

Nome: Marcio Codeço Coelho		Garantidor:	
Endereço: Rua Iubatinga		No. 145	Complemento: AP 71 - Bloco 2 - Ed. Sonnier
Bairro: Vila Andrade	Município: São Paulo	UF: SP	CEP: 05716-110

Tipo do Imóvel: Apartamento	No. da Matrícula: 234.538	No. do Cart. 11º CRI	São Paulo - SP
Finalidade: Residencial	Estado de Conservação: Boa		
Padrão: Médio - Alto	Padrão Construtivo: Médio - Alto	Idade Aparente: 20	

Valor de Mercado:	R\$ 1.523.000,00
--------------------------	------------------

Valor por Extenso:	Um milhão e quinhentos e vinte e três mil reais
---------------------------	---

Valor de venda forçada (0,70):	R\$ 1.066.000,00
---------------------------------------	------------------

Valor por Extenso:	Um milhão e sessenta e seis mil reais
---------------------------	---------------------------------------

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input 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 checked="" type="checkbox"/> Gás | <input checked="" type="checkbox"/> Correo | <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 checked="" 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:

Ao imóvel em estudo cabe o direito ao uso das vagas de garagem nº 53, 54, 55 e 56 descritas nas matrículas 234.599, 234.600, 234.601 e 234.602 do 11º CRI de São Paulo/SP.
Para as referidas vagas de garagem estimamos o valor de R\$120.000,00 (Cento e vinte mil reais), valor este já contemplado no valor final da presente avaliação.



Foto da Fachada do Imóvel

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos edifícios de apartamentos residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Giovanni Gronchi, Av. Dr. Guilherme Dumont Vilares e R. Dep. João Sussumu Hirata. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto do Logradouro

Responsável Técnico: x.

Nome: Tales R. S. Galache
Crea: 5060563873-D
Empresa: Galache Engenharia Ltda.
Crea: 1009877



Data: 30 de junho de 2020

Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço: Rua lubatinga , 145, 7										Situação		Oferta	
Fonte: Corretor			Telefone: (11) 2645-8600			Contato			Sr. Paulo				
Idade: 20 Anos		Padrão: 2,043		Área Util (m²) 301,55		Vagas: 4		Valor (R\$): 1.499.900,00					
2. Endereço: Rua lubatinga , 145, 2										Situação		Oferta	
Fonte: Corretor			Telefone: (11) 2645-8600			Contato			Sr. Paulo				
Idade: 20 Anos		Padrão: 1,926		Área Util (m²) 301,55		Vagas: 4		Valor (R\$): 950.000,00					
3. Endereço: Rua lubatinga , 145, 6										Situação		Oferta	
Fonte: Corretor			Telefone: (11) 99966-1167			Contato			Sr. Ricardo				
Idade: 20 Anos		Padrão: 2,043		Área Util (m²) 301,55		Vagas: 5		Valor (R\$): 1.550.000,00					
4. Endereço: Rua lubatinga, S/N, 7										Situação		Oferta	
Fonte: Corretor			Telefone: (11) 5694-2222			Contato			Sr. Leandro				
Idade: 20 Anos		Padrão: 2,043		Área Util (m²) 320,00		Vagas: 4		Valor (R\$): 1.350.000,00					
5. Endereço: Rua lubatinga, 180, 6										Situação		Oferta	
Fonte: Corretor			Telefone: (11) 97382-6567			Contato			Sr. Bruno				
Idade: 15 Anos		Padrão: 2,160		Área Util (m²) 306,00		Vagas: 5		Valor (R\$): 2.100.000,00					
6. Endereço: Rua lubatinga, S/N, 10										Situação		Oferta	
Fonte: Corretor			Telefone: (11) 99966-1167			Contato			Sr. Mariana				
Idade: 20 Anos		Padrão: 2,043		Área Util (m²) 310,00		Vagas: 5		Valor (R\$): 1.450.000,00					

Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:

Amostra	Valor R\$	Área Util m²	f-Fonte #	VU #	f-Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 1.499.900,00	301,55	0,96	4.799,38	1,000	1,000	1,000	1,057	1,066	1,12	5.391,18
2	R\$ 950.000,00	301,55	0,96	3.039,81	1,000	1,000	1,000	1,121	1,119	1,24	3.770,30
3	R\$ 1.550.000,00	301,55	0,96	4.959,69	1,000	0,980	1,000	1,057	1,076	1,11	5.522,41
4	R\$ 1.350.000,00	320,00	0,96	4.070,67	1,000	1,000	1,000	1,057	1,066	1,12	4.572,61
5	R\$ 2.100.000,00	306,00	0,96	6.621,86	1,000	0,980	0,881	1,000	1,076	0,94	6.206,58
6	R\$ 1.450.000,00	310,00	0,96	4.513,24	1,000	0,980	1,000	1,057	1,037	1,07	4.847,07
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	5.051,69
					Saneamento					Mín.	3.788,77
										Máx.	6.314,61

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -
Área Construção:	301,55	Valor do m²:	5.051,69	Valor da Construção:	R\$ 1.523.337,65
				Valor Total:	R\$ 1.523.337,65
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 1.523.000,00

