ant. 560

Pq. Renato Maia - CEP 07114-100

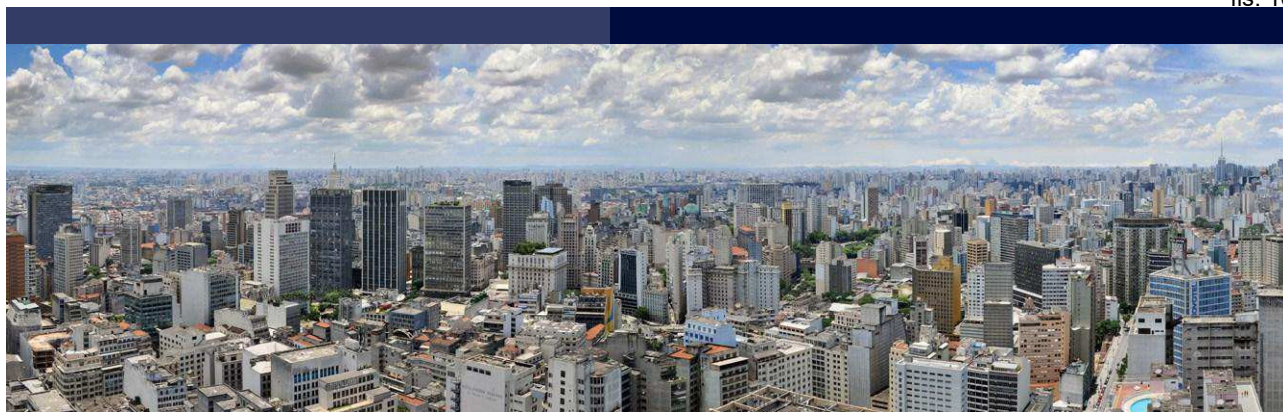
GUARULHOS - SP

**Willians Meda Const. Incorp. e Empr. Imob. Ltda.**  
Creci 19.882-J



ANGOLA | BRASIL | CABO VERDE | MOÇAMBIQUE | PORTUGAL

**primeyield**<sup>®</sup>



## CERTIFICADO DE VALOR

### **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL:** **- Residência** - Terreno e Edificações **Av. Francisco Conde, nº430** **Vila Rosália - Guarulhos - SP**

**Dezembro de 2020**

Preparado para

**Maria Cristina Velutto**

## SUMÁRIO

<b>Identificação do cliente e instrução</b>	A Prime Yield – Consultoria e Avaliação Imobiliária Ltda. (“Prime Yield”), foi instruída pelo cliente <b>Maria Cristina Velutto</b> no sentido de estimar o valor de mercado do seguinte imóvel:
<b>Identificação do imóvel e proprietário</b>	Residência localizada à Av. Francisco Conde, nº 430, Vila Rosália, Guarulhos - SP, com as seguintes características:  - Área de Terreno: 300,00m <sup>2</sup> - Área Construída: 207,60m <sup>2</sup>  Conforme a Certidão de Valor Venal, emitida em 17/09/2020, o imóvel, cujo nº de Cadastro Imobiliário é 083.33.94.0022.00.000, é propriedade de André Fernandes.  Documentação de Propriedade: Registro Geral de Imóvel - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - Matrícula: 33.951 Ficha: 1 Livro nº2 - Data: 18/09/1981
<b>Referência do processo Prime Yield</b>	PY-REL_103 - Residência_Guarulhos_Dez_2020
<b>Identificação dos peritos avaliadores que elaboraram o relatório e declaração</b>	Eu, José Antonio dos Santos, licenciado em Engenharia Civil, Diretor Executivo da Sociedade “Prime Yield - Consultoria e Avaliação Patrimonial Ltda.” e na qualidade de perito avaliador de imóveis da empresa, que é registrada junto à Receita Federal com o CNPJ (Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica) nº 13.405.833/0001-84 e no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) nº 0826831 declaro ter efetuado a presente avaliação em rigorosa observância das exigências legais vigentes.
<b>Embasamento Técnico</b>	Esta avaliação foi elaborada segundo as normas técnicas e éticas da NBR (Normas Brasileiras), especificamente a NBR 14653, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas; do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia; e do RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors.
<b>Data do Relatório de avaliação</b>	Dezembro de 2020
<b>Valor atual do imóvel</b> (a atual estimativa de valor é válida à data da avaliação e enquanto se mantiver a situação econômica em geral e do mercado imobiliário em particular)	<b>R\$577.300,00</b> <b>(Quinhentos e setenta e sete mil e trezentos reais)</b>

