

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:	José Jandilson de Almeida	CNPJ/CPF: 333.666.218-42		
Endereço:	Rua Frutuoso Coelho		N°:	131
Complemento:	Lote 08 - Quadra "C"	Condomínio: -	CEP:	05583-110
Bairro:	Jardim Boa Vista (Zona Oeste)	Construtora: -		
Cidade:	São Paulo		UF:	SP

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 585.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	18º CRI de São Paulo/SP

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	160,00 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	8,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	190,00 m	Área de construção não averbada:	0,00
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	REGULAR
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)

Sala, cozinha, área gourmet, área de serviço, banheiros e 6 dormitórios (1 suíte).

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).			

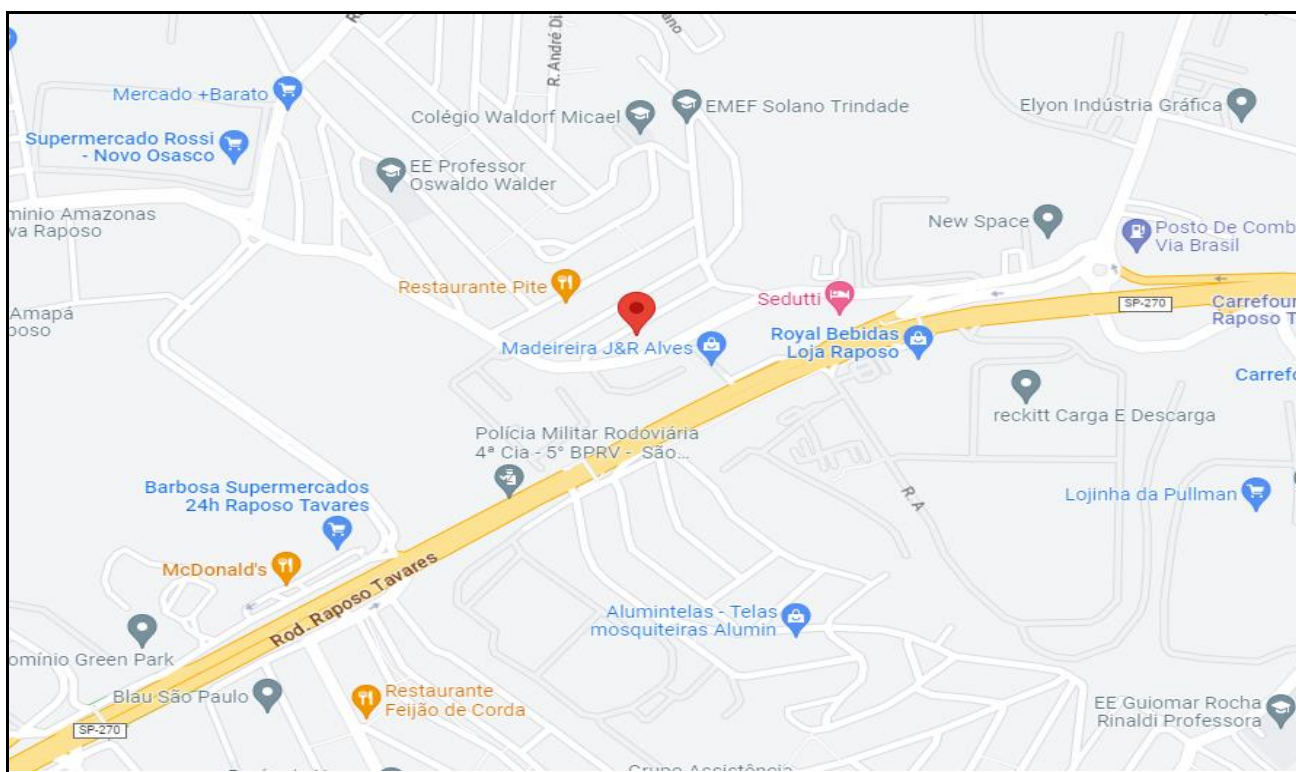
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:	
Tempo de exercício das atividades:	Extintores? <input type="checkbox"/> Hidrantes? <input type="checkbox"/> Sprinklers? <input type="checkbox"/>

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II		
Nome:	Tales R. S. Galache						
CREA:	5060563873-D						
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.					Agencia Solicitante	Letícia Flávia R. Parra
Data:	terça-feira, 21 de março de 2023						

