

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante: Galleria Bank	Data da Solicitação: 14/07/2022
Proprietário:	Data da Vistoria: 18/07/2022
Endereço: Rua Horácio de Melo, 100	Data do Laudo: 19/07/2022
Complemento: Apto 127 A	Matrícula/Cartório: 120.599 - Cartório de Registros de Cotia - SP
Bairro: Lajeado	Objetivo: Valor de Mercado
Cidade: Cotia UF: SP CEP: 06705-270	Finalidade: Compra/Venda

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	m ²	Terreno:	m ²
Construída:	52,81 m ²	Construída:	m ²
Comum:	50,89 m ²	Fração Ideal:	
Garagem:	9,90 m ²	Área Considerada	
Depósito:	m ²	Terreno:	m ²
Total:	103,70 m ²	Construída:	52,81 m ²
Fração Ideal:	1,0580000 %		

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Apartamento
Idade Aparente:	7 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Entre novo e regular
Qtd. de Quartos:	2
Qtd. de Vagas:	1
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 246.100,00

(DUZENTOS E QUARENTA E SEIS MIL E CEM REAIS)

Valor para Liquidação Forçada

R\$ 160.400,00

(CENTO E SESENTA MIL, QUATROCENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **42 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliando, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 42 meses com índice de 0,6519.

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria F. Cooke**

Telefone de Contato: -

Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura: _____



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Irregular	Condomínio	-
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	- m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

Características da Região				
Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana	
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m	
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água: Sim
Transporte Coletivo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação Pública: Sim
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto: Sim
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica: Sim
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone: Sim
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação: Sim
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização: Sim
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial: Sim
				Gás Canalizado: Sim
				Fossa: Não
				Poço: Não



Vista de Identificação do Condomínio

Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Cotia é um município brasileiro do Estado de São Paulo, Microrregião de Itapeccica da Serra, na Zona Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo. Localiza-se às margens do rio Cotia, afluente do Rio Tietê. O município está constituído pela sede e pelo distrito de Caucaia do Alto, tendo sido seus antigos distritos de Jandira, Itapevi e Vargem Grande Paulista desmembrados para a constituição de novos municípios.

O Avaliando encontra-se mais afastado do centro metropolitano, sendo uma área tranquila, pouco verticalizada e de pouca densidade. O tráfego é leve e no seu entorno são encontrados alguns galpões.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Empreendimento - (Caso seja um apartamento)				
Apresentação:	Lazer:	Garagem:	Vagas:	Número de Blocos:
Bom	básico (4 a 9 itens de lazer)	Sim	1	2
Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:	
7	0	2	6	

Adendo		
Imóvel em Constr.:	Não	Status da Obra:
Quais serviços faltantes para conclusão da obra?		

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)					
Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Sala 02 ambientes	1	Laminado	Pintura / Látex	Gesso	Alumínio
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejo	Laje	Alumínio
Lavanderia	1	Cerâmico	Azulejo	Laje	Alumínio
Terraço	1	Cerâmico	Textura	Laje	Alumínio
Circulação	1	Laminado	Pintura / Látex	Gesso	N/A
Dormitórios	2	Laminado	Pintura / Látex	Laje	Alumínio
Banheiro	1	Cerâmico	Azulejo	Gesso	Alumínio

Comentários sobre os acabamentos

O Avaliando encontra-se em bom estado de conservação, sem nenhuma avaria, o empreendimento é composto por térreo sobre pilotis, onde ficam as vagas de garagem, cada apartamento tem direito a uma vaga no sistema de rodizio, sendo um mês vaga coberta, um mês vaga descoberta. O apartamento possui seguinte distribuição interna: Sala 02 ambientes (estar e jantar), cozinha, lavanderia, terraço, 02 dormitórios e 01 banheiro.

