

Nome: Garantidor:
Endereço: Rua Guarapuvuvu No. 525 Complemento: Lote nº 06 - Quadra "R"
Bairro: Bairro do Remanso Município: Vargem Grande Paulista UF: SP

Tipo do Imóvel: Casa de condomínio No. da Matrícula: 105.778 No. do Cart. 1º CRI Cotia/SP
Finalidade: Residencial Estado de Conservação: Ótima
Padrão: Médio Padrão Construtivo: Médio Idade Aparente: 0

Valor de Mercado:

R\$ 1.700.000,00

Valor por Extenso:

Um milhão e setecentos mil reais

Valor de venda forçada (0,70):

R\$ 1.190.000,00

Valor por Extenso:

Um milhão e cento e noventa mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| ☒ Energia Elétrica | ☒ Pavimentação | ☐ Metrô | ☒ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☒ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☒ Gás | ☒ Correio | ☒ Praças e Parques |
| ☒ Iluminação Pública | ☒ Coleta de Lixo | ☒ Bancos | ☒ Entretenimento |
| ☒ Telefonia | | ☒ 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:

A matrícula do imóvel em estudo não menciona a área construída do mesmo, porém em medições realizadas in loco, constatamos a área construída de 270,88m², conforme planta enviada.
Não constatamos identificação numérica exposta sobre o imóvel vistoriado. Confirmamos a localização através de projeto fornecido.

Trata-se de avaliação sem vistoria presencial. As informações de áreas, padrão construtivo e localização foram obtidas em avaliação realizada anteriormente (2022).

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 10 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços.
Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Responsável Técnico:

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

Data: 17 de outubro de 2025



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	538,86	m²
Testada:	11,00	m
Lat. Dir.:	46,81	m
Lat. Esq.:	50,76	m
Fração ideal	100,00	%

Construção (Averbado):	0,000	m²
Construção (Não Averbado):	270,88	m²
Área Total:	270,88	m²

Áreas Averbadas ?

No. Vagas:	Cobertas	2
	Descobertas	2
No. Pav.:	2	
Aptos/andar:	-	
No.: Elev.:	-	
	Total Unid.:	-

Infra-estrutura da Edificação:

- ☐ Salão de Festas
- ☐ Sala de Jogos
- ☐ Sala de Ginástica
- ☐ Play Ground
- ☒ Piscina
- ☒ Churrasqueira
- ☐ Quadra Poliesportiva
- ☒ TV a cabo
- ☐ Sauna
- ☒ Espaço Gourmet
- ☒ Vigilância
- ☐ Lavanderia Coletiva