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

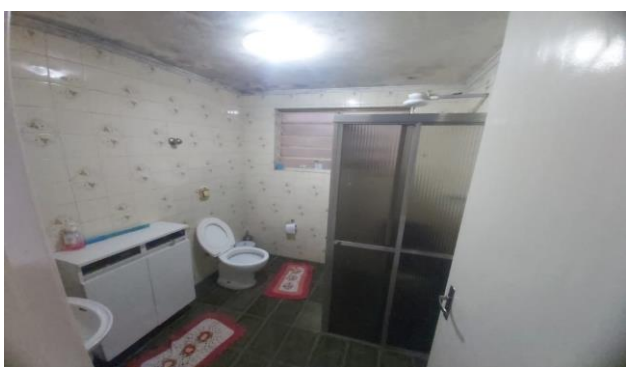
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: GARAGEM



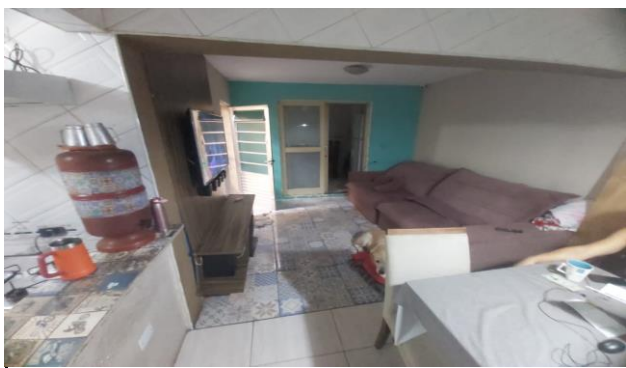
Descrição: SALA



Descrição: BANHEIRO



Descrição: COZINHA



Descrição: SALA



Descrição: QUINTAL



Descrição: ACESSO ENTRE OS PAVIMENTOS



Descrição: DORMITÓRIO

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



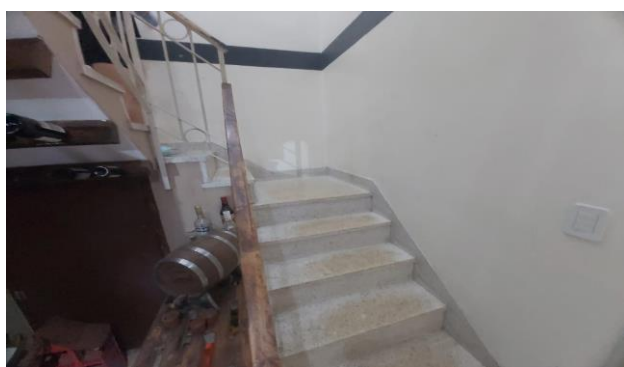
Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: BANHEIRO



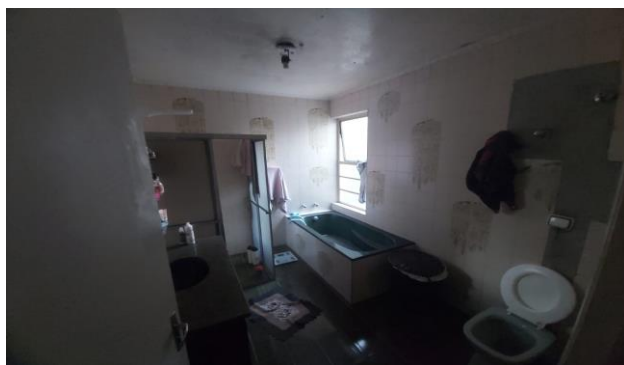
Descrição: QUINTAL



Descrição: ACESSO ENTRE OS PAVIMENTOS



Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: DORMITÓRIO

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



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: BANHEIRO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Jardim Boa Vista	S/nº		Corretor	(11) 3195-2525	550.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,374	120,00	8,00	160,00	21/03/23
2	Jardim Boa Vista	S/nº		Corretor	(11) 97793-7765	700.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,135	217,00	10,00	200,00	21/03/23
3	Jardim Boa Vista	S/nº		Corretor	(11) 97793-7765	650.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,251	180,00	10,00	200,00	21/03/23
4	Jardim Boa Vista	S/nº		Corretor	(11) 3609-8858	575.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	254,00	21/03/23
5	Jardim Boa Vista	S/nº		Corretor	(11) 3609-8858	510.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	250,00	21/03/23
6	Jardim Boa Vista	S/nº		Corretor	(11) 3195-2525	590.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,251	140,00	10,00	200,00	21/03/23

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.912,53
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	
		Ac	190,00	Ac	0,00
Quadra	idade	20	idade		Coef. Profund.
índice fiscal	vida útil	70	vida útil		Coef. Área
Frente	Conserv.	2,50	Conserv.		Coef. Esquina
At	residual	20%	residual		topogr.
Prof. Equiv.	padrão	1,27	padrão		