## RELATÓRIO

### ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO

**a) Identificação de eventuais limitações ao valor determinado para o imóvel**

O presente relatório teve por base a informação facultada e os pressupostos assumidos. Qualquer alteração aos mesmos implicará a revisão do relatório e dos valores neles apresentados.

**b) Declaração do perito avaliador sobre regime de incompatibilidades**

Eu, José Antonio dos Santos, licenciado em Engenharia Civil, Diretor Executivo da Sociedade "Prime Yield - Consultoria e Avaliação Patrimonial Ltda." e na qualidade de perito avaliador de imóveis da empresa, declaro não existirem quaisquer incompatibilidades suscetíveis de afetar a minha imparcialidade de análise e que obstem à elaboração do presente relatório de avaliação para o cliente.

**c) Declaração do perito avaliador sobre conformidade com exigências legais**

Eu, José Antonio dos Santos, licenciado em Engenharia Civil, Diretor Executivo da Sociedade "Prime Yield - Consultoria e Avaliação Patrimonial Ltda." e na qualidade de perito avaliador de imóveis da empresa, declaro ter efetuado a presente avaliação em rigorosa observância das exigências legais vigentes.

**e) Assinatura e data de entrega à entidade contratante**

Dezembro de 2020



**José Antonio dos Santos, MRICS, RICS Registered Valuer**  
Diretor Executivo  
CREA nº 0601222835

**Prime Yield Consultoria e Avaliação Patrimonial Ltda.**  
CREA nº 0826831

## RELATÓRIO

## Imóvel - Terreno + Edificações

RESUMO DE VALORES:

Adotamos nesta avaliação o método evolutivo onde o valor total do imóvel em estudo é obtido da soma do valor de terreno com as edificações:

- Terreno: avaliado a partir da aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado que consta da elaboração de pesquisa de terrenos à venda da região do imóvel em estudo
- Edificações: avaliado a partir da estimativa do custo de reposição das construções existente, descontando-se a depreciação pela idade, uso e condições de conservação.

De acordo com as metodologias e pesquisas a serem apresentadas a seguir, o valor total de mercado do imóvel em estudo são, em Dezembro de 2020:

Residência - Av. Francisco Conde, 430, Vila Rosália, Guarulhos - SP			
Itens	Área (m²)	Valor (R\$)	
		Recomposição	Mercado
Terreno	300,00	429.000,00	429.000,00
Edificações	207,60	289.810,00	148.300,00
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>718.810,00</b>	<b>577.300,00</b>

Valor de Recomposição - valor do bem novo

Valor de Mercado/Atual - valor do bem novo, descontada a depreciação

- Observações:

- Vistoria Física: Cabe ressaltar que o imóvel não foi vistoriado internamente, por estar habitado e não haver autorização para a visita. "DRIVE-BY"

- Grau de Fundamentação e de Precisão:

- Grau de Fundamentação: GRAU II
- Grau de Precisão: GRAU III

## RELATÓRIO

## Imóvel - Terreno

Cálculo do Valor do Imóvel:**TERRENO**

De acordo com a metodologia e pesquisa a serem apresentadas a seguir, o valores unitário médio de terreno na região do imóvel em estudo é de R\$1.430,00/m<sup>2</sup>.

