



LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS



Galache
Engenharia

Solicitante:			
Endereço:	Rua Artur Ferreira de Abreu	N°:	106
Complemento:		CEP:	05547-150
Bairro:	Butantã	Condomínio:	-
Cidade:	São Paulo	Construtora:	-
		UF:	SP

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 800.000,00	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:	200,00 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	10,00 m	Coeficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	184,00 m	Área de construção não averbada:	146,00
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)

Garagem, 3 salas, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro social, 2 dormitórios e 2 depósitos.

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

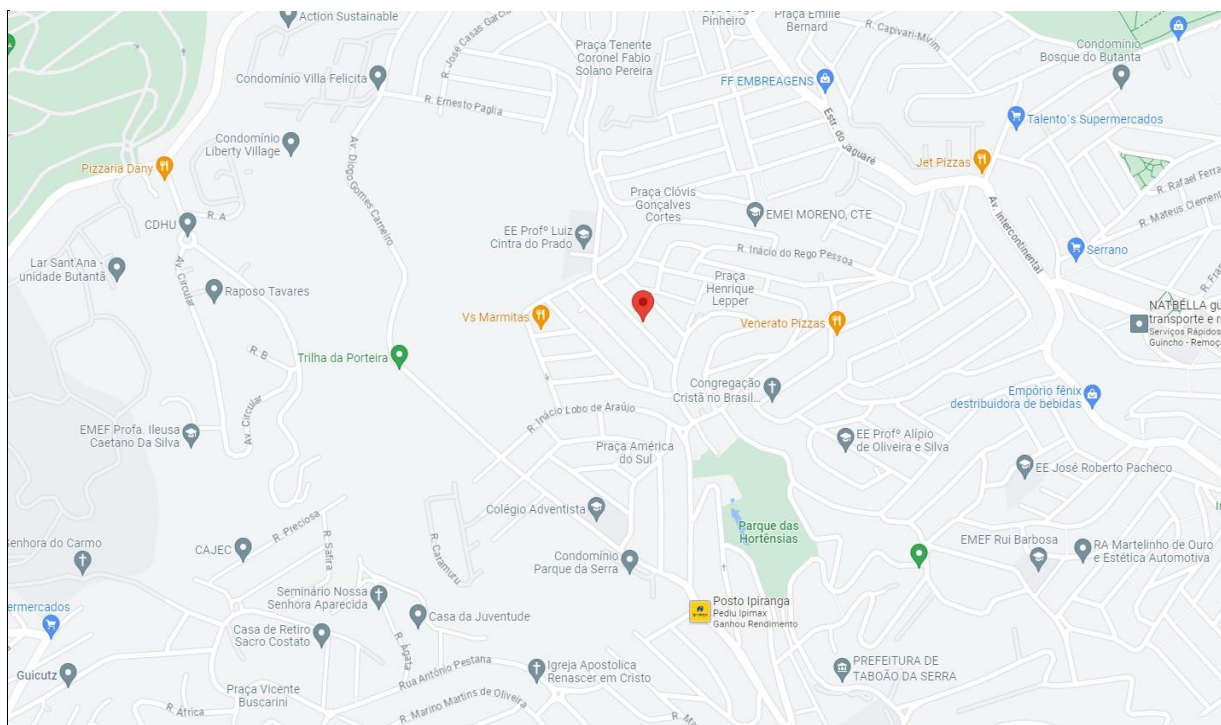
Atividade comercial exercida no local:	
Tempo de exercício das atividades:	Extintores? Hidrantes? Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agência Solicitante	Ivone Queros - São Paulo/SP		
Data:	segunda-feira, 18 de setembro de 2023				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
115.673		CASA ISOLADA	R\$800.000,00
Total			R\$800.000,00

