

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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



Informações Gerais

Solicitante: Galleria Finanças	Data da Solicitação: 02/08/2021
Proprietário: -	Data da Vistoria: Envio das fotos 04/08/2021
Endereço: Av. Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, 1449	Data do Laudo: 04/08/2021
Complemento: Apto 201 - Bloco 6	Matrícula/Cartório: 102.065 - 1º Cartório de Registro de São Carlos / SP
Bairro: Vila Augusta	Objetivo: Valor de Mercado
Cidade: Guarulhos UF: SP CEP: 07024-170	Finalidade: Compra/Venda

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	<input type="text" value=""/>	Terreno:	<input type="text" value=""/>
Construída:	86,30 m ²	Construída:	<input type="text" value=""/>
Comum:	60,77 m ²	Fração Ideal:	<input type="text" value=""/>
Garagem:	<input type="text" value=""/>	Área Considerada	
Depósito:	<input type="text" value=""/>	Terreno:	<input type="text" value=""/>
Total:	147,07 m ²	Construída:	86,30 m ²
Fração Ideal:	0,1108000		

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Apartamento
Idade Aparente:	5 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Regular
Qtd. de Quartos:	3
Qtd. de Vagas:	2
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 570.700,00

(QINHENTOS E SETENTA MIL, SETECENTOS REAIS)

Valor para Liquidação Forçada

R\$ 395.495,10

(TREZENTOS E NOVENTA E CINCO MIL, QUATROCENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS E DEZ CENTAVOS)

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 média 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 **36 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 36 meses com índice de 0,6930.

Trata-se de avaliação remota, as fotos internas foram fornecidas pelo cliente.

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria F. Cooke**
Telefone de Contato: -
Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Regular	Regular	Condomínio	
Frente:	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto: Sim
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica: Sim
Rede Bancária:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone: Sim
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação: Sim
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização: Sim
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial: Sim
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado: Sim
				Iluminação Pública: Sim
				Fossa: Não
				Poço: Não



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

Comentários sobre a região

Guarulhos é um município da Região Metropolitana de São Paulo, no estado de São Paulo, no Brasil. É a segunda cidade mais populosa do estado, a 13ª mais populosa do Brasil e a 53ª mais populosa do continente americano, com 1.392.121 habitantes, segundo estimativa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para 1.º de julho de 2020. É a cidade não capital de estado mais populosa do Brasil e é considerada a 12ª cidade mais rica do Brasil. Em 2016, registrou um Produto Interno Bruto (PIB) na ordem de 53,9 bilhões de reais, o que representou mais de 1% de todo PIB brasileiro na época. Além de deter o 4º maior produto interno bruto (PIB) de seu estado e o 12º maior do país. Guarulhos possui um diversificado setor comercial, de modo que apresenta cinco grandes centros de compras. A cidade também conta com o chamado Aershopping, uma vez que o próprio aeroporto transformou-se em um grande centro de compras, atraindo turistas das mais variadas localidades. Além dos centros de compras, galerias e shoppings, o município é repleto de áreas comerciais espalhadas por diversos bairros.

O imóvel localiza-se no Condomínio Residencial Supera, com ampla área de lazer e boa localização.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

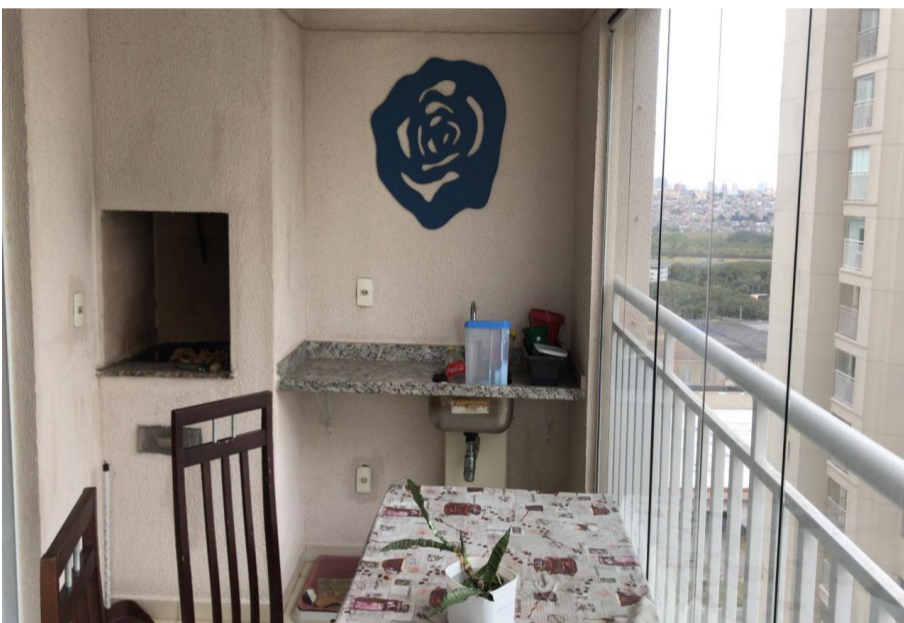
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Sala de Estar/Jantar