Valores dos Terrenos:

- Área Total: 300,00m<sup>2</sup>
- Valor Unitário Médio de Terreno: R\$1.430,00/m<sup>2</sup>
- **Valor de Mercado da Área: R\$429.000,00**

A seguir são apresentados os elementos utilizados como base de cálculo do valor unitário de cada terreno, além da homogeneização de valores e cálculos estatísticos:

**Quadro de Dados e Informações sobre os elementos de pesquisa:**

## DADOS E INFORMAÇÕES SOBRE OS ELEMENTOS PESQUISADOS

Ficha de Pesquisa	Localização	Cidade	Área de Terreno (ha)	Valor de Venda Total (R\$)	Valor Unitário	Contato
1	Av. Campista, Vila Rosália	Guarulhos - SP	552,00	636.000,00	1.152,17	Leal - 11-2441-5401/95034-7094
2	Rua Clara Alvitti Faccini, Vila Rosália	Guarulhos - SP	200,00	350.000,00	1.750,00	Claudia - 11-97488-9937/97251-4380
3	Av. São Bento, 1230, Vila Rosália	Guarulhos - SP	969,00	1.400.000,00	1.444,79	Mirante - 11-2997-7940
4	Rua Santo Antonio, 898, Vila Rosália	Guarulhos - SP	3.000,00	4.000.000,00	1.333,33	Foco \soluções
5	Vila Rosália	Guarulhos - SP	275,00	430.000,00	1.563,64	HMI Móveis - 11-97968-5780
6	Vila Rosália	Guarulhos - SP	890,00	1.350.000,00	1.516,85	Escodelar - 011-2476-1887
7	Rua Odorico Inacio de Jesus, Vila Rosalia	Guarulhos - SP	989,00	1.450.000,00	1.466,13	Mfelix
8	Rua Diadema, Vila Rosália	Guarulhos - SP	889,00	1.200.000,00	1.349,83	Aliança - 11-2442-3101
9	Rua Santo Eugênio, ao lado da Lago dos Patos	Guarulhos - SP	1.000,00	1.780.000,00	1.780,00	Flavio Felix
10	Rua Rio Grande, Vila Rosália	Guarulhos - SP	400,00	530.000,00	1.325,00	Newcore
11	Av. São Bento, Vila Rosalia	Guarulhos - SP	400,00	650.000,00	1.625,00	Foco \soluções
12	Av. Francisco Conde, Vila Rosália	Guarulhos - SP	1.000,00	1.800.000,00	1.800,00	New - 11-4962-1001

## RELATÓRIO

## Imóvel - Terreno

Cálculo do Valor do Imóvel:

## Quadro de Homogeneização de Valores:

Pesquisa, Homogeneização e Estimativa de Valor Unitário						
Fichade Pesquisa	Área	Valor unitário de venda/m <sup>2</sup>	Fatores			Valor unitário de venda Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )
			Oferta	Proporção de Área	Transposição	
1	552,00	1.152,17	0,85	1,08	1,00	1.057,70
2	200,00	1.750,00	0,85	0,95	1,00	1.413,10
3	969,00	1.444,79	0,85	1,16	1,00	1.424,60
4	3.000,00	1.333,33	0,85	1,33	1,00	1.507,30
5	275,00	1.563,64	0,85	0,98	1,00	1.302,50
6	890,00	1.516,85	0,85	1,15	1,00	1.482,70
7	989,00	1.466,13	0,85	1,16	1,00	1.445,60
8	889,00	1.349,83	0,85	1,15	1,00	1.319,50
9	1.000,00	1.780,00	0,85	1,16	1,00	1.755,10
10	400,00	1.325,00	0,85	1,07	1,00	1.205,10
11	400,00	1.625,00	0,85	1,07	1,00	1.477,90
12	1.000,00	1.800,00	0,85	1,16	1,00	1.774,80

Resultado da Pesquisa: dos 12 elementos utilizados na pesquisa, todos foram considerados no cálculo final de valor por estarem dentro da faixa determinada pela média saneada.

Fator Oferta: considera a elasticidade de uma potencial negociação.

Oferta à venda, fator=0,85 (15% de desconto). Oferta vendida, Fator=1,00.

Fator Proporção de Área: considera a influência do tamanho da área no valor de venda.

Fator Transposição: considera a influência da localização da área no valor de venda.