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 FOTOGRAFICAS



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO DO APARTAMENTO



PORTA DE ENTRADA



SALA DE ESTAR



SALA DE ESTAR



SALA DE JANTAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO

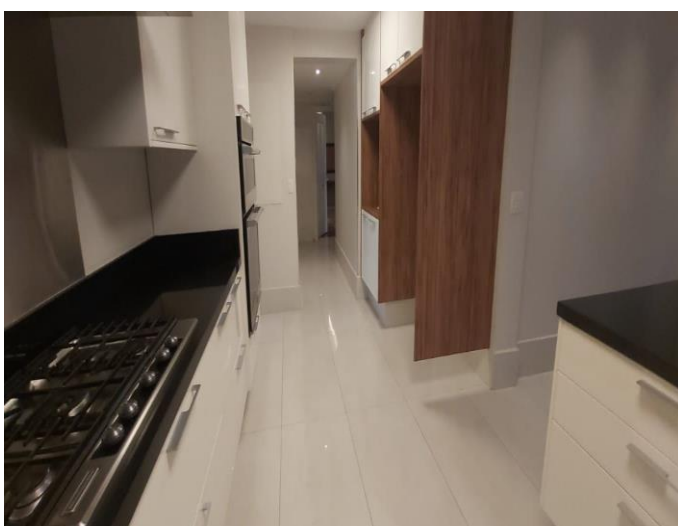
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SALA TV



COZINHA



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA DE SERVIÇO



VARANDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



VARANDA



SUÍTE



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



SUÍTE



CLOSET



BANHEIRO SUÍTE



DORMITÓRIO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	CONTATO							
1	Rua lubatinga	145	7	Corretor	(11) 2645-8600	Sr. Paulo	1.499.900,00	1,00	2,043	20	301,55	4	30/06/20
2	Rua lubatinga	145	2	Corretor	(11) 2645-8600	Sr. Paulo	950.000,00	1,00	1,926	20	301,55	4	30/06/20
3	Rua lubatinga	145	6	Corretor	(11) 3721-2023	Sr. Ricardo	1.550.000,00	1,00	2,043	20	301,55	5	30/06/20
4	Rua lubatinga	S/N	7	Corretor	(11) 5694-2222	Sr. Leandro	1.350.000,00	1,00	2,043	20	320,00	4	30/06/20
5	Rua lubatinga	180	6	Corretor	(11) 97382-6567	Sr. Bruno	2.100.000,00	1,00	2,160	15	306,00	5	30/06/20
6	Rua lubatinga	S/N	10	Corretor	(11) 99966-1167	Sr. Mariana	1.450.000,00	1,00	2,043	20	310,00	5	30/06/20

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-310m2-venda-RS1499900-id-248758
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-305m2-venda-RS950000-id-2487558
3	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-andrade-2500m2-RS1550000/id-185648
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-320m2-venda-RS1350000-id-185648
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-306m2-venda-RS2100000-id-245728
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-310m2-venda-RS1450000-id-104268

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	2,16
Quadra		idade	20
índice fiscal	1,00	AU	301,55
		vagas	4
		andar	14

r	2,50
índice vagas	0,02
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade					
						INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	1.499.900,00	0,96	7	301,55	4.799,38	1,00	1,00	0,00	4.799,38	4	1,0000	0,00	4.799,38	20	0,603	1,0000	0,00	4.799,38	
2	950.000,00	0,96	2	301,55	3.039,81	1,00	1,00	0,00	3.039,81	4	1,0000	0,00	3.039,81	20	0,603	1,0000	0,00	3.039,81	
3	1.550.000,00	0,96	6	301,55	4.959,69	1,00	1,00	0,00	4.959,69	5	0,9800	-99,19	4.860,50	20	0,603	1,0000	0,00	4.959,69	
4	1.350.000,00	0,96	7	320,00	4.070,67	1,00	1,00	0,00	4.070,67	4	1,0000	0,00	4.070,67	20	0,603	1,0000	0,00	4.070,67	
5	2.100.000,00	0,96	6	306,00	6.621,86	1,00	1,00	0,00	6.621,86	5	0,9800	-132,44	6.489,43	15	0,684	0,8811	-787,37	5.834,49	
6	1.450.000,00	0,96	10	310,00	4.513,24	1,00	1,00	0,00	4.513,24	5	0,9800	-90,26	4.422,98	20	0,603	1,0000	0,00	4.513,24	
					Média	4.667,44				Média	4.613,79				Média	4.536,22			
					L. Inf.	3.267,21				L. Inf.	3.229,66				L. Inf.	3.175,35			
					L. Sup.	6.067,68				L. Sup.	5.997,93				L. Sup.	5.897,08			
					Desvio	1.179,12				Desvio	1.133,32				Desvio	937,08			
					CV	0,253				CV	0,246				CV	0,207			

SIM

SIM

SIM

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
2,04	1,0573	274,85	5.074,24	7	1,060	1,0660	316,94	5.116,32	1,12	5.391,18	5.391,18	5.391,18	5.391,18
1,93	1,1215	369,32	3.409,13	2	1,010	1,1188	361,17	3.400,98	1,24	3.770,30	3.770,30	3.770,30	3.770,30
2,04	1,0573	284,04	5.243,73	6	1,050	1,0762	377,88	5.337,57	1,11	5.522,41	5.522,41	5.522,41	5.522,41
2,04	1,0573	233,12	4.303,79	7	1,060	1,0660	268,82	4.339,49	1,12	4.572,61	4.572,61	4.572,61	4.572,61
2,16	1,0000	0,00	6.621,86	6	1,050	1,0762	504,52	7.126,39	0,94	6.206,58	6.206,58	6.206,58	6.206,58
2,04	1,0573	258,47	4.771,71	10	1,090	1,0367	165,62	4.678,87	1,07	4.847,07	4.847,07	4.847,07	4.847,07
Média				4.904,08	Média				4.999,94	5.051,69	5.051,69	5.051,69	5.051,69
L. Inf.				3.432,85	L. Inf.				3.499,95	3.536,18	3.536,18	3.536,18	3.536,18
L. Sup.				6.375,30	L. Sup.				6.499,92	6.567,20	6.567,20	6.567,20	6.567,20
Desvio				1.068,44	Desvio				1.244,61				
CV				0,218	CV				0,249				

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	301,55
Vu	5.051,69
Valor total	1.523.337,65