O empreendimento possui: piscina, churrasqueira, playground e salão de festas como áreas de lazer comum.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

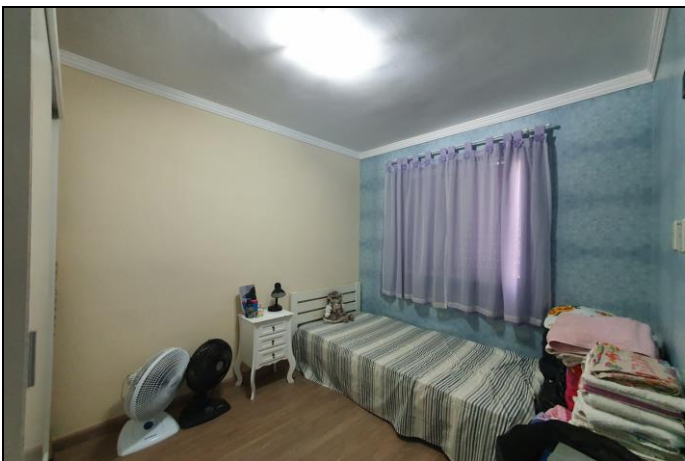
Relatório Fotográfico



Dormitório 01



Banheiro



Dormitório 02



Sala de Estar



Sala de Jantar



Cozinha

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Lavanderia



Terraço



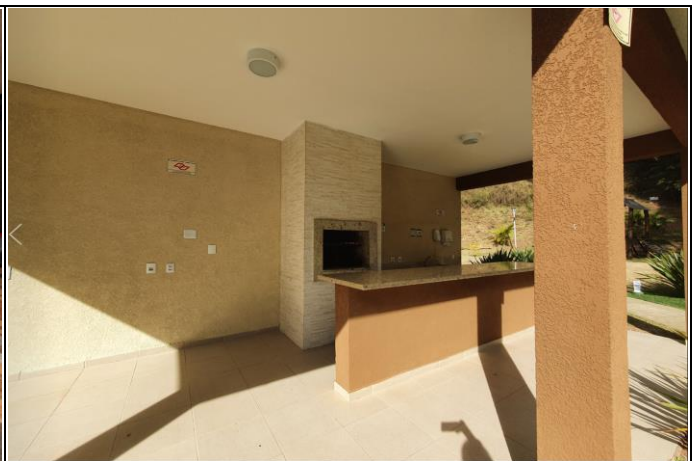
Circulação



Vaga Coberta



Vaga Descoberta



Churrasqueira

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



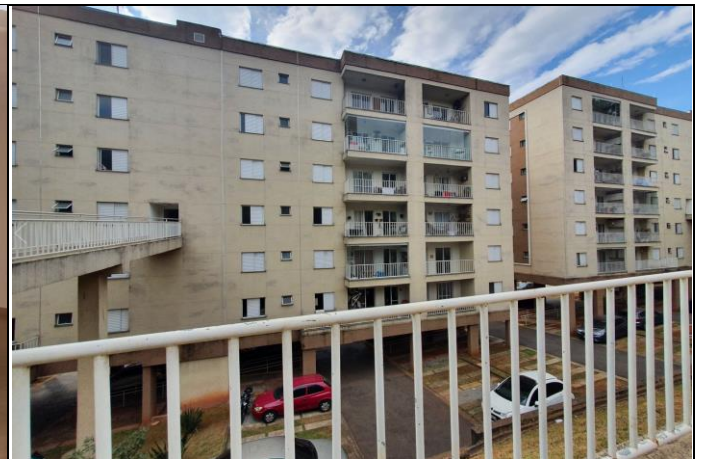
Playground



Piscina



Salão de Festas



Vista Posterior Prédio

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

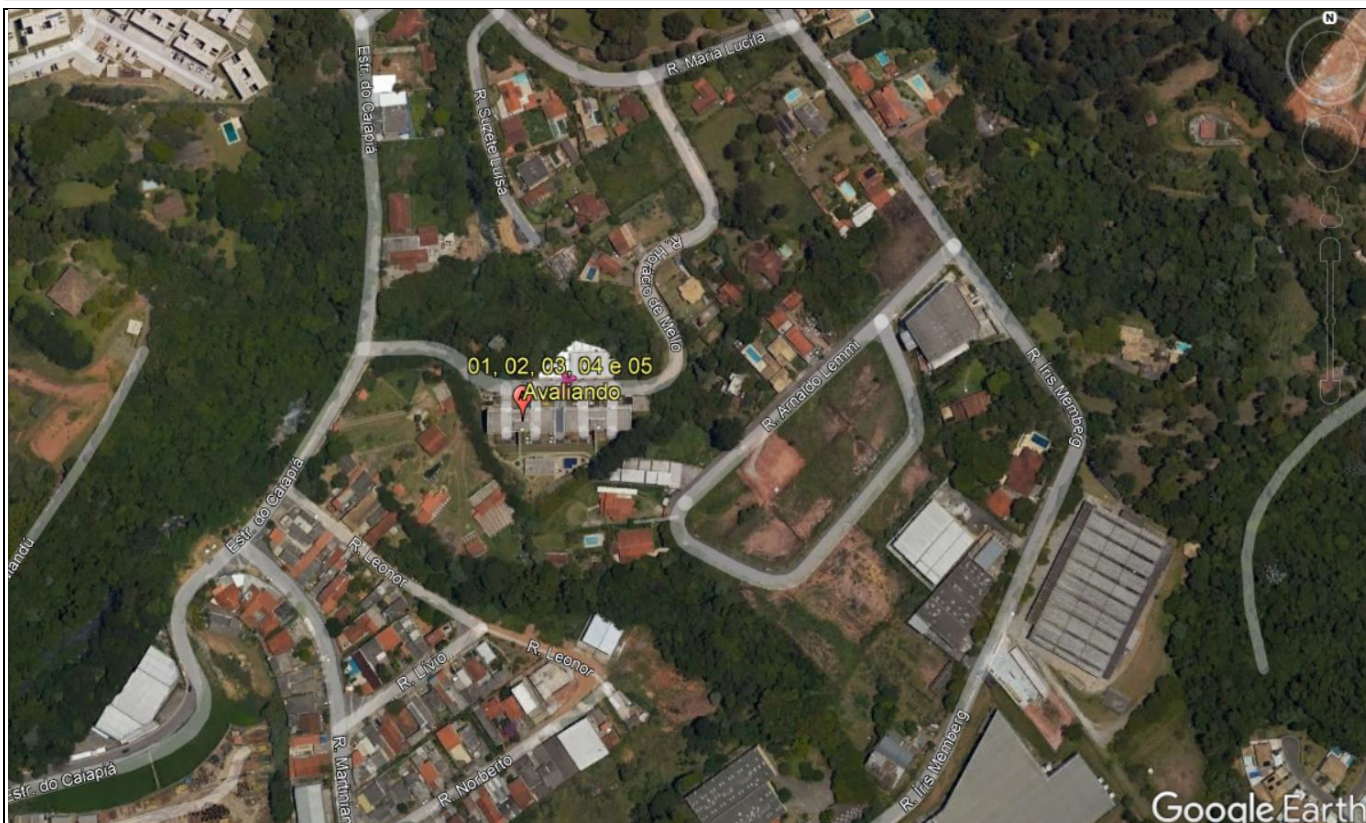
Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras




Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento


Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando
Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	Rua Horácio de Melo, 100					
Bairro:	Lajeado	Cidade:	Cotia	UF:	SP	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	52,81	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Mín		
Idade Aparente:	7	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	1	Andar:	2	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:						

Pesquisa de Dados Comparativos
Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua Horácio de Melo, 100					
Bairro:	Lajeado	Cidade:	Cotia	UF:	SP	
Informante:	Imoveiss Concreta - Tel: (11) 99847-9434 / 91006-1020					
Área Priv./Constr.:	52,81	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Mín		
Idade Aparente:	7	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:		
Qtd. Dorm:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 258.900,00	Vagas:	1	Andar:	5	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.412,23	Data Amost.:	18/07/2022	
Observações:	Mesmo Condomínio do Avaliando					

Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Horácio de Melo, 100					
Bairro:	Lajeado	Cidade:	Cotia	UF:	SP	
Informante:	Mariana Andrade - Tel: (11) 98141-4026					
Área Priv./Constr.:	52,81	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Med		
Idade Aparente:	7	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00	Vagas:	1	Andar:	4	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.964,78	Data Amost.:	18/07/2022	
Observações:	Mesmo Condomínio do Avaliando					

Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rua Horácio de Melo, 100					
Bairro:	Lajeado	Cidade:	Cotia	UF:	SP	
Informante:	Imobili Imóveis - Tel: (11) 97165-2581					
Área Priv./Constr.:	52,81	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Mín		
Idade Aparente:	7	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 259.000,00	Vagas:	1	Andar:	3	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.413,94	Data Amost.:	18/07/2022	
Observações:	Mesmo Condomínio do Avaliando					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações


Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Horácio de Melo, 100					
Bairro:	Lajeado	Cidade:	Cotia	UF:	SP	
Informante:	Proinvest Central de Negócios - Tel: (11) 4617-8699					
Área Priv./Constr.:	52,81	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Mín		
Idade Aparente:	7	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 275.000,00	Vagas:	1	Andar:	5	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.686,61	Data Amost.:	18/07/2022	
Observações:	Mesmo Condomínio do Avaliando					

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua Horácio de Melo, 100					
Bairro:	Lajeado	Cidade:	Cotia	UF:	SP	
Informante:	2HHImoveis - Tel: (11) 91435-6242 / 98240-3820					
Área Priv./Constr.:	52,81	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Mín		
Idade Aparente:	7	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00	Vagas:	1	Andar:	1	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.260,56	Data Amost.:	18/07/2022	
Observações:	Mesmo Condomínio do Avaliando					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

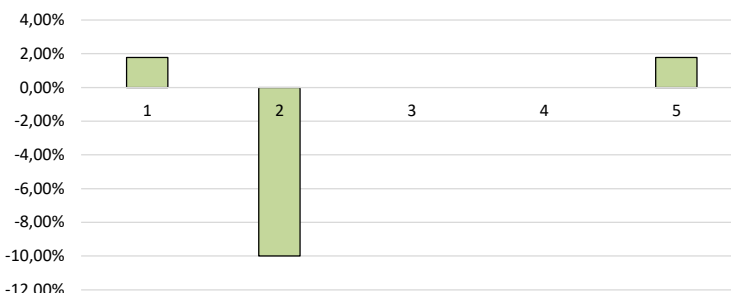
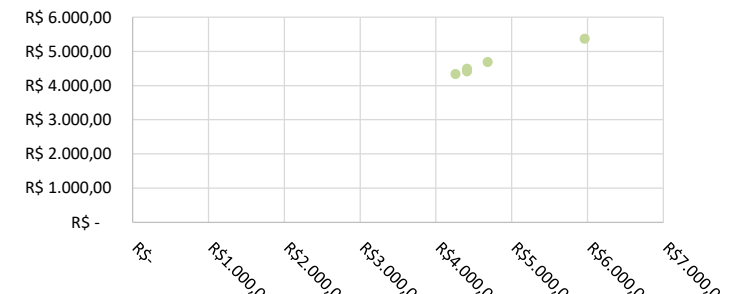
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 258.900,00	52,81	0,900	R\$ 4.412,23	1,000	1,000	1,000	1,018	1,000	R\$ 4.490,59
2	R\$ 350.000,00	52,81	0,900	R\$ 5.964,78	1,000	1,000	0,900	1,000	1,000	R\$ 5.368,89
3	R\$ 259.000,00	52,81	0,900	R\$ 4.413,94	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 4.413,94
4	R\$ 275.000,00	52,81	0,900	R\$ 4.686,61	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 4.686,61
5	R\$ 250.000,00	52,81	0,900	R\$ 4.260,56	1,000	1,000	1,000	1,018	1,000	R\$ 4.336,22