## RELATÓRIO

## Imóvel - Terreno

## Tratamento Estatístico dos elementos de pesquisa:

Tratamento Estatístico (R\$/m²)	
<u>HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA</u>	
# de Elementos:	12
Média Aritmética:	1.430,49
Desvio Padrão:	203,12
Desvio Padrão (%):	14,2%
Limite Superior (+30%):	1.859,64
Limite Inferior (-30%):	1.001,34
<u>SANEAMENTO DA AMOSTRA</u>	
# de Elementos Fora da Faixa:	0
# de Elementos da Média Saneada:	12
<b>Média Saneada Arredondada:</b>	<b>1.430,00</b>
Desvio Padrão:	203,12
Desvio Padrão (%):	14,2%

Intervalo de Confiança (Student)	
# de Amostras:	12
# de Graus de Liberdade:	11
t de Student (tabela):	1,363
Desvio Padrão (%):	14,2%
Intervalo de Confiança:	83,47
Campo de Arbitrio - Elementos Utilizados	
Limite Superior:	1.513,47
Limite Inferior:	1.346,53

Intervalo de Confiabilidade:	11,67%
------------------------------	--------

Segurança da Amostra (Chauvenet)	
D/S Crítico (Chauvenet):	2,03
- Elementos Extremos:	
- Inferior:	1.057,70
- Superior:	1.774,80
D/S Observado:	
- Inferior:	1,83
- Superior:	1,70

→ AVOSTRA SEGURA  
→ AVOSTRA SEGURA

VALOR DE MERCADO DA ÁREA	
Valor Unitário Arredondado (R\$/m²):	<b>1.430,00</b>
Área do Imóvel (m²):	<b>300,00</b>
Valor Total do Imóvel (R\$):	<b>429.000,00</b>

## RELATÓRIO

## Imóvel - Edificações

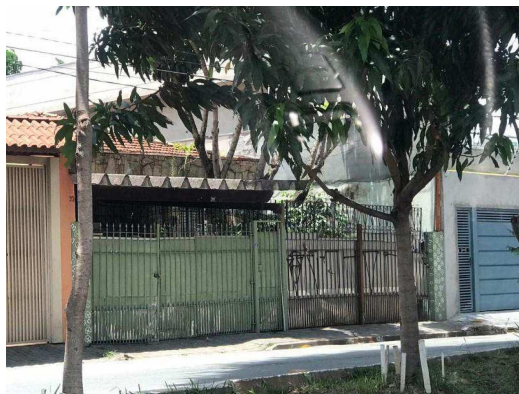
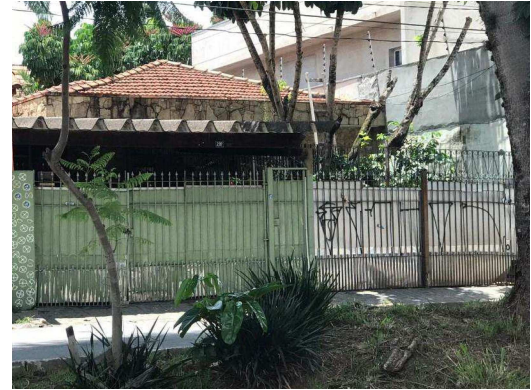
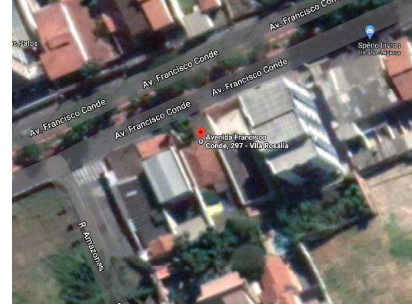
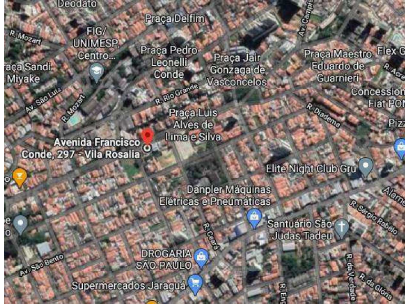
Cálculo do Valor das Edificações:

O quadro a seguir apresenta um resumo dos valores de edificações:

<u>Residência - Av. Francisco Conde, 430, Vila Rosália, Guarulhos - SP</u>	
Residência padrão simples, comum	
Area Total (m <sup>2</sup> )	207,60
Número de Pavimentos	1
Idade Aparente (anos)	30
Vida Útil (anos)	50
Condição	Regular
Pé Direito (m)	-
Estrutura	Concreto
Revestimento Externo	Massa Pintada
Revestimento Interno	-
Revestimento - Áreas frias/Wc's	-
Estrutura da Cobertura	-
Cobertura	Cerâmica/Canalote
Forno	-
Piso	-
Portas	-
Janelas	Vidros Comuns
<b>Custo Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.396,00</b>
<b>Valor de Reposição (R\$)</b>	<b>289.810,00</b>
<b>Fator de Depreciação</b>	<b>0,51</b>
<b>Valor de Mercado (R\$)</b>	<b>148.300,00</b>
Vida Útil Remanescente (anos)	20

RELATÓRIO

Documentação Fotográfica





**ANGOLA**

Registada na CMC  
com o nº 001/GEI-AI/CMC/2012  
Rua Rainha Ginga, 184 - 1º  
Luanda | República de Angola  
Tel.: +244 222 391 911  
Av. da Independência, 167  
Lobito | República de Angola  
Tel.: +244 272 226 395  
info@pro-prime.com  
www.pro-prime.com

**BRASIL**

Registada no CREA SP  
com o nº 0826831  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.461 - 4º,  
Torre Sul | Pinheiros | CEP 01452-002  
São Paulo | SP | Brasil  
Tel.: +55 11 3382-1536  
spaulo@prime-yield.com.br  
www.prime-yield.com.br

**CABO VERDE**

Registada na AGVM  
com o nº PAFII/01/2011  
Fazenda - Praia | Caixa Postal 309C  
Cidade da Praia | Santiago  
Cabo Verde  
Tel.: +238 261 19 98  
geral@prime-yield.com  
www.prime-yield.com

**MOÇAMBIQUE**

NUIT: 400342644  
Edifício Millennium Park  
Av. Vladimir Lenine, 174, 13º  
Maputo | Moçambique  
Tel.: +258 21 321 806  
research@prime-yield.co.mz  
www.prime-yield.co.mz

**PORTUGAL**

Registada na CMVM  
com o nº AVFII/05/013  
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 75  
7º piso, fracção 706  
1070-061 Lisboa | Portugal  
Tel.: +351 217 902 540  
Fax: +351 217 970 532  
Av. Sidónio Pais, 379 - 2º, Sala 10  
4100-468 Porto | Portugal  
Tel.: +351 226 003 501  
Fax: +351 226 003 501  
geral@prime-yield.com  
www.prime-yield.com



Prime Yield Portugal  
Avaliação Imobiliária e Consultadoria  
em Portugal e Cabo Verde,  
conforme certificado  
Nº PT001735 para a ISO 9001 e  
Nº PT001805 para a ISO 14001



# 1. INTRODUÇÃO

## I. OBJETIVO DO ESTUDO TÉCNICO

O presente estudo técnico de avaliação tem por objetivo, em seu desenvolvimento, apresentar informações, dados, valores e parâmetros de mercado que possam embasar as decisões decorrentes da determinação de valor de mercado de imóvel residencial localizado na Avenida Francisco Conde, no. 430, Vila Rosália, no município de Guarulhos/SP.

## II. CONSIDERAÇÕES

Esta avaliação atende aos critérios conforme dita a Norma Técnica NBR-5676/90 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e a NB-14653, atingindo o nível normal de precisão. O imóvel não foi vistoriado internamente, por não haver autorização. Foram considerados aspectos de acabamento e de conservação conforme documentação fotográfica inserida no laudo.

