

Laudo de Avaliação

OBJETIVO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

LOCALIZAÇÃO: Rua Cisplatina, 1725 Esquina Rua Itaguaçu, Bairro:
Jardim Ipanema - Cidade - Santo André - SP

Área Total= 258 m2

CONTRATANTE: ANTONIO LEANDRO FAIS

Resp.Técnico: Adriano Alves Pereira

Correto de imoveis-Creci 114613

Santo André, 01 de Setembro de 2025.

Data da Vistoria: 28/08/2025

(*)O presente Laudo de Avaliação é de Uso Restrito para fins patrimoniais e sua exibição para terceiros ou emissão de cópias é prerrogativa do Contratante.

Ficha Extrato da Avaliação:

Data: 01/09/2025

CLIENTE	SILVIA CHAVES SALES
Número do laudo	2025/001
Finalidade	Compra e Venda
Objetivo	Determinação do valor de mercado - compra e venda
Objeto	RES-Imóvel Residencial Urbano
Endereço	Rua:Cisplatina,1725 esquina Rua:Itaguaçu ,Bairro: Jd. Ipanema.
Cidade e UF	Santo Andre -SP
CEP	09121-431
Proprietario	ANTONIO
Area total	258,00 m²
Resultado da avaliação- Compra e Venda	Valores de mercado: RS 580.000,00 (Quinhentos e oitenta mil reais)
Classificação quanto à liquidez	Lenta(12 meses a 18 meses)
Metodologia aplicada	MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Tratamento dos dados	nferência estatística. (Utilização de Software SISDEA)
Especiticação da avaliação	Fundamentação:Grau I Precisão:Grau 1
Data da vistoria	28.08.2025
Data do laudo	01.09.2025
CRECI	114613
Nome do avaliador	Adriano Alves Pereira
Informações relevantes	Est ocupado por inquilinos .

01.SOLICITANTE

ANTONIO LEANDRO FAIS

02.PROPRIETÁRIO

ANTONIO LEANDRO FAIS

03.OBJETO DA AVALIAÇÃO**3.1 Tipo do bem:** RES -Unidade Residencial

Residência com duas casas no mesmo quintal ,construída em alvenária,sendo assim descritos:

Pavimento Térreo: São duas casas, sendo a primeira casa em 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, varanda e área de serviço. E a segunda casa em 01 dormitório, sala, banheiro e área de serviço.

Possui 4 vagas de garagem.

Área do terreno: 258, 00m².

Area construída; 109, 39, 00m²

04.FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

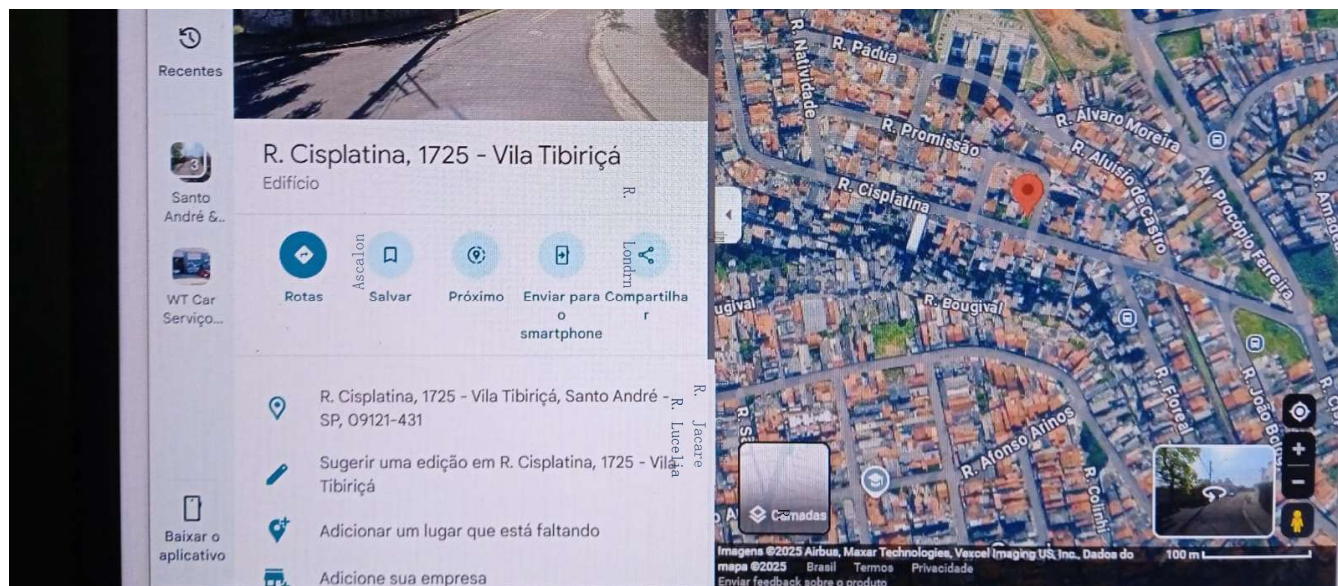
COMPRA E VENDA

05.OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação dos valores de mercado de compra e venda.

