

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

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



### Informações Gerais

Solicitante:	Data da Solicitação:	<b>23/09/2022</b>
Proprietário: <input type="checkbox"/>	Data da Vistoria:	<b>29/09/2022</b>
Endereço: <b>Avenida Copacabana, 348</b>	Data do Laudo:	<b>03/10/2022</b>
Complemento: <b>Apartamento 161, 16º Andar - Condomínio London Ville</b>	Matrícula/Cartório:	<b>168.984 - Registro de Imóveis de Barueri</b>
Bairro: <b>Empresarial 18 do Forte</b>	Objetivo:	<b>Valor de Mercado</b>
Cidade: <b>Barueri</b> UF: <b>SP</b> CEP: <b>13104-082</b>	Finalidade:	<b>Compra/Venda</b>

### Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	Terreno:	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
Construída:	<b>107,42</b> m <sup>2</sup>	Construída:	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
Comum:	<b>90,68</b> m <sup>2</sup>	Fração Ideal:	<input type="text"/>
Garagem:	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	Área Considerada	
Dépósito:	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	Terreno:	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
Total:	<b>198,10</b> m <sup>2</sup>	Construída:	<b>107,42</b> m <sup>2</sup>
Fração Ideal:	<b>0,0057410</b>		

### Características do Imóvel

Uso:	<b>Residencial</b>
Tipologia:	<b>Apartamento</b>
Idade Aparente:	<b>10 Anos</b>
Topografia:	<b>Plano</b>
Est. Conservação:	<b>Regular</b>
Qtd. de Quartos:	<b>3</b>
Qtd. de Vagas:	<b>2</b>
Ocupação:	<b>Ocupado</b>

### Valor de Mercado

**R\$ 1.184.100,00**

( UM MILHÃO, CENTO E OITENTA E QUATRO MIL E CEM REAIS )

### Valor para Liquidação Forçada

**R\$ 820.500,00**

( OITOCENTOS E VINTE MIL, QUINHENTOS 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 média/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 **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.**

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	Regular	Condomínio	-
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	- m <sup>2</sup>

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: <b>Sim</b> Iluminação Pública: <b>Sim</b>
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto: <b>Sim</b> Fossa: <b>Não</b>
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica: <b>Sim</b> Poço: <b>Não</b>
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone: <b>Sim</b>
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação: <b>Sim</b>
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização: <b>Sim</b>
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial: <b>Sim</b>
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado: <b>Sim</b>



Vista de Identificação do Logradouro



Vista do Logradouro

### Comentários sobre a região

Barueri é um município da Região Metropolitana de São Paulo, no estado de São Paulo, na Região Sudeste do Brasil e esta localizada a 26 km do centro da capital paulista. A economia de Barueri é baseada na arrecadação de impostos provenientes da prestação de serviços. Em 1973, um terreno de 500 hectares comprado em Barueri, a Fazenda Tamboré, deu origem a um dos bairros mais famosos do Brasil, denominado como Alphaville. E Hoje, o bairro é um dos maiores polos industriais e comerciais do Estado e gera a maior parte dos impostos da cidade.

O avaliando esta localizado no bairro Empresarial 18 do Forte, que possui infraestrutura completa de saneamento básico e com grande variedades de imóveis e comércio em gerais.

## 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:
<b>Bom</b>	<b>inexistente (nenhum)</b>	<b>Sim</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:	
<b>18</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	

Adendo	
Imóvel em Constr.:	<b>Não</b>
Status da Obra:	<div style="background-color: yellow; width: 50px; height: 15px;"></div>
Quais serviços faltantes para conclusão da obra?	

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)					
Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Sala de Estar/TV	1	Vinílico	Pint. Acrílica	Laje	-
Sala de Jantar/ Varanda Gourmet	1	Vinílico	Pint. Acrílica	Gesso	Alumínio
Cozinha	1	Porcelanato	Azulejo	Laje	Alumínio
Suíte	1	Vinílico	Pint. Acrílica	Laje	Alumínio
Suíte - Banheiro	1	Porcelanato	Azulejo	Laje	Alumínio
Dormitórios	2	Vinílico	Pint. Acrílica	Laje	Alumínio
Banheiro Social	1	Porcelanato	Azulejo	Laje	Alumínio
Área de Serviço	1	Porcelanato	Azulejo	Laje	Alumínio

Comentários sobre os acabamentos
Trata-se de um apartamento localizado no Condomínio London Ville no bairro Empresarial 18 do Forte em Barueri/SP
O avaliando possui sala de estar/tv, jantar, cozinha, 03 dormitórios sendo 01 suíte, banheiro social, área de serviço e varanda gourmet. E possui 02 vagas de garagem.
O imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