## III. SOLICITANTE E DOCUMENTAÇÃO

A documentação utilizada para a elaboração da presente avaliação como matrícula do imóvel e certidão venal, são por premissa consideradas idôneas e válidas e foram fornecidas pela solicitante da presente avaliação *Sra. Maria Cristina Velluto, RG no. 9.163.486-6 emitido pela SSP/SP.*

## IV. DATA BASE

Os valores apontados no presente estudo se reportam ao mês de Dezembro de 2.020.

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP  
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

## 2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel residencial encontra-se localizado na Avenida Francisco Conde, antigo no 430, no bairro Vila Rosália, município de Guarulhos/SP. Segundo certidão venal da Prefeitura de Guarulhos, a numeração atual do imóvel é de no.297.

Está inserido no quarteirão formado pelas Ruas Amazonas, Ceará, Santo Antônio e Av. Francisco Conde.



Possui as seguintes dimensões:

- **Área de Terreno = 300,00 m<sup>2</sup>**, sendo 10,00 metros de testada para a referida via pública e 30,00 metros de profundidade.

- **Área Construída = 207,60 m<sup>2</sup>**.

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP  
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com



A documentação do imóvel está registrada, em 18/09/1981, sob matrícula 33.951 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

O imóvel está inscrito na Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos sob cadastro imobiliário no. 083.33.94.0022.00.000, em nome de André Fernandes. A certidão de valor venal foi emitida em 17/09/2020,

Trata-se de um bairro residencial com os serviços básicos de infraestrutura urbana existentes.

O imóvel apresenta aparentemente um estado de conservação regular,

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP  
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com



Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP  
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com





Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP  
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com



planejamento e participações

### 3. AVALIAÇÃO TÉCNICA

Os principais conceitos e normatizações de uma avaliação são:

#### . Normas Técnicas

A elaboração de trabalhos de Engenharia de Avaliações segue fundamentalmente as disposições específicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), através das normas técnicas NBR-14653/2004 1-2 (Procedimentos Gerais e Imóveis Urbanos).

O detalhamento e interpretação das especificações constantes na Norma da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

#### . Classificação dos Métodos Avaliatórios

Apresentaremos, a seguir, a título de entendimento dos processos de avaliação um breve resumo dos métodos utilizados, os quais se classificam em 2 grupos, que podem ser, em determinadas circunstâncias, utilizados conjuntamente:

Métodos Diretos: Comparativo de Dados de Mercado; Comparativo de Custo; Quantificação de Custo

Métodos Indiretos: Capitalização da Renda; Involutivo; evolutivo

#### . Método comparativo direto de dados de mercado

Este será o método utilizado na avaliação para definição do valor de mercado, consistindo na pesquisa de mercado de bens similares, vendidos e/ou em oferta e tratados por processo de homogeneização técnica estatística.

A clássica **definição de valor de mercado** de um imóvel é a seguinte: valor de mercado é o preço que uma propriedade terá se exposta à venda e/ou locação no mercado aberto, em um razoável espaço de tempo, com um comprador e/ou locatário, e um proprietário desejosos, interessados e dispostos a concordar, estando ambas as partes plenamente informadas das condições pertinentes e sob nenhuma restrição ou constrangimento para agir.

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP  
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

## . PESQUISA DE AMOSTRAS DE MERCADO

Amostra	Edifício / Endereço	Valor Venda ( R\$ )	Área Construída ( m <sup>2</sup> )	Valor Unitário ( R\$/m <sup>2</sup> )
1	Av. São Luiz / V. Rosalia / Código Imóveis - 8014-8268	800.000	270,00	2.963
2	Av. Francisco Conde 587 / Cabral Imob. - 95071-1799	690.000	231,00	2.987
3	Av. Francisco Conde Sobrado / J.Kraus Imóveis - 2485-4422	530.000	170,00	3.118
4	Rua Orlando Midaglia / Imperio Imóveis - 9468-9482	580.000	170,00	3.412
5	Rua Amazonas / Foco Soluções - 7585-2342	650.000	169,00	3.846
6	Sobrado - Vila Rosália / Aliança Imóveis	900.000	310,00	2.903
7	Casa - Vila Rosália / Exata Home	750.000	300,00	2.500