Sala de Estar



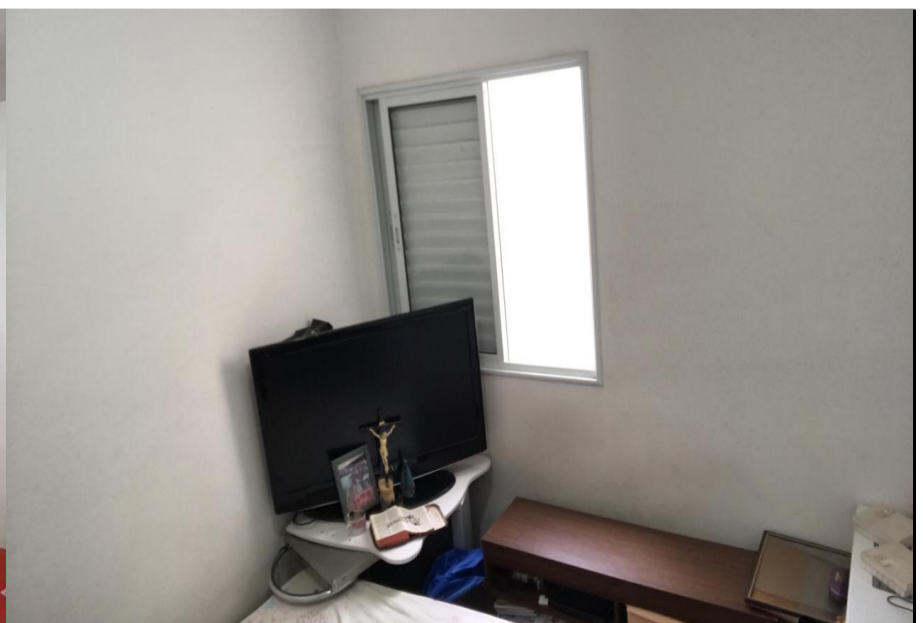
Varanda



Lavabo



Dormitório 01



Dormitório 02



Relatório Fotográfico



Banheiro social

Banheiro suíte



Cozinha

Área de Serviço



Varanda

Porta área de serviço

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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

Diagnóstico de Mercado



Comercialização:	Regular	Nível de Oferta:	Médio
Localização:	Regular	Nível de Demanda:	Médio
Regime de Ocupação:	Ocupado	Absorção:	Normal
Condições de habitabilidade:	Sim	Desempenho do Mercado:	Equilibrado

Nomeclatura dos Fatores

- 1 F. Local. - Fator Localização
- 2 F. Padrão - Fator Padrão
- 3 F. Mult. F. - Fator Multiplas Frentes
- 4 F. Andar - Fator Andar
- 5 F. Obsol. - Fator Obsolescência (Estado de Conservação x Idade Real Estimada)
- 6 F. Top. - Fator Topografia
- 7 N/A - Não se Aplica
- 8 F. Novo1# - Fator Novo Disponível
- 9 F. Novo2# - Fator Novo Disponível
- 10 F. Novo3# - Fator Novo Disponível



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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. Mult. F.	F. Obsol.	F. Novo1#	Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 785.000,00	110,00	0,900	R\$ 6.422,73	1,000	1,063	1,000	1,000	1,000	1,000	1,063	R\$ 6.824,41
2	R\$ 630.000,00	86,30	0,900	R\$ 6.570,10	1,000	1,000	1,000	1,000	0,983	1,000	0,983	R\$ 6.455,48
3	R\$ 950.000,00	130,00	0,900	R\$ 6.576,92	1,000	1,053	1,000	1,000	0,983	0,962	0,997	R\$ 6.554,82
4	R\$ 650.000,00	86,30	0,900	R\$ 6.778,68	1,000	1,000	1,000	1,000	0,983	1,000	0,983	R\$ 6.660,42
5	R\$ 630.000,00	86,30	0,900	R\$ 6.570,10	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 6.570,10

Média	R\$ 6.583,71	Média	R\$ 6.613,05
Desvio	126,831	Desvio	138,725
Coef. de variação	0,019	Coef. de variação	0,021