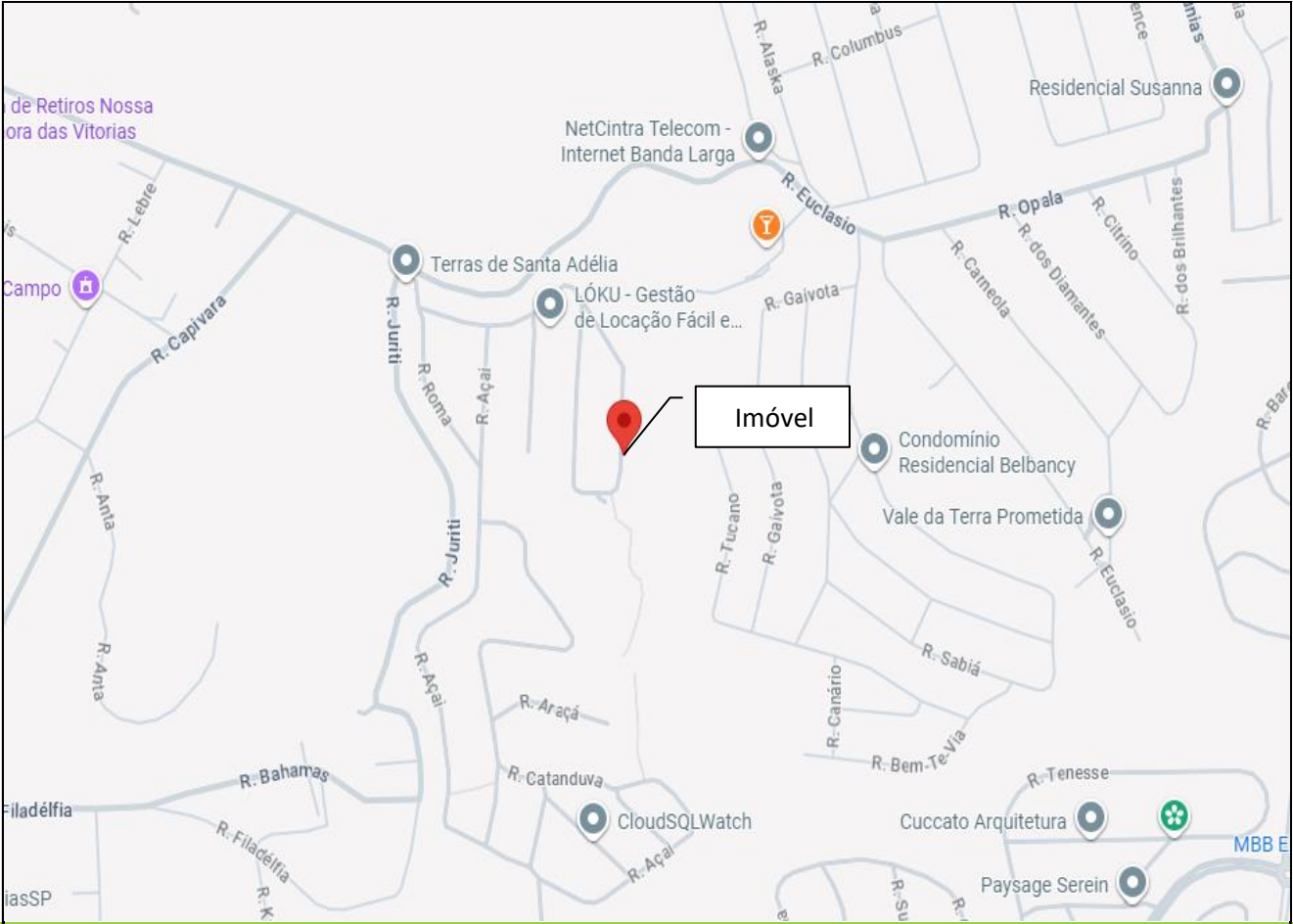
Descrição sucinta do imóvel:

Sala de estar, sala de jantar, lavabo, banheiro social, 5 dormitórios (sendo 3 suítes), cozinha, área de serviço, área gourmet, escritório e despensa.

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.

Croqui de Localização



Laudo de Avaliação

Amostras:									
1. Endereço:	Condomínio Santa Adélia, ,						Situação	Oferta	
Fonte:	Proinvest Central De Negócios			Telefone:	0		Contato	0	
Idade:	10 Anos	Padrão:	2,080	AC(m²)	260,00	AT (m²)	534,00	Valor (R\$):	1.600.000,00

2. Endereço:	Condomínio Santa Adélia, ,						Situação	Oferta	
Fonte:	Labele Imóveis			Telefone:	0		Contato	0	
Idade:	1 Ano	Padrão:	2,280	AC(m²)	256,00	AT (m²)	537,00	Valor (R\$):	1.780.000,00

3. Endereço:	Condomínio Santa Adélia, ,						Situação	Oferta	
Fonte:	Casa Noble Negócios Imobiliários			Telefone:	0		Contato	0	
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,497	AC(m²)	289,00	AT (m²)	484,00	Valor (R\$):	1.400.000,00

4. Endereço:	Condomínio Santa Adélia, ,						Situação	Oferta	
Fonte:	Proinvest Central De Negócios			Telefone:	0		Contato	0	
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	558,00	Valor (R\$):	290.000,00