FATORES DE CORREÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO					
Amostras	Oferta	Localização	Acab. / Conserv.	Área	Fator Global
1	0,90	1,00	1,00	0,94	0,843
2	0,90	1,00	1,00	0,97	0,876
3	0,90	1,00	0,95	1,05	0,899
4	0,90	1,05	0,80	1,05	0,795
5	0,90	1,00	0,75	1,05	0,711
6	0,90	1,05	1,10	0,90	0,940
7	0,90	1,05	1,20	0,91	1,034

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP  
 Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com

Amostra	Valor Unitário ( R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Global Homogeneização	Valores Homogeneizados
1	2.963	0,843	2.497
2	2.987	0,876	2.617
3	3.118	0,899	2.802
4	3.412	0,795	2.711
5	3.846	0,711	2.733
6	2.903	0,940	2.730
7	2.500	1,034	2.586

TRATAMENTO ESTATÍSTICO					
				Média Direta	3.104
				Média Homog.	2.668
<b>Faixa de Arbítrio</b>					
		+ 15 %	3.068 R\$ / m <sup>2</sup>	Média Saneada	2.668
<b>ELEMENTOS (n) =</b>	7	- 15 %	2.268 R\$ / m <sup>2</sup>	Desvio Padrão	105
				C.V. (%)	3,95
<b>INTERVALO DE CONFIANÇA</b>		LIMITE SUPERIOR	2.724 R\$ / m <sup>2</sup>	Mediana	2.711
80,00 %		LIMITE INFERIOR	2.612 R\$ / m <sup>2</sup>	Moda	2.798

Após pesquisa realizada e com os devidos tratamentos de homogeneização e estatístico, temos o seguinte valor para o imóvel:

- **Valor de Mercado (Adotada a Média Saneada) = R\$ 2.668,00 / m2.**

- **Área Construída = 207,60 m2**

✓ **Valor do Imóvel = 207,60 m2 x R\$ 2.668,00 / m2**

➤ **R\$ 553.877,00**

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP  
 Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com



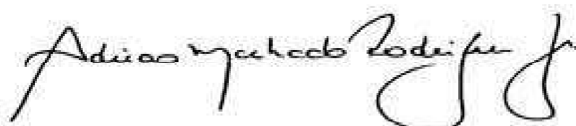
## TERMO DE ENCERRAMENTO

Após análise de todos os dados e informações consideramos como o justo valor de mercado do imóvel localizado a Avenida Francisco Conde no.297 (antigo no.430), no bairro de Vila Rosália no município de Guarulhos/SP.

✓ **Valor do Imóvel**

- **R\$ 553.877,00 (Quinhentos e cinquenta e três mil, oitocentos e setenta e sete reais)**

São Paulo (SP), 15 de dezembro de 2.020



**Adriano Machado Rodrigues Junior**  
CREA - SP nº 129.950-0/D – 6ª. Região  
CRECI - SP – 019.185-F

Avenida Rouxinol, 60 Conj. 909/910 - Moema - São Paulo - SP  
Fone: (11) 9 9992 8571 | E-mail: amachado.planep@gmail.com



Compra Aluguel Lançamentos Descobrir de

Anunciar

Entrar ou

imóveis

cadastrar

ajuda

Refinar busca

### 3.488 casas à venda na Avenida Francisco Conde Guarulhos - SP

Ordenar por

Relevância



## R\$ 550.000

Sobrado com 3 dormitórios à venda, 280 m² por R\$ 550.000 - Vila Rosália - Guarulhos/... [mais](#)

Vila Rosalia, Guarulhos

280 m² 3 2 3

Telefone Mensagem



## R\$ 850.000

Código Imóvel: S00669...

