LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS

Galache Engenharia

Solicitante:	[redacted]	CNPJ/CPF:	[redacted]		
Endereço:	Rua Werner Habig			N°:	175
Complemento:		Condomínio:	-	CEP:	13187-020
Bairro:	Chácaras Luzitana	Construtora:	-		
Cidade:	Hortolândia			UF:	SP

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R$ 5.030.000,00	SIM	COMERCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	PRÉDIO COMERCIAL
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	1º CRI de Sumaré/SP

Atenção para o lançamento das matriculas e seus valores individuais na aba indicada

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	960,00 m²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	24,00 m	Coeficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	937,85 m	Área de construção não averbada:	0,00
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	BOM
Valor do IPTU Anual	Não apresentado pelo consultor	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não apresentado pelo consultor

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

Salão principal, bar, cozinha, depósito cozinha, 4 banheiros, caramrim, escritório e área gourmet.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Não	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:			
Valor mensal taxa de condomínio	Não possui	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

Trata-se de imóvel isolado (fora de condomínio).

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:	Buffet				
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?		Hidrantes?		Sprinklers?	

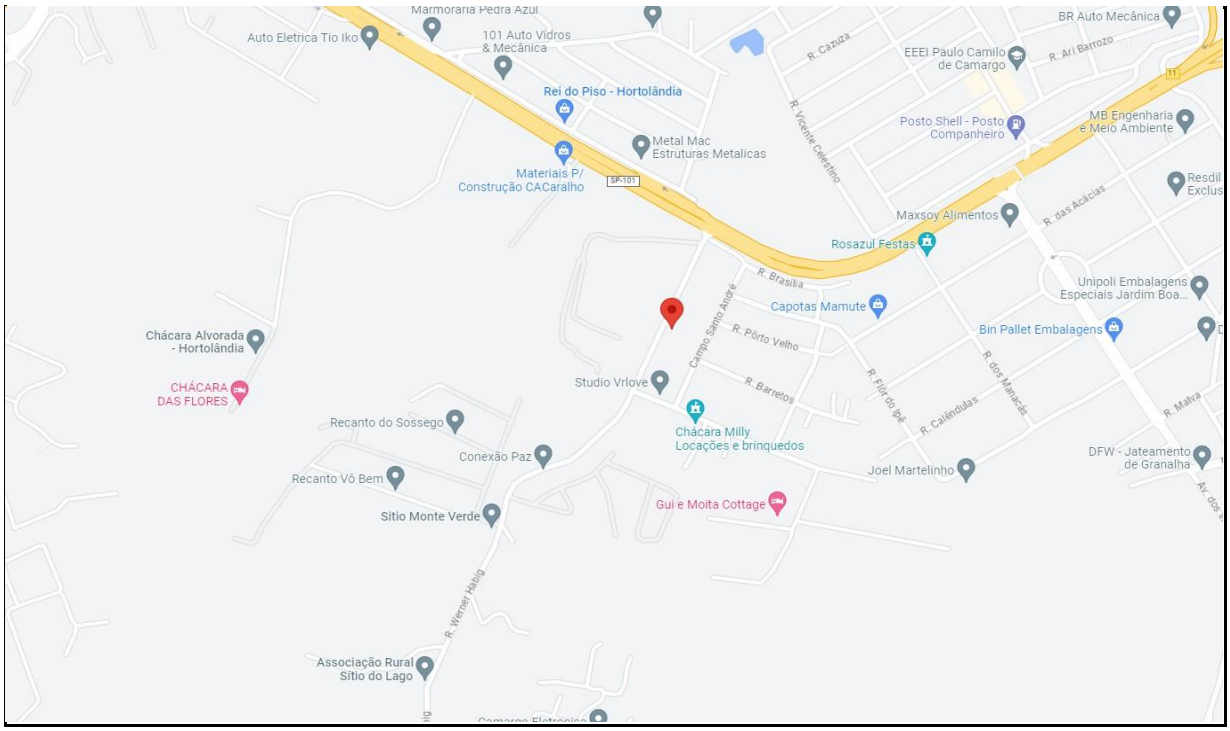
RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	[redacted]		
Data:	quarta-feira, 2 de agosto de 2023				



Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
54.479		PRÉDIO COMERCIAL	R$5.030.481,74
Total			R$5.030.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