Média	R\$	4.747,62	Média	R\$	4.659,25
Desvio		697,542	Desvio		417,525
Coef. de variação		0,147	Coef. de variação		0,090

Média Saneada	R\$	4.659,25
Limite Inferior	R\$	3.261,48
Limite Superior	R\$	6.057,03
Amostras Saneadas		5
Amostras Descartadas		0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 246.100,00
	52,81		R\$4.659,25		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	 
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/m ²): R\$ 3.261,48	
Média Aritmética (p/m ²): R\$ 4.659,25	
Limite Superior (p/m ²): R\$ 6.057,03	
Média Saneada (p/m ²): R\$ 4.659,25	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 417,52	
Coeficiente de Variação: 0,090	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²): R\$ 320,08	
Inferior (p/m ²): -6,87% R\$ 4.339,17	
Superior (p/m ²): 6,87% R\$ 4.979,33	
Amplitude Total 13,74%	

Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 13,74%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
-120.599-

ficha
01

de Cotia - CNS: 11991-7
27 de julho de 2015
Cotia, de de

IMÓVEL: APARTAMENTO 127 do Tipo "C" do 1º pavimento inferior do BLOCO "A1" do Condomínio "RESERVA PAIQUERÊ", situado na Rua Horácio de Mello, nº 100, neste município e comarca de Cotia-SP, assim descrito: Composto de 2 (dois) dormitórios e 1 (um) banheiro de uso comum, sala de estar, sala de jantar, circulação, cozinha, área de serviço e terraço. Com a área Total Privativa 52,810 m²; Área Comum Coberta Padrão 9,835 m²; Área Comum Coberta Padrão Diferenciada 0,297 m²; Área Comum Descoberta Proporcional 30,859 m²; Área de Vaga de Garagem Não Proporcional 9,900 m²; Total Comum 50,891 m²; Área Real Total 103,701 m²; Área Construída Coberta (PM) 57,112 m²; Fração Ideal do Terreno 53,190m²; Coeficiente de Proporcionalidade 1,058296%.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23162-23-53-0001-00-000. (área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R. 290/M.110.626 em 27.07.2015 deste registro.

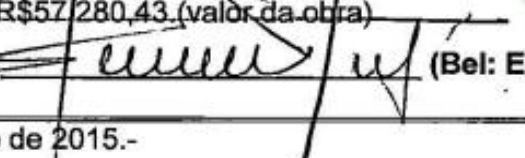
PROPRIETÁRIA: ZINCO RESIDENCIAL CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.495.158/0001-01, com sede na Avenida Doutor Vital Brasil, 602, cjs. 21/22 São Paulo-SP.

O Oficial Substituto:  (Bel: Edson Schumiski).-

R. 01, em 27 de julho de 2015.-

ATRIBUIÇÃO:

Pelo instrumento particular firmado em 26 de junho de 2015, na cidade de São Paulo-SP, e conforme se verifica do R.26/Matrícula 110.626 deste RI, o imóvel desta matrícula foi atribuído a **MACLEI GOMES PEREIRA**, brasileiro, trabalhador de serviço contábil, caixa, RG nº 30.252.116-1-SSP/SP, CPF/MF nº 303.206.508-98 e sua mulher **SABRINA APARECIDA ALVES QUINTAO PEREIRA**, brasileira, RG nº 33.312.378-5-SSP/SP, CPF/MF nº 304.966.878-40, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Aracanguira, nº 375, Jardim Vista A, São Paulo-SP. Valor deste ato = R\$57.280,43 (valor da obra)

O Oficial Substituto:  (Bel: Edson Schumiski).-

Av. 02, em 27 de julho de 2015.-

ONUS:-

Procedo a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula existe o seguinte ônus: **Alienação Fiduciária** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04; no valor de R\$132.030,60, conforme R. 27/M.110.626 deste R.I.

O Oficial Substituto:  (Bel: Edson Schumiski).-

MOD. 10

continua no verso