



LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL



Solicitante:	Ana Lucia Júlio	CNPJ/CPF:	096.628.298-14	N°:	297
Endereço real do local:	Rua das Ameixeiras	Condomínio:	Residencial Recanto das Graças - V	CEP:	06719-052
Complemento:	Casa nº 15	Construtora:		UF:	SP
Bairro:	Bairro da Graça				
Cidade:	Cotia				

VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?
R\$ 280.000,00	R\$4.375,00	RESIDENCIAL	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA EM CONDOMÍNIO		
O imóvel avaliado é composta de quantas matrículas:	1	Primeira habitação?	Não
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	1º CRI de Cotia/SP		

Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, suas frações e valores na aba indicada para este fim

DETALHAMENTO VAGA(S) DE GARAGEM E BOX/ESCANINHO

A(s) vaga(s) de garagem são objetos de matrículas individuais:	Não	Se sim, mais quantas matrículas:	
A(s) vaga(s) de garagem são para guarda de quantos veículos:	1		
Há Box/Escaninho?	Não	Se sim, há matrícula(s) separada(s)?	

Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matrícula, fração ideal e valor por matrícula, quando for o caso de fração ideal. Se não for imóvel composto por fração, ou a vaga não for uma unidade autônoma, apenas descrever o tipo de garagem. **(REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).**

1 vaga.

DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL

Áreas conforme Matrícula (se não constar inserir "Não Informado")		Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco			
Área Total Construída:	130,59 m ²	Área Privativa (Averbada):	59,20 m ²		
Área Total Privativa:	59,20 m ²	Área Privativa (Não Averbada):	4,80 m ²		
		Área padrão diferente ou descoberta:	0,00 m ²		
		Coefficiente adotado para área diferenciada:	0		
		Área total ponderada edificação principal	64,00 m ²		
Total de Dormitórios:	2	Qtos destes dormitórios são Suites?	0	Padrão de acabamento:	Normal
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suítes:			1	Qualificação de DCE	Não Possui

Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo:
Sala, cozinha, banheiro, área de serviço e 2 dormitórios.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Regular
Estado de conservação áreas comuns:	Regular	Valor mensal taxa de condomínio:	
Elevador(es) por Bloco/Torre	-	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	
Quadra e Playground.			

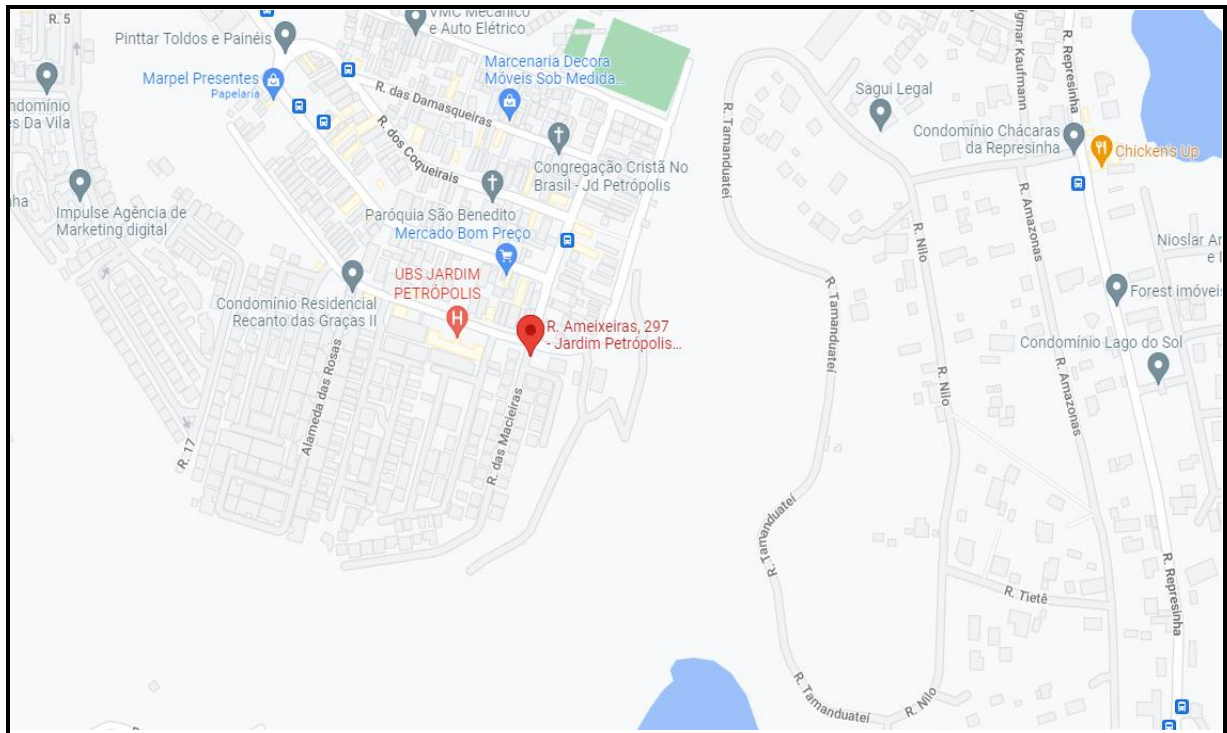
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

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

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MMDC	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante:	Omar Garbe		
Data:	quinta-feira, 19 de janeiro de 2023				

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO GUARITA, HALL E ÁREAS COMUNS



Descrição: ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO

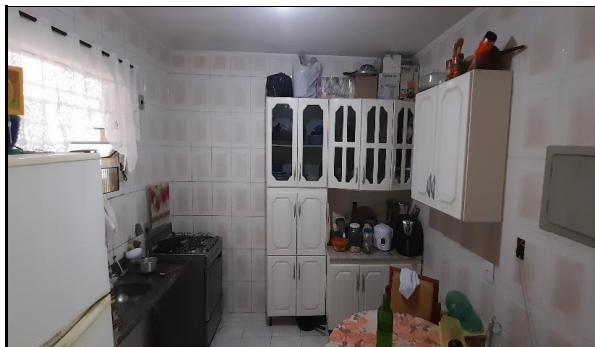


Descrição: ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO

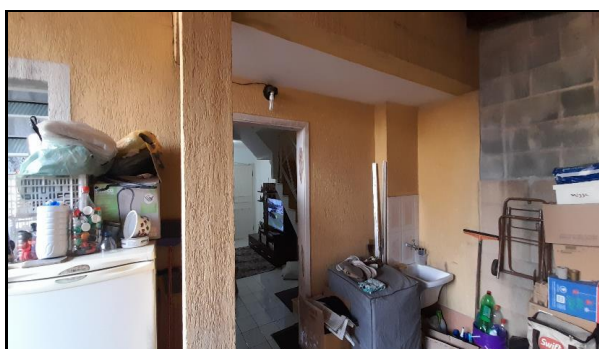
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