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: Logradouro



Descrição: Logradouro



Descrição: Fachada



Descrição: Identificação numérica



Descrição: Garagem



Descrição: Medidores



Descrição: Área externa



Descrição: Sala de estar

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



Descrição: Sala de jantar



Descrição: Cozinha



Descrição: Lavabo



Descrição: Dormitório



Descrição: Dormitório



Descrição: Dormitório



Descrição: Banheiro social



Descrição: Área de serviço

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



Descrição: Depósito



Descrição: Área externa



Descrição: Área externa

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	Nº	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE A/PAR.	VDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua Zélia Tanaka Vidal	s/n		Paulo Roberto Leardi	(11) 3284-7000	550.000,00	1,00	40	60	3,50	20%	0,734	200,00	12,00	280,00	18/09/23
2	Rua Dezasseis de Dezembro	s/n		Diagonal Imóveis	(11) 97543-9477	679.000,00	1,00	25	60	3,00	20%	0,844	181,00	10,00	250,00	18/09/23
3	Rua João Vieira Filho	s/n		A.F. Imobiliária	(11) 94736-3169	900.002,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,374	159,00	10,00	253,00	18/09/23
4	Rua Zélia Tanaka Vidal	s/n		A.F. Imobiliária	(11) 94736-3169	425.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	1,070	100,00	5,00	126,00	18/09/23
5	Rua José Casas Garcia	s/n		Gregório Imóveis Bulantia	(11) 3782-4933	485.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,070	116,00	5,00	127,00	18/09/23
6	Rua Nicolau Filizola	s/n		4Thores Imóveis	(11) 94765-5657	604.200,00	1,00	30	60	3,00	20%	0,734	180,00	10,00	250,00	18/09/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-lardim-rosa-maria-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS550000-id-2642630269/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-lardim-rosa-maria-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-181m2-venda-RS679000-id-2622684131/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-lardim-rosa-maria-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-159m2-venda-RS900002-id-2647122166/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-lardim-rosa-maria-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS425002-id-2647122971/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-lardim-rosa-maria-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-116m2-venda-RS485000-id-2625330776/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-lardim-rosa-maria-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS604200-id-2588200366/

PARÂMETROS GERAIS				
ZONA	2	RN	1.927,24	
Fr	10,00	f	0,20	
Pm1	25,00	p	0,50	
Pma	40,00	ca	0,00	

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO									
Averbado					Não Averbado				
Sutor		Ac	38,00	Ac	146,00	Coef. Frente	1,00000000		
Quebra		Idade	20	Idade	20	Coef. Profund	0,8842719		
Índice fiscal	1,00	valor util	70	valor util	70	Coef. Área	1,000		
Frente	10,00	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Coef. Esquina	1		
Al	200,00	restital	20%	restital	20%	topogr.	1,00		
Prof. Equiv.	20,00	patrimo	1,52	patrimo	1,52				

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Frente	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	INCE FISCAL	FI	(VU x FI)/VU	Vu homog.	Topo Amostra	FI	Fator Frente	(VU x FI)/VU	Vu/homog.
1	550.000,00	0,90	125.265,20	371.746,80	12,00	23,33	280,00	1.327,67	1,00	1,00	0,00	1.327,67	1.0000	1,0000	0,9642	-47,54	1.280,13
2	679.000,00	0,90	197.913,23	419.242,27	10,00	25,00	280,00	1.664,97	1,00	1,00	0,00	1.664,97	1.0000	1.00000000	0,00	0,00	1.664,97
3	900.002,00	0,90	359.067,86	454.983,94	10,00	25,30	283,00	1.798,36	1,00	1,00	0,00	1.798,36	1.0000	1.0000	0,00	0,00	1.798,36
4	425.000,00	0,90	145.866,89	239.543,81	5,00	25,50	128,00	1.893,20	1,00	1,00	0,00	1.893,20	1.0000	1.0000	0,00	0,00	1.893,20
5	455.000,00	0,90	163.949,36	294.753,14	5,00	25,40	127,00	2.005,77	1,00	1,00	0,00	2.005,77	1.0000	1.0000	0,00	0,00	2.005,77
6	604.200,00	0,90	157.635,10	386.863,80	10,00	25,00	280,00	1.556,46	1,00	1,00	0,00	1.556,46	1.0000	1.0000	0,00	0,00	1.556,46
				Média				1.707,67			0,00	1.707,67					1.706,28
				L. Inf.				1.195,30			0,00	1.195,30					1.257,39
				L. Sup.				2.219,84			0,00	2.219,84					2.337,16
				Desvio				245,32			0,00	245,32					395,40
				CV				0,144			0,00	0,144					0,215

HOMOGENEIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO									
Averbado					Não Averbado				
Sutor		Ac	38,00	Ac	146,00	Coef. Frente	1,00000000		
Quebra		Idade	20	Idade	20	Coef. Profund	0,8842719		
Índice fiscal	1,00	valor util	70	valor util	70	Coef. Área	1,000		
Frente	10,00	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Coef. Esquina	1		
Al	200,00	restital	20%	restital	20%	topogr.	1,00		
Prof. Equiv.	20,00	patrimo	1,52	patrimo	1,52				

SIM

SIM

SIM

HOMOGENEIZAÇÃO DE PROFUNDIDADE										HOMOGENEIZAÇÃO DE FATOR ÁREA			SOMATÓRIA DOS FATORES			SANEAMENTO DA AMOSTRA		
Gp	Fator Profund.	(Vux FI)/Vu	Vu homog.	Área amostra	Iq	(Vux FI)/Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3							
0,9893978	0,9258	-98,49	1.223,19	280,00	1,04	57,03	1.384,71	1.337,17	1.337,17	1.337,17	1.337,17	1.818,86	1.818,86	1.818,86	1.818,86	1.818,86	1.818,86	
1,0000000	0,8844	-175,78	1.469,19	250,00	1,06	95,52	1.760,49	1.760,49	1.760,49	1.760,49	1.760,49	1.722,99	1.722,99	1.722,99	1.722,99	1.722,99	1.722,99	
1,0000000	0,8844	-188,86	1.688,50	250,00	1,06	108,85	1.907,21	1.907,21	1.907,21	1.907,21	1.907,21	2.068,48	2.068,48	2.068,48	2.068,48	2.068,48	2.068,48	
1,0000000	0,8844	-199,87	1.893,33	128,00	0,94	-106,24	1.786,96	2.068,48	2.068,48	2.068,48	2.068,48	2.193,34	2.193,34	2.193,34	2.193,34	2.193,34	2.193,34	
1,0000000	0,8844	-211,78	1.794,02	127,00	0,94	-110,69	1.686,08	2.193,34	2.193,34	2.193,34	2.193,34	2.384,13	2.384,13	2.384,13	2.384,13	2.384,13	2.384,13	
1,0000000	0,8844	-164,21	1.391,24	250,00	1,06	89,24	1.644,69	2.384,13	2.384,13	2.384,13	2.384,13	2.594,13	2.594,13	2.594,13	2.594,13	2.594,13	2.594,13	
Média				1.554,25				1.728,86				1.818,86						
L. Inf.				1.073,97				1.210,50				1.416,56						
L. Sup.				1.994,52				2.248,81				2.864,13						
Desvio				206,81				194,59				2384,13						
CV				0,135				0,112										

ANÁLISE DO IMÓVEL									
Averbado					Não Averbado				
Área construída	38,00	Área construída	146,00						
Vu construído	2.965,67	Vu construído	2.965,67						
Depreciação	80,05%	Depreciação	80,05%						
Vu depreciado	2.373,22	Vu depreciado	2.373,22						
Valor total	90.182,22	Valor total	346.489,59						
Terreno				VALOR TOTAL DO IMÓVEL					
Área de terreno	200,00	Valor Terreno	335.712,49						
Vu terreno	1.818,56	Valor Construído	436.677,81						
Valor total	365.712,49	Valor total	800.000,00						

SIM

SIM

SIM

SIM

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	1,957,54						
Benefetoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
	Averbado	20	70	2,50	20%	38,00	1,52	2,965,67	112,695,58	80,0%	90,182,22
	Não Averbado	20	70	2,50	20%	146,00	1,52	2,965,67	432,988,27	80,0%	346,489,59
	Comp 1	40	60	3,5	20%	200,00	0,73	1,436,83	287,366,87	43,8%	125,726,20
	Comp 2	25	60	3,0	20%	181,00	0,84	1,652,16	299,041,64	66,2%	197,913,23
	Comp 3	15	70	2,5	20%	159,00	1,37	2,689,66	427,655,93	84,0%	359,067,86
	Comp 4	25	70	3,0	20%	100,00	1,07	2,094,57	209,456,78	69,6%	145,868,69
	Comp 5	25	70	2,5	20%	116,00	1,07	2,094,57	242,969,86	75,7%	183,949,36
	Comp 6	30	60	3,0	20%	180,00	0,73	1,436,83	258,630,18	61,0%	157,635,10