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

### Relatório Fotográfico



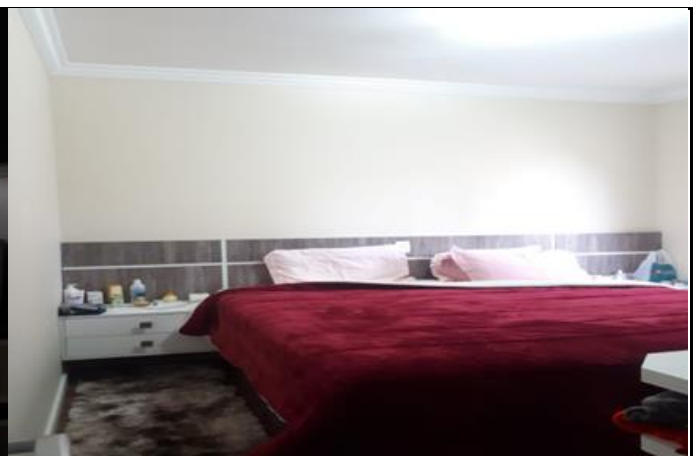
Sala de Estar/TV



Sala de Jantar/Varanda Gourmet



Cozinha



Suíte



Suíte - Banheiro



Dormitório 01

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

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

### Relatório Fotográfico



Dormitório 02



Banheiro Social



Área de Serviço



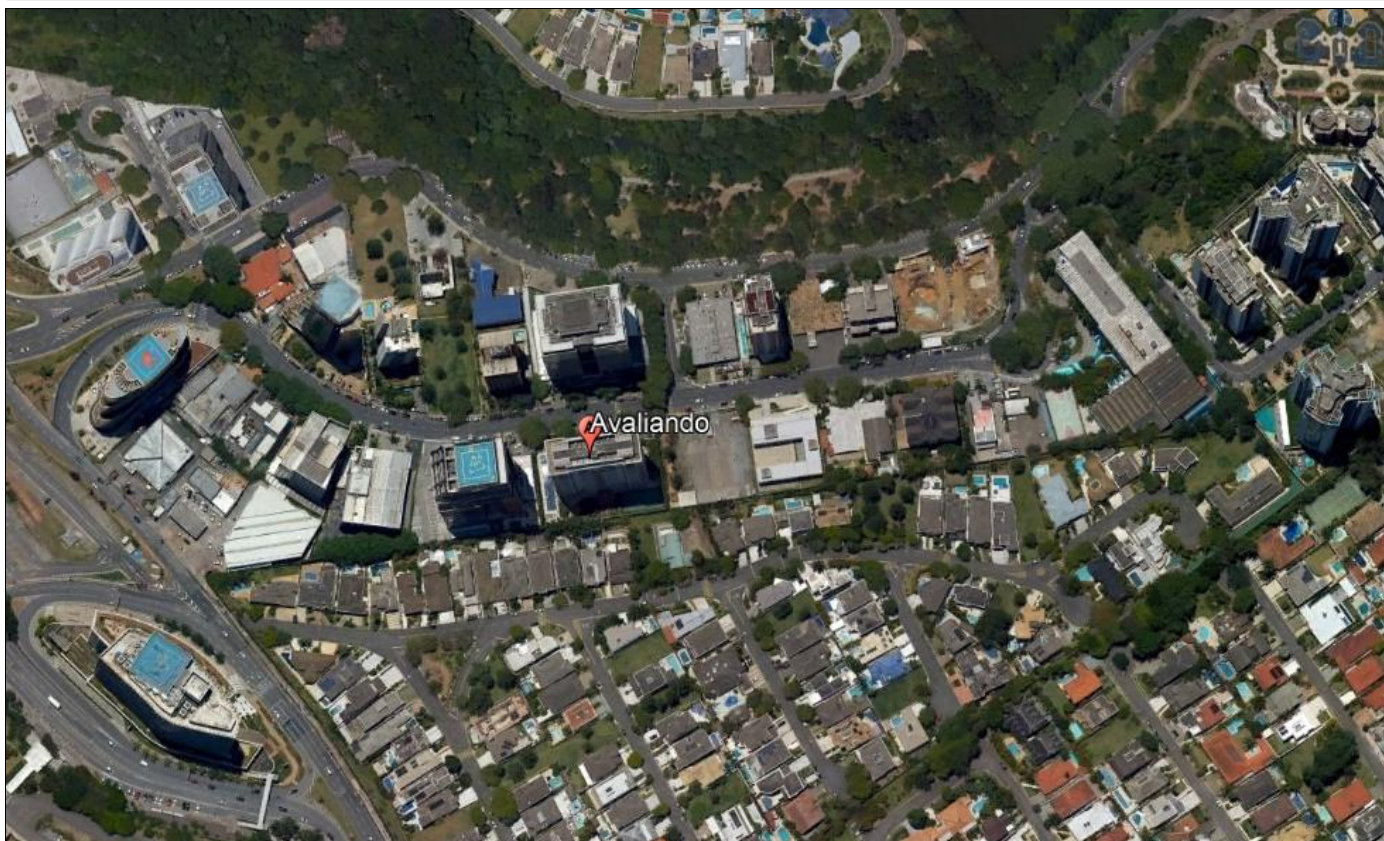
Vagas de Garagem (2)