5. Endereço:	Condomínio Santa Adélia, ,						Situação	Oferta	
Fonte:	Proinvest Central De Negócios			Telefone:	0		Contato	0	
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	500,00	Valor (R\$):	300.000,00

6. Endereço:	Condomínio Santa Adélia, ,						Situação	Oferta	
Fonte:	G3I - Geracao De Investimentos E Incorporaçã			Telefone:	0		Contato	0	
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	480,00	Valor (R\$):	280.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciaçã	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	0	70	1	20%	270,88	2,31	4860,0234	1.316.483,13	100,0%	1.316.483,13
Comp 1	10	70	2	20%	260,00	2,08	4.385,62	1.140.260,58	91,6%	1.044.683,47
Comp 2	1	70	1	20%	256,00	2,28	4.807,31	1.230.671,77	99,4%	1.223.538,90
Comp 3	10	70	2	20%	289,00	1,50	3.156,38	912.193,70	91,6%	835.733,25
Comp 4	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

Homogeneização para terrenos:											
Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 1.600.000,00	0,90	1.044.683,47	395.316,53	740,29	1,000	1,000	0,940	0,982	1,00	738,62
2	R\$ 1.780.000,00	0,90	1.223.538,90	378.461,10	704,77	1,000	1,000	0,940	0,982	1,00	704,16
3	R\$ 1.400.000,00	0,90	835.733,25	424.266,75	876,58	1,000	1,000	0,953	0,982	0,97	853,37
4	R\$ 290.000,00	0,90	0,00	261.000,00	467,74	1,000	1,429	0,940	0,982	1,44	672,30
5	R\$ 300.000,00	0,90	0,00	270.000,00	540,00	1,000	1,250	0,953	0,982	1,23	664,99
6	R\$ 280.000,00	0,90	0,00	252.000,00	525,00	1,000	1,250	0,953	0,982	1,22	641,29
						SIM	SIM	NÃO	NÃO	Média	712,45
						Saneamento				Mín.	534,34
										Máx.	890,57

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	538,86	Valor do m²:	712,45	Valor do Terreno:	R\$ 383.912,89
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Averbado):	R\$ -
Área Construção (Não averbado):	270,88	Valor do m²:	4.860,02	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 1.316.483,13
				Valor Total:	R\$ 1.700.396,01
Valor Final de Avaliação:					R\$ 1.700.000,00

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

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES	PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Condomínio Santa Adélia			Proinvest Central De Negócios	1.600.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	2,080	260,00	15,00	534,00	17/10/25
2	Condomínio Santa Adélia			Labele Imóveis	1.780.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	2,280	256,00	15,00	537,00	17/10/25
3	Condomínio Santa Adélia			Casa Noble Negócios Imobiliários	1.400.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	1,497	289,00	14,00	484,00	17/10/25
4	Condomínio Santa Adélia			Proinvest Central De Negócios	290.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	15,00	558,00	17/10/25
5	Condomínio Santa Adélia			Proinvest Central De Negócios	300.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	14,00	500,00	17/10/25
6	Condomínio Santa Adélia			G3I - Geracao De Investimentos E Incorporação	280.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	14,00	480,00	17/10/25

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.proinvest.com.br/imovel/casa-vargem-grande-paulista-3-quartos-260-m/CA24663-PRO
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-santa-adelia-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-256m2-venda-RS1780000-id-2736525419/?s
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-santa-adelia-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-289m2-venda-RS1400000-id-2778472929/?s
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-adelia-vargem-grande-paulista-558m2-venda-RS290000-id-2628530841/?source=ranking%2Crp
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-santa-adelia-bairros-vargem-grande-paulista-500m2-venda-RS300000-id-2693808473/?source=ranking%2Crp
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-santa-adelia-bairros-vargem-grande-paulista-480m2-venda-RS280000-id-2729554340/?source=ranking%2Crp