[mais](#)

### Avenida Francisco Conde, Vila Rosalia

🏠 350 m² 🚗 4 🚘 3 🏠 3

**Telefone** Mensagem



## R\$ 450.000

IPTU R\$ 120

Paulo Marcelo creci 151243...

mais

### Avenida Francisco Conde, Vila Rosalia

🏠 93 m² 🚗 2 🚘 2 🏠 2

**Telefone** Mensagem



## R\$ 1.000.000

IPTU R\$ 3.200

Excelente Casa na Vila Rosália - Guarulhos - SP, na Avenida Francisco Conde - Próximo...

mais



## Avenida Francisco Conde, Vila Rosalia

 250 m<sup>2</sup>
 3
  4
  3



[Telefone](#)
[Mensagem](#)



**R\$ 900.000**

IPTU R\$ 5.500

Sobrado em ótimo localização, com excelente infraestrutura , com supermercados, Bancos...

[mais](#)

## Avenida Francisco Conde, Vila Rosalia

 310 m<sup>2</sup>
 3
  6
  3

[Telefone](#)
[Mensagem](#)



**R\$ 550.000**

IPTU R\$ 1.776

O sobrado que você procura na Vila Rosália está aqui!...

[mais](#)

## Avenida Francisco Conde, Vila Rosalia

🏠 171 m² 🚗 3 🚗 2 🏠 3

Telefone Mensagem



**R\$ 750.000**

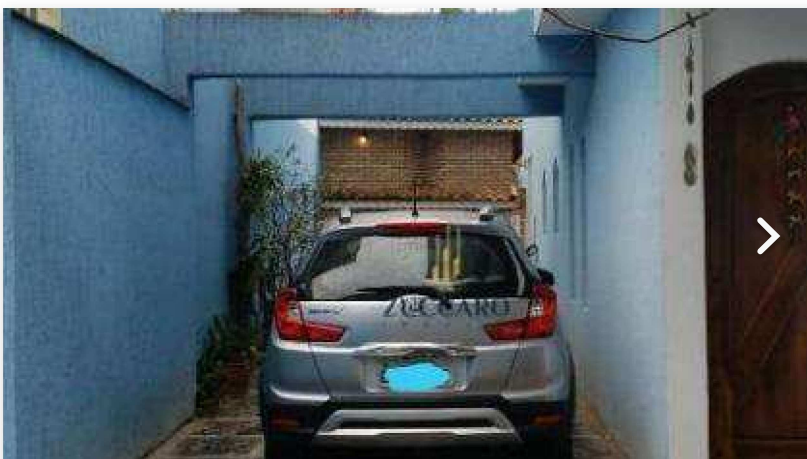
IPTU R\$ 1.100

Casa comercial para Venda no bairro Vila Rosália, localizado na cidade de Guarulhos SP, situad... [mais](#)

Vila Rosalia, Guarulhos

🏠 300 m² 🚗 3 🚗 4 🏠 2

Telefone Mensagem



**R\$ 795.000**

IPTU R\$ 270

Cláudia - WhatsApp ...

[mais](#)

Avenida Francisco Conde, Vila Rosalia

 190 m<sup>2</sup>
 4
  3
  3

Telefone

Mensagem



**R\$ 750.000**

IPTU R\$ 150

Excelente oportunidade de morar na Vila Rosália, ao lado do Lago dos Patos com fácil acesso... [mais](#)

Avenida Francisco Conde, Vila Rosalia

 222 m<sup>2</sup>
 3
  3
  2

Telefone

Mensagem



**R\$ 530.000**

Maravilhoso sobrado em uma das regiões mais desejadas da cidade. São 4 dormitórios, 1 suíte... [mais](#)

Avenida Francisco Conde, Vila Rosalia

 170 m<sup>2</sup>
 4
  2
  3

Telefone Mensagem



**R\$ 699.000**

IPTU R\$ 3.000

Casa Ampla arejada à 150 metros do Lago dos Pat... [mais](#)

Avenida Francisco Conde, Vila Rosalia

🏠 231 m<sup>2</sup> 🚗 3 🚗 4 🏠 2

Telefone Mensagem



**R\$ 500.000**

Casa térrea com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, quintal e 2 vagas de... [mais](#)

Avenida Francisco Conde, Vila Rosalia

🏠 140 m<sup>2</sup> 🚗 2 🚗 2 🏠 1

Telefone Mensagem