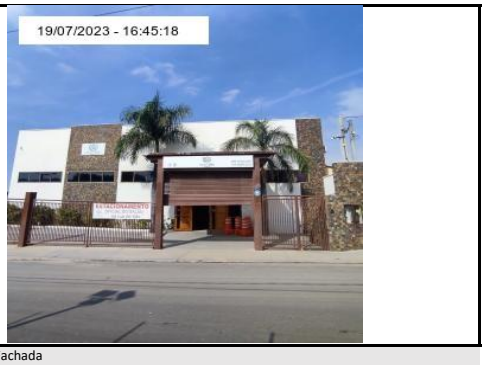
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Logradouro



Descrição: Logradouro



Descrição: Fachada



Descrição: Identificçaão numérica



Descrição: Medidores



Descrição: Medidores



Descrição: Medidores



Descrição: Medidores

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Entrada



Descrição: Vista parcial do imóvel



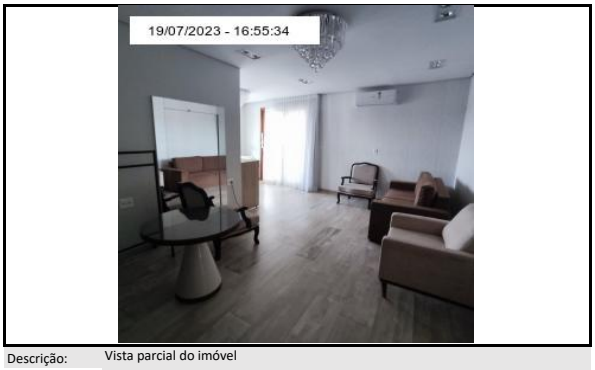
Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel

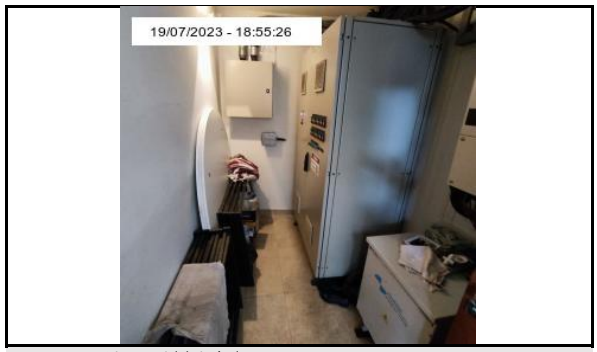


Descrição: Vista parcial do imóvel

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Vista parcial do imóvel



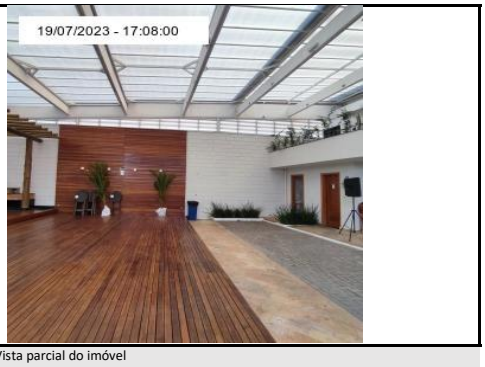
Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel

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 Calêndulas	S/nº		Corretor	(19) 3388-2222	1.600.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	20,00	2.000,00	02/08/23
2	Avenida das Melissas	640		Corretor	(19) 99138-6000	2.600.000,00	1,00	5	60	2,50	20%	1,125	750,00	20,00	1.000,00	02/08/23
3	Rua Jasmim	147		Corretor	(15) 99824-2492	3.000.000,00	1,00	1	70	2,00	20%	1,872	550,00	20,00	740,00	02/08/23
4	Jardim Boa Vista	S/nº		Corretor	(19) 4122-0313	2.000.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	25,00	3.000,00	02/08/23
5	Avenida dos Inajás	23		Corretor	(19) 98331-4010	705.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	45,00	1.082,00	02/08/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-boa-vista-bairros-hortolandia-2000m2-venda-RS1600000-id-2627219715/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-boa-vista-bairros-hortolandia-com-garagem-750m2-venda-RS2600000-id-2552915419/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-boa-vista-bairros-hortolandia-com-garagem-740m2-venda-RS3000000-id-2641777602/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-boa-vista-bairros-hortolandia-3000m2-venda-RS2000000-id-2501157461/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-boa-vista-bairros-hortolandia-1082m2-venda-RS705000-id-2594679688/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	3	R8N	1.954,65
Fr	15,00	f	0,15
Pmi	30,00	p	0,50
Pma	60,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	937,85	Ac	0,00	Coef. Frente	1,07304515
Quadra		idade	2	idade		Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	0,90	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	24,00	Conserv.	1,50	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	960,00	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	40,00	padrão	2,38	padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	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	1.600.000,00	0,90	0,00	1.440.000,00	20,00	100,00	2.000,00	720,00	1,00	0,90	-72,00	648,00	1,0000	1,0000	0,00	720,00	1,04409691	1,0277	19,96	739,96
2	2.600.000,00	0,90	1.487.759,70	852.240,30	20,00	50,00	1.000,00	852,24	1,00	0,90	-85,22	767,02	1,0000	1,0000	0,00	852,24	1,04409691	1,0277	23,63	875,87
3	3.000.000,00	0,90	1.960.565,10	739.434,90	20,00	37,00	740,00	999,24	1,00	0,90	-99,92	899,31	1,0000	1,0000	0,00	999,24	1,04409691	1,0277	27,70	1.026,94
4	2.000.000,00	0,90	0,00	1.800.000,00	25,00	120,00	3.000,00	600,00	1,00	0,90	-60,00	540,00	1,0000	1,0000	0,00	600,00	1,07963589	0,9939	-3,66	596,34
5	705.000,00	0,90	0,00	634.500,00	45,00	24,04	1.082,00	586,41	1,00	0,90	-58,64	527,77	1,0000	1,0000	0,00	586,41	1,10956947	0,9671	-19,30	567,11
							Média	751,58			Média	676,42			Média	751,58			Média	761,24
							L. Inf.	526,10			L. Inf.	473,49			L. Inf.	526,10			L. Inf.	532,87
							L. Sup.	977,05			L. Sup.	879,35			L. Sup.	977,05			L. Sup.	989,62
							Desvio	175,16			Desvio	157,64			Desvio	175,16			Desvio	193,05
							CV	0,233			CV	0,233			CV	0,233			CV	0,254
												SIM				SIM				NÃO

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,90983867	1,0991	71,35	791,35	2.000,00	1,10	69,18	789,18	1,10	788,53	788,53	788,53	788,53
1,00000000	1,0000	0,00	852,24	1.000,00	1,01	8,74	860,98	0,91	775,76	775,76	775,76	775,76
1,00000000	1,0000	0,00	999,24	740,00	0,94	-62,95	936,29	0,84	836,36	836,36	836,36	836,36
0,85355339	1,1716	102,94	702,94	3.000,00	1,15	91,84	691,84	1,22	734,79	734,79	734,79	734,79
0,89525498	1,1170	68,61	655,02	1.082,00	1,03	17,80	604,22	1,05	614,19	614,19	614,19	614,19
		Média	800,16			Média	776,50		749,93	749,93	749,93	749,93
		L. Inf.	560,11			L. Inf.	543,55		524,95	524,95	524,95	524,95
		L. Sup.	1.040,21			L. Sup.	1.009,45		974,90	974,90	974,90	974,90
		Desvio	135,03			Desvio	131,98					
		CV	0,169			CV	0,170					
			SIM				SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Averbado	
Área construída	937,85
Vu construção	4.652,07
Depreciação	98,80%
Vu depreciado	4.596,21
Valor total	**4.310.553,72**

Não Averbado	
Área construída	0,00
Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	**0,00**

Terreno	
Área de terreno	960,00
Vu terreno	749,93
Valor total	**719.928,02**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	719.928,02
Valor Construção	4.310.553,72
Valor total	**5.030.481,74**

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 reparacões 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	1.954,65

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**2**	**70**	**1,50**	**20%**	**937,85**	**2,38**	**4.652,07**	**4.362.941,04**	**98,8%**	**4.310.553,72**
Não Averbado	**0**	**0**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 2	5	60	2,5	20%	750,00	1,13	2.198,98	1.649.235,94	90,2%	**1.487.759,70**
Comp 3	1	70	2,0	20%	550,00	1,87	3.659,10	2.012.507,64	97,4%	**1.960.565,10**
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**