## 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:	Avenida Copacabana, 348				
Bairro:	Empresarial 18 do Forte	Cidade:	Barueri	UF:	SP
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	107,42	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Med	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:	Imóvel localizado no Condomínio London Ville				




### Pesquisa de Dados Comparativos


Elemento Comparativo 1					
Endereço:	Avenida Copacabana, 348				
Bairro:	Empresarial 18 do Forte	Cidade:	Barueri	UF:	SP
Informante:	Alphalink Planejamento e Consultoria Imobiliária LTDA - EPP - Tel. (11) 2321-2565				
Área Priv./Constr.:	107,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Med	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:	
Qtd. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 1.350.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 11.355,14	Data Amost.:	03/10/2022
Observações:	Imóvel localizado no mesmo condomínio do avaliando.				



Elemento Comparativo 2					
Endereço:	Avenida Copacabana, 348				
Bairro:	Empresarial 18 do Forte	Cidade:	Barueri	UF:	SP
Informante:	Alpha Imóvel Negócios Imobiliários administração Ltda - Tel. (11) 4195-0195				
Área Priv./Constr.:	107,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Med	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 1.380.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 11.607,48	Data Amost.:	03/10/2022
Observações:	Imóvel localizado no mesmo condomínio do avaliando.				



Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Avenida Copacabana, 348				
Bairro:	Empresarial 18 do Forte	Cidade:	Barueri	UF:	SP
Informante:	Alphalink Planejamento e Consultoria Imobiliária LTDA - EPP - Tel. (11) 2321-2565				
Área Priv./Constr.:	107,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Med	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 1.270.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 10.682,24	Data Amost.:	03/10/2022
Observações:	Imóvel localizado no 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:	Avenida Copacabana, 348				
Bairro:	Empresarial 18 do Forte	Cidade:	Barueri	UF: SP	
Informante:	Geovanio da Silva Santos - Tel. (11) 98250-0020				
Área Priv./Constr.:	107,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Med	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 1.270.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 10.682,24	Data Amost.: 03/10/2022	
Observações:	Imóvel localizado no mesmo condomínio do avaliando.				

#### Elemento Comparativo 5

Endereço:	Avenida Copacabana, 348				
Bairro:	Empresarial 18 do Forte	Cidade:	Barueri	UF: SP	
Informante:	Luiz Broker Prime - Tel. 11 98357 9551				
Área Priv./Constr.:	107,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Mín	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 1.180.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 9.925,23	Data Amost.: 03/10/2022	
Observações:	Imóvel localizado no 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

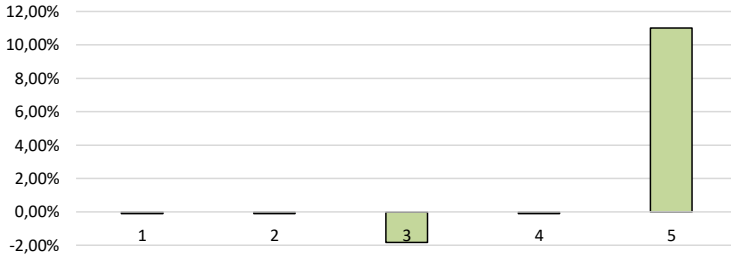

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m <sup>2</sup>	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.						Soma Fatores	Unit-m <sup>2</sup> Homo
1	R\$ 1.350.000,00	107,00	0,900	R\$ 11.355,14	1,000	0,999	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,999	R\$ 11.344,02
2	R\$ 1.380.000,00	107,00	0,900	R\$ 11.607,48	1,000	0,999	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,999	R\$ 11.596,11
3	R\$ 1.270.000,00	107,00	0,900	R\$ 10.682,24	1,000	0,999	1,000	0,983	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,982	R\$ 10.486,70
4	R\$ 1.270.000,00	107,00	0,900	R\$ 10.682,24	1,000	0,999	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,999	R\$ 10.671,79
5	R\$ 1.180.000,00	107,00	0,900	R\$ 9.925,23	1,000	0,999	1,111	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,110	R\$ 11.017,11	