06.PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Consideramos corretas as dimensões do terreno constantes na certidão de matrícula. O avaliando foi verificado "in loco".Para a determinação de seu valor,não foi considerada a existência de quaisquer ônus ou gravames. Vale destacar a alta relevância do fator localização na determinação do valor do Laudo presente elaborado.



Região

Santo André está localizada na região do ABC Paulista, conhecida por seu desenvolvimento industrial e proximidade com a capital São Paulo. e caracterizada por sua economia forte,mas também possui áreas verdes e parques para lazer. Santo André é uma das cidades mais seguras da região metropolitana de São Paulo e oferece boa qualidade de vida.

Economia: A região do ABC é um importante polo industrial e econômico do estado de São Paulo. Localização: Santo André está a cerca de 18 km da capital São Paulo. Qualidade de vida: A cidade oferece parques, áreas verdes, opções de lazer ao ar livre e serviços públicos de qualidade, como saúde e educação, contribuindo para a qualidade de vida. Segurança: Santo André é considerada uma cidade segura, com baixos índices de criminalidade em comparação com outras cidades da região metropolitana. Altitude: A cidade se situa a uma altitude média de 760 m acima do nível do mar. Vegetação: A vegetação predominante é a Mata Atlântica, presente em parques e áreas de preservação ambiental, além de pequenas manchas de Floresta Ombrófila Mista em áreas mais elevadas. Clima: Santo André possui um clima Tropical de Altitude, com verões quentes e invernos amenos. População: A população de Santo André é de cerca de 750 mil habitantes. IDHM: O IDHM (Índice de Desenvolvimento Humano Municipal) de Santo André é considerado muito alto. Bairros: Bairros como Jardim e Campestre são considerados mais tranquilos e de alta qualidade de vida.

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2025/005 RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Compra e Venda: R\$ 580.000,00 (Quinhentos e oitenta mil reais).

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO





Foto 1-Vista da Fachada

Resp.Técnico: **Adriano Alves Pereira**
Correto de imóveis-Creci 114613

ASS:



Adriano Alves Pereira

Contrato PDF- LAUDO DE VALOR DE AVALIAÇÃO COMPRA E VENDA DO IMÓVEL LEANDRO FAIS.pdf

Código do documento #0b80a53ed4c83a60286964cbdf0a1c5c56292db7fdbed8d1f998e5c3cfe910f3



Assinaturas



Adriano Alves Pereira
corretoralvespereira@gmail.com
Assinou


Adriano Alves Pereira

Eventos do documento

02/09/2025 14:12:13

Assinante Adriano Alves Pereira (Email: corretoralvespereira@gmail.com) **recebeu** documento
0b80a53ed4c83a60286964cbdf0a1c5c56292db7fdbed8d1f998e5c3cfe910f3

02/09/2025 14:10:51

O documento 0b80a53ed4c83a60286964cbdf0a1c5c56292db7fdbed8d1f998e5c3cfe910f3 recebeu o status de **aceito**

02/09/2025 14:09:12

Documento número 0b80a53ed4c83a60286964cbdf0a1c5c56292db7fdbed8d1f998e5c3cfe910f3 **criado** por ADRIANO ALVES PEREIRA.
Email: comercialalvespereiraimoveis@gmail.com

02/09/2025 14:09:39

Assinante Adriano Alves Pereira (Email: corretoralvespereira@gmail.com) **foi adicionado** ao documento
0b80a53ed4c83a60286964cbdf0a1c5c56292db7fdbed8d1f998e5c3cfe910f3

02/09/2025 14:12:13

Assinante Adriano Alves Pereira (Email: corretoralvespereira@gmail.com) **fez a leitura e assinatura no documento**
0b80a53ed4c83a60286964cbdf0a1c5c56292db7fdbed8d1f998e5c3cfe910f3 com o IP: 177.45.163.2 / Geolocalização: (Lat:
-23.70015237349391 Long:-46.50465282840953)

02/09/2025 14:12:16

O documento 0b80a53ed4c83a60286964cbdf0a1c5c56292db7fdbed8d1f998e5c3cfe910f3 recebeu o status de **finalizado**

Hash do documento original

(SHA256): 0b80a53ed4c83a60286964cbdf0a1c5c56292db7fdbed8d1f998e5c3cfe910f3

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima