

Endereço:	<input type="text"/>	Condomínio:	São Paulo		
	Rua Paulo Viana de Souza	No.:	270	Complemento:	Apto. nº04 - Ed. Araçatuba
Bairro:	Vila União	Município:	Campinas	UF:	SP
				CEP:	13060-726
Tipo do Imóvel:	Apartamento	No. da Matrícula:	144.586	No. do Cart.:	3º CRI de Campinas/SP
Finalidade:	Residencial	Estado de Conservação:	Boa		
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	20 Anos

Valor de Mercado:	R\$ 200.000,00
Valor por Extenso:	Duzentos mil reais
Valor de venda forçada (0,70):	R\$ 140.000,00
Valor por Extenso:	Cento e quarenta 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"/> Correio	<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:

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: R. João Moreno e R. da Padroeira. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

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

Data: 30 de maio de 2022

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno: <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"><tr><td>-</td><td>m²</td></tr></table>	-	m ²		No. Vagas:	Cobertas <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"><tr><td>0</td></tr></table>	0			
-	m ²								
0									
Testada: <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"><tr><td>-</td><td>m</td></tr></table>	-	m		Descobertas <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"><tr><td>1</td></tr></table>	1				
-	m								
1									
Lat. Dir.: <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"><tr><td>-</td><td>m</td></tr></table>	-	m							
-	m								
Lat. Esq.: <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"><tr><td>-</td><td>m</td></tr></table>	-	m		No. Pav.: <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"><tr><td>4</td></tr></table>	4	Total Unid.: <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"><tr><td>8</td></tr></table>	8		
-	m								
4									
8									
Fração ideal <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"><tr><td>0,3968</td><td>%</td></tr></table>	0,3968	%	Útil - Construção: <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"><tr><td>51,709</td><td>m²</td></tr></table>	51,709	m ²	Aptos/andar: <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"><tr><td>2</td></tr></table>	2	No.: Elev.: <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"><tr><td>0</td></tr></table>	0
0,3968	%								
51,709	m ²								
2									
0									
	Comum: <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"><tr><td>5,429</td><td>m²</td></tr></table>	5,429	m ²						
5,429	m ²								
	Área Total: <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"><tr><td>57,137</td><td>m²</td></tr></table>	57,137	m ²						
57,137	m ²								
	Áreas Averbadas ? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="checked" type="checkbox"/> Não								

Infra-estrutura da Edificação:

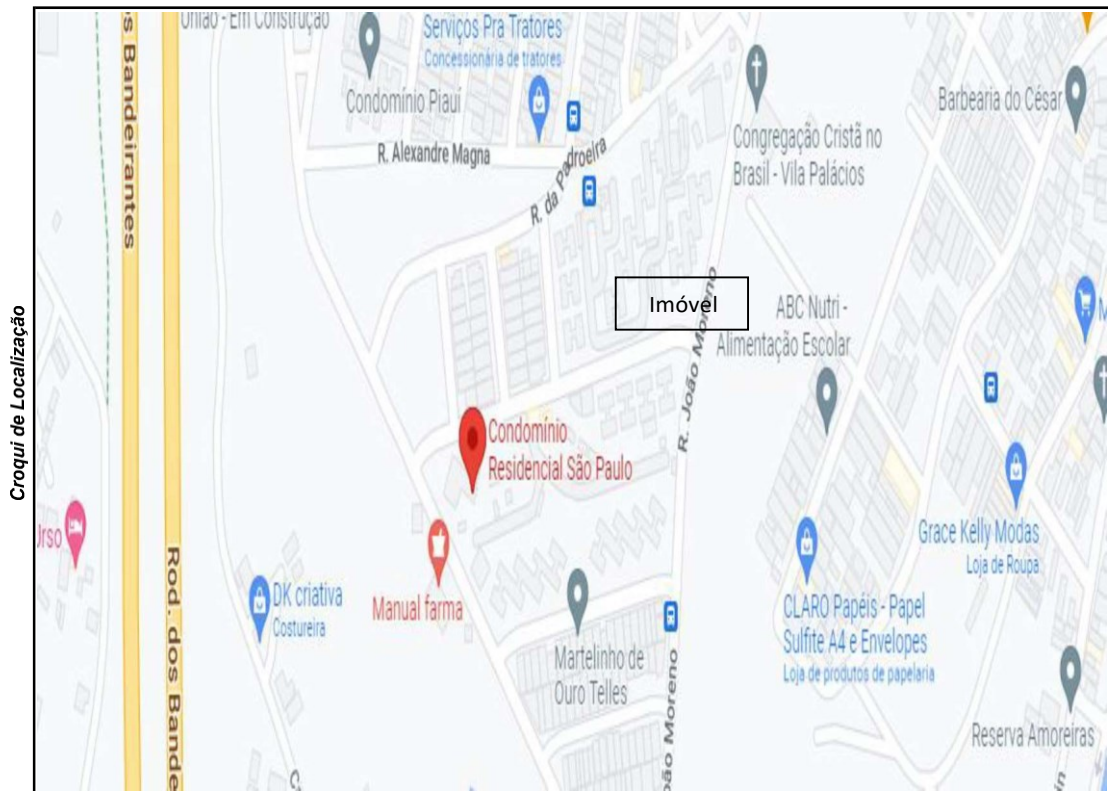
<input type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Play Ground	<input checked="checked" type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva	<input type="checkbox"/> Espaço Gourmet
<input type="checkbox"/> Sala de Jogos	<input type="checkbox"/> Piscina	<input checked="checked" type="checkbox"/> TV a cabo	<input checked="checked" type="checkbox"/> Vigilância
<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva

Características da Unidade Avaliada:

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:
Cozinha/ área de serviço	1	Cerâmico	Azulejos	Gesso	-----
Sala	1	Cerâmico	Massas	Gesso	-----
Banheiro social	1	Cerâmico	Azulejos	Gesso	-----
Dormitórios	2	Cerâmico	Massas	Gesso	-----

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

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



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Rua Paulo Vianna de Souza, 270, 2º Andar						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor						Telefone:	(19) 99938-3735
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	51,71	Vagas:	1	
						Valor (R\$):	225.000,00	
2. Endereço:	Rua Paulo Vianna de Souza, 700, 3º Andar						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor						Telefone:	(19) 98145-0189
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	52,00	Vagas:	1	
						Valor (R\$):	170.000,00	
3. Endereço:	Rua Paulo Vianna de Souza, 700, 1º Andar						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor						Telefone:	(19) 97409-6332
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	52,00	Vagas:	1	
						Valor (R\$):	160.000,00	
4. Endereço:	Rua Paulo Vianna de Souza, 700, 2º Andar						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor						Telefone:	(19) 98883-3000
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	52,00	Vagas:	1	
						Valor (R\$):	194.000,00	
5. Endereço:	Rua Paulo Vianna de Souza, 1070, Térreo						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor						Telefone:	(19) 99817-5033
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	52,00	Vagas:	1	
						Valor (R\$):	150.000,00	
6. Endereço:	Rua Paulo Vianna de Souza, 1070, 1º Andar						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor						Telefone:	(19) 97409-6332
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	52,00	Vagas:	1	
						Valor (R\$):	150.000,00	

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\$ 225.000,00	51,71	0,95	4.155,07	1,000	1,000	1,000	1,114	0,980	1,09	4.546,37
2	R\$ 170.000,00	52,00	0,95	3.121,79	1,000	1,000	1,135	1,114	0,971	1,22	3.807,06
3	R\$ 160.000,00	52,00	0,95	2.938,15	1,000	1,000	1,135	1,114	0,990	1,24	3.640,15
4	R\$ 194.000,00	52,00	0,95	3.562,51	1,000	1,000	1,135	1,114	0,980	1,23	4.378,77
5	R\$ 150.000,00	52,00	0,95	2.754,52	1,000	1,000	1,135	1,114	1,000	1,25	3.440,19
6	R\$ 150.000,00	52,00	0,95	2.754,52	1,000	1,000	1,135	1,114	0,990	1,24	3.412,64
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média:	3.870,86
									Saneamento	Min.:	2.903,15
										Máx.:	4.838,58

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -
Área Construção:	51,71	Valor do m²:	3.870,86	Valor da Construção:	R\$ 200.156,54
				Valor Total:	R\$ 200.156,54
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 200.000,00

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 FOTOGRÁFICAS



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO APARTAMENTO



SALA



COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO SOCIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

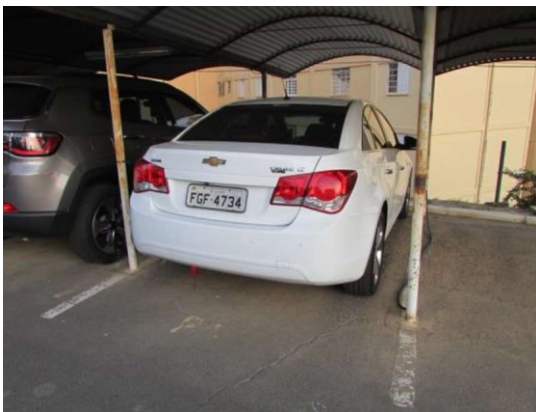
ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



DORMITÓRIO



DORMITÓRIO



VAGA



QUADRA

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	ANDAR	FONTE	FONE							
1	Rua Paulo Vianna de Souza	270	2º Andar	Corretor	(19) 99938-3735	225.000,00	1,00	1,746	20	51,71	1	30/05/22
2	Rua Paulo Vianna de Souza	700	3º Andar	Corretor	(19) 98145-0189	170.000,00	1,00	1,746	25	52,00	1	30/05/22
3	Rua Paulo Vianna de Souza	700	1º Andar	Corretor	(19) 98928-1130	160.000,00	1,00	1,746	25	52,00	1	30/05/22
4	Rua Paulo Vianna de Souza	700	2º Andar	Corretor	(19) 98883-3000	194.000,00	1,00	1,746	25	52,00	1	30/05/22
5	Rua Paulo Vianna de Souza	1070	Térreo	Corretor	(19) 99817-5033	150.000,00	1,00	1,746	25	52,00	1	30/05/22
6	Rua Paulo Vianna de Souza	1070	1º Andar	Corretor	(19) 97409-6332	150.000,00	1,00	1,746	25	52,00	1	30/05/22

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,95
Quadra		idade	20
índice fiscal	1,00	AU	51,71
		vagas	1
		andar	0

r	2,50
índice vagas	0,07
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	225.000,00	0,95	2	51,71	4.155,07	1,00	1,00	0,00	4.155,07	1	1,0000	0,00	4.155,07	20	0,603	1,0000	0,00	4.155,07			
2	170.000,00	0,95	3	52,00	3.121,79	1,00	1,00	0,00	3.121,79	1	1,0000	0,00	3.121,79	25	0,531	1,1350	421,29	3.543,08			
3	160.000,00	0,95	1	52,00	2.938,15	1,00	1,00	0,00	2.938,15	1	1,0000	0,00	2.938,15	25	0,531	1,1350	396,51	3.334,66			
4	194.000,00	0,95	2	52,00	3.562,51	1,00	1,00	0,00	3.562,51	1	1,0000	0,00	3.562,51	25	0,531	1,1350	480,76	4.043,27			
5	150.000,00	0,95	0	52,00	2.754,52	1,00	1,00	0,00	2.754,52	1	1,0000	0,00	2.754,52	25	0,531	1,1350	371,72	3.126,24			
6	150.000,00	0,95	1	52,00	2.754,52	1,00	1,00	0,00	2.754,52	1	1,0000	0,00	2.754,52	25	0,531	1,1350	371,72	3.126,24			
					Média	3.214,43								Média				3.554,76			
					L. Inf.	2.250,10								L. Inf.				2.488,33			
					L. Sup.	4.178,76								L. Sup.				4.621,19			
					Desvio	550,26								Desvio				450,52			
					CV	0,171								CV				0,127			

SIM

SIM

SIM

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATORIA 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			
1,75	1,1140	473,57	4.628,64	2	1,010	0,9802	-82,28	4.072,79	1,09	4.546,37	4.546,37	4.546,37	4.546,37			
1,75	1,1140	355,81	3.477,59	3	1,020	0,9706	-91,82	3.029,97	1,22	3.807,06	3.807,06	3.807,06	3.807,06			
1,75	1,1140	334,88	3.273,03	1	1,000	0,9900	-29,38	2.908,77	1,24	3.640,15	3.640,15	3.640,15	3.640,15			
1,75	1,1140	406,04	3.968,55	2	1,010	0,9802	-70,54	3.491,97	1,23	4.378,77	4.378,77	4.378,77	4.378,77			
1,75	1,1140	313,95	3.068,47	0	0,990	1,0000	0,00	2.754,52	1,25	3.440,19	3.440,19	3.440,19	3.440,19			
1,75	1,1140	313,95	3.068,47	1	1,000	0,9900	-27,55	2.726,97	1,24	3.412,64	3.412,64	3.412,64	3.412,64			
				Média	3.580,79								3.870,86	3.870,86	3.870,86	3.870,86
				L. Inf.	2.506,55								2.709,60	2.709,60	2.709,60	2.709,60
				L. Sup.	4.655,03								5.032,12	5.032,12	5.032,12	5.032,12
				Desvio	612,97											
				CV	0,171											

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	51,71
Vu	3.870,86
Valor total	200.156,54