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	550.000,00	0,85	276.001,79	188.748,21	8,00	20,00	160,00	1.179,68	1,00	1,00	0,00	1.179,68	1,0000	1,0000	0,00	1.179,68	0,95635250	1,0000	0,00	1.179,68	
2	700.000,00	0,85	346.151,94	245.348,06	10,00	20,00	200,00	1.226,74	1,00	1,00	0,00	1.226,74	1,0000	1,0000	0,00	1.226,74	1,00000000	0,9564	-53,54	1.173,20	
3	650.000,00	0,85	316.476,15	232.773,85	10,00	20,00	200,00	1.163,87	1,00	1,00	0,00	1.163,87	1,0000	1,0000	0,00	1.163,87	1,00000000	0,9564	-50,80	1.113,07	
4	575.000,00	0,85	0,00	488.750,00	10,00	25,40	254,00	1.924,21	1,00	1,00	0,00	1.924,21	1,0000	1,0000	0,00	1.924,21	1,00000000	0,9564	-83,99	1.840,23	
5	510.000,00	0,85	0,00	433.500,00	10,00	25,00	250,00	1.734,00	1,00	1,00	0,00	1.734,00	1,0000	1,0000	0,00	1.734,00	1,00000000	0,9564	-75,68	1.658,32	
6	590.000,00	0,85	268.044,97	233.455,03	10,00	20,00	200,00	1.167,28	1,00	1,00	0,00	1.167,28	1,0000	1,0000	0,00	1.167,28	1,00000000	0,9564	-50,95	1.116,33	
							Média	1.399,30				Média	1.399,30			Média	1.399,30			Média	1.346,80
							L. Inf.	979,51				L. Inf.	979,51			L. Inf.	979,51			L. Inf.	942,76
							L. Sup.	1.819,08				L. Sup.	1.819,08			L. Sup.	1.819,08			L. Sup.	1.750,84
							Desvio	339,07				Desvio	339,07			Desvio	339,07			Desvio	318,22
							CV	0,242				CV	0,242			CV	0,242			CV	0,236

SIM

SIM

SIM

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
0,89442719	1,0000	0,00	1.179,68	160,00	1,00	0,00	1.179,68	1,00	1.179,68	1.179,68	1.179,68	
0,89442719	1,0000	0,00	1.226,74	200,00	1,06	70,38	1.297,12	1,01	1.243,58	1.243,58	1.243,58	
0,89442719	1,0000	0,00	1.163,87	200,00	1,06	66,77	1.230,64	1,01	1.179,84	1.179,84	1.179,84	
1,00000000	0,8944	-203,14	1.721,07	254,00	1,06	114,44	2.038,65	0,91	1.751,52	1.751,52	1.751,52	
1,00000000	0,8944	-183,06	1.550,94	250,00	1,06	99,48	1.833,48	0,91	1.574,73	1.574,73	1.574,73	
0,89442719	1,0000	0,00	1.167,28	200,00	1,06	66,97	1.234,24	1,01	1.183,29	1.183,29	1.183,29	
		Média	1.334,93			Média	1.468,97		1.352,11	1.352,11	1.352,11	
		L. Inf.	934,45			L. Inf.	1.028,28		946,47	946,47	946,47	
		L. Sup.	1.735,41			L. Sup.	1.909,66		1757,74	1757,74	1757,74	
		Desvio	240,39			Desvio	369,47					
		CV	0,180			CV	0,252					

SIM

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	190,00	Área construída	0,00
Vu construção	2.425,09	Vu construção	0,00
Depreciação	80,02%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.940,62	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	368.718,70	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	160,00	Valor Terreno	216.337,04
Vu terreno	1.352,11	Valor Construção	368.718,70
Valor total	216.337,04	Valor total	585.055,74

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 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	1.912,53				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	20	70	2,50	20%	190,00	1,27	2.425,09	460.766,73	80,0%	368.718,70	
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 1	10	70	2,5	20%	120,00	1,37	2.627,82	315.337,95	87,5%	276.001,79	
Comp 2	20	70	3,0	20%	217,00	1,14	2.170,72	471.046,58	73,5%	346.151,94	
Comp 3	20	70	3,0	20%	180,00	1,25	2.392,58	430.663,51	73,5%	316.476,15	
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	
Comp 6	20	70	2,5	20%	140,00	1,25	2.392,58	334.960,50	80,0%	268.044,97	