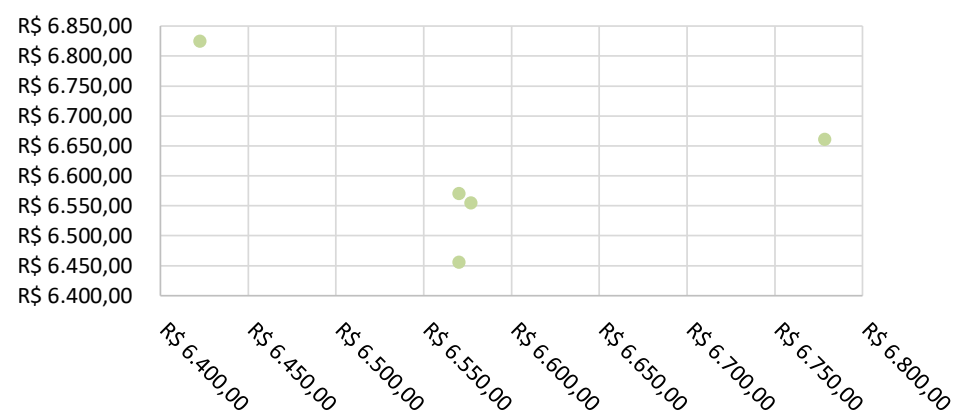
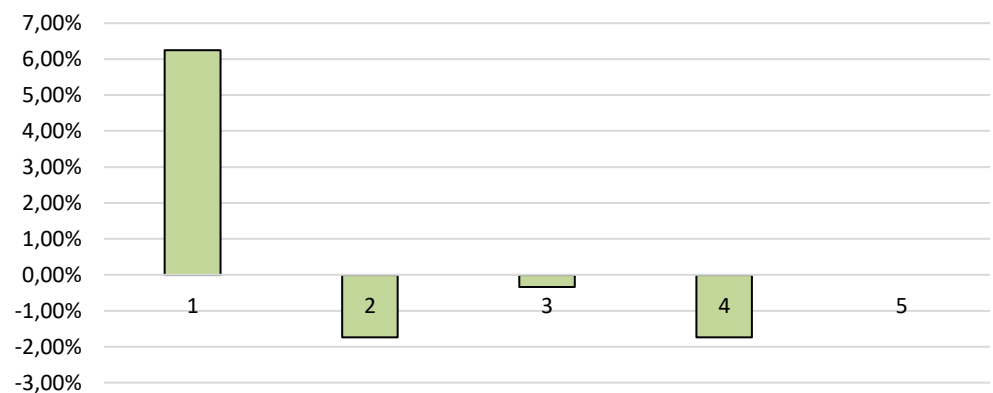
Média Saneada	R\$ 6.613,05
Limite Inferior	R\$ 4.629,13
Limite Superior	R\$ 8.596,96
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 570.700,00
	86,30		R\$6.613,05		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 4.629,13
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 6.613,05
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 8.596,96
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 6.613,05
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	138,73
Coeficiente de Variação:	0,021
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²):	R\$ 106,35
Inferior (p/m ²):	-1,61% R\$ 6.506,70
Superior (p/m ²):	1,61% R\$ 6.719,39
Amplitude Total	3,22%

Residual % e Dispersão



Comentários sobre o cálculo

F. Novo1# - Fator Vagas



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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 3,22%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Documentação

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula 102.065

ficha 01

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Guarulhos, 28 de janeiro de 2013

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO-TIPO N. 201, localizada no 20º andar do BLOCO 6 do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SUPERA", com entrada pelo nº 1.449 da Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, no bairro de Vila Augusta, situado no perímetro urbano deste município, que assim se descreve: possui área privativa de 86,30m², área comum de divisão proporcional de 40,07m², área comum de divisão não proporcional de 20,70m² (já incluído o direito ao uso de 02 vagas indeterminadas, localizadas na garagem coletiva do empreendimento, situada nos subsolos), perfazendo a área total construída de 147,07m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1108% no terreno (que possui 21.573,90m²) e nas demais coisas de uso comum. À esta unidade corresponde, ainda, uma fração equivalente a 19,65m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no habite-se), por ser área descoberta. Referida unidade confronta (de quem da Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco olha) pela frente com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 6 em relação ao Bloco 5), pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação), pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (vão de claridade, caixa de escadas e hall de acesso aos apartamentos), e nos fundos com o apartamento de final '4' e área comum do condomínio (poço do elevador e hall de acesso aos apartamentos).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 111.72.41.0079.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA: CASTELBLANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 09.144.211/0001-72, com sede na Avenida Paulista, nº 37, 15º andar, Bairro Paraíso, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 15 (de 23/01/2013 - instituição e especificação parcial de condomínio) da matrícula nº 83.925, desta Serventia.

Guarulhos, 28 de janeiro de 2013.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 248.300, de 15 de janeiro de 2013.

Av.1 – **TRANSPORTE – HIPOTECA** – Consta no R.7 e Av.9 da matrícula nº

- continua no verso -

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:23/07/2021 14:24:20