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.108,47
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	0,00	Ac	270,88	Coef. Frente	1,01924488
Quadra		idade		idade	0	Coef. Profund.	0,98231896
Índice fiscal	1,00	vida útil		vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	11,00	Conserv.		Conserv.	1,00	Coef. Esquina	1
At	538,86	residual		residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	48,99	padrão		padrão	2,31		

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	ÍNDICE 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	1.044.683,47	395.316,53	15,00	35,60	534,00	740,29	1,00	1,00	0,00	740,29	1,0000	1,0000	0,00	740,29	1,08447177	0,9399	-44,53	695,77
2	1.780.000,00	0,90	1.223.538,90	378.461,10	15,00	35,80	537,00	704,77	1,00	1,00	0,00	704,77	1,0000	1,0000	0,00	704,77	1,08447177	0,9399	-42,39	662,38
3	1.400.000,00	0,90	835.733,25	424.266,75	14,00	34,57	484,00	876,58	1,00	1,00	0,00	876,58	1,0000	1,0000	0,00	876,58	1,06961038	0,9529	-41,28	835,31
4	290.000,00	0,90	0,00	261.000,00	15,00	37,20	558,00	467,74	1,00	1,00	0,00	467,74	0,7000	1,4286	200,46	668,20	1,08447177	0,9399	-28,13	439,61
5	300.000,00	0,90	0,00	270.000,00	14,00	35,71	500,00	540,00	1,00	1,00	0,00	540,00	0,8000	1,2500	135,00	675,00	1,06961038	0,9529	-25,43	514,57
6	280.000,00	0,90	0,00	252.000,00	14,00	34,29	480,00	525,00	1,00	1,00	0,00	525,00	0,8000	1,2500	131,25	656,25	1,06961038	0,9529	-24,72	500,28
							Média	642,40			Média	642,40			Média	720,18			Média	607,99
							L. Inf.	449,68			L. Inf.	449,68			L. Inf.	504,13			L. Inf.	425,59
							L. Sup.	835,12			L. Sup.	835,12			L. Sup.	936,24			L. Sup.	790,38
							Desvio	156,90			Desvio	156,90			Desvio	82,38			Desvio	149,01
							CV	0,244			CV	0,244			CV	0,114			CV	0,245
									SIM				SIM				NÃO			

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	DOS FATORES	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	0,9823	-13,09	727,20	534,00	1,00	-1,67	738,62	1,00	738,62	738,62	738,62	738,62
1,00000000	0,9823	-12,46	692,31	537,00	1,00	-0,61	704,16	1,00	704,16	704,16	704,16	704,16
1,00000000	0,9823	-15,50	861,09	484,00	0,97	-23,22	853,37	0,97	853,37	853,37	853,37	853,37
1,00000000	0,9823	-8,27	459,47	558,00	1,01	4,10	471,84	1,44	672,30	672,30	672,30	672,30
1,00000000	0,9823	-9,55	530,45	500,00	0,98	-10,01	529,99	1,23	664,99	664,99	664,99	664,99
1,00000000	0,9823	-9,28	515,72	480,00	0,97	-14,96	510,04	1,22	641,29	641,29	641,29	641,29
		Média	631,04			Média	634,67		712,45	712,45	712,45	712,45
		L. Inf.	441,73			L. Inf.	444,27		498,72	498,72	498,72	498,72
		L. Sup.	820,35			L. Sup.	825,07		926,19	926,19	926,19	926,19
		Desvio	154,13			Desvio	152,62					
		CV	0,244			CV	0,240					
NÃO				SIM								

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	2.108,47			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	0	70	1,00	20%	270,88	2,31	4.860,02	1.316.483,13	100,0%	1.316.483,13
Comp 1	10	70	2,0	20%	260,00	2,08	4.385,62	1.140.260,58	91,6%	1.044.683,47
Comp 2	1	70	1,0	20%	256,00	2,28	4.807,31	1.230.671,77	99,4%	1.223.538,90
Comp 3	10	70	2,0	20%	289,00	1,50	3.156,38	912.193,70	91,6%	835.733,25
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	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00