Média	R\$ 10.850,47	Média	R\$ 11.023,15
Desvio	659,624	Desvio	458,944
Coef. de variação	0,061	Coef. de variação	0,042

Média Saneada	R\$ 11.023,15
Limite Inferior	R\$ 7.716,20
Limite Superior	R\$ 14.330,09
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m <sup>2</sup>	x	Fator Ajuste	=	R\$ 1.184.100,00
	107,42		R\$11.023,15		1,00		

### Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 7.716,20	
Média Aritmética (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 11.023,15	
Limite Superior (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 14.330,09	
Média Saneada (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 11.023,15	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 458,94	
Coeficiente de Variação: 0,042	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m <sup>2</sup> ): R\$ 351,83	
Inferior (p/m <sup>2</sup> ): -3,19% R\$ 10.671,32	
Superior (p/m <sup>2</sup> ): 3,19% R\$ 11.374,98	
Amplitude Total 6,38%	

### 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 <b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	<b>2 Pontos</b>
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados <b>5</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Identificação dos dados de mercado <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	<b>2 Pontos</b>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,80 a 1,25</b>	<b>3 Pontos</b>

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

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

### 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 <b>6,38%</b>
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

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

## Documentação

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COLLETO NOGUEIRA  
OFICIAL

MATRÍCULA

168.984

FICHA

001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 12 de junho de 2013.

**IMÓVEL:** APARTAMENTO TIPO nº 161, localizado no 16º pavimento, do Bloco 02 - Edifício Vitória, integrante do empreendimento denominado "LONDON VILLE", situado na Avenida Copacabana, nº 348, no loteamento denominado "18 do Forte Empresarial", do Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 107,420m<sup>2</sup>, área comum de 90,677m<sup>2</sup> (coberta de 67,421m<sup>2</sup> + descoberta de 23,256m<sup>2</sup>), já incluída a área correspondente a 02 vagas de garagem, localizada na garagem coletiva; perfazendo a área total de 198,097m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,005741 ou 0,5741% no terreno e nas demais coisas de uso e propriedade comum; com área total edificada de 174,841m<sup>2</sup>.

**INSCRIÇÕES CADASTRAIS:** nºs 24453.24.88.0286.00.000.1 e 24453.24.88.0320.00.000.1 (estr. área maior).

**PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO:** UNIÃO FEDERAL.

**PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO ÚTIL:** GAFISA S/A, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar, Alto de Pinheiros, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF, sob nº 01.545.826/0001-07.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.03, feito em 18/07/2008, nas matrículas nºs 136.824 e 136.825, e, matrícula nº 140.009, feita em 02/02/2009, e, (Instituição e Especificação de Condomínio, registrada sob o nº 10, em 12/06/2013, na referida matrícula nº 140.009), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial,  **Car. Carlos Frederico Colleto Nogueira**  
Oficial

Av.01/168.984, em 12 de junho de 2013.

Procede-se esta averbação de transporte, para constar que: a) à vista das Avs. nºs 01 e 02, feitas em 18/07/2008, nas matrículas nºs 136.824 e 136.825, e, item "b" da Av.01, feita em 02/02/2009, na matrícula nº 140.009, todas deste Registro de Imóveis, o domínio útil do imóvel matriculado está cadastrado, em maior área, na Secretaria do Patrimônio da União - Gerência Regional no Estado de São Paulo - GRPU/SP, sob os R.IPs nºs 6213.0101393-51 e 6213.0101394-32, nos termos das Certidões Autorizativas de Transferência - CATs nº 000386832-02 e 000414685-97, datadas de 18 de março de 2008 e 12 de maio de 2008, respectivamente; e, b) à vista do R.06, feito em 27/04/2011, na matrícula nº 140.009, deste Registro de Imóveis, pelo Instrumento Particular, com efeitos de escritura pública, formalizado nos termos do artigo nº 38 da Lei nº 9.514/97, datado de 28 de janeiro de 2.011, e instrumento particular de primeiro aditamento datado de 18 de março de 2.011, ambos firmados no Município e Comarca de São Paulo, Capital, a proprietária, a empresa GAFISA S/A, já qualificada, deu em **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/97, ao **BNY MELLÓN SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM S/A**, com sede na  
(Continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis(www.registradora.org.br)-Visualizado em:12/09/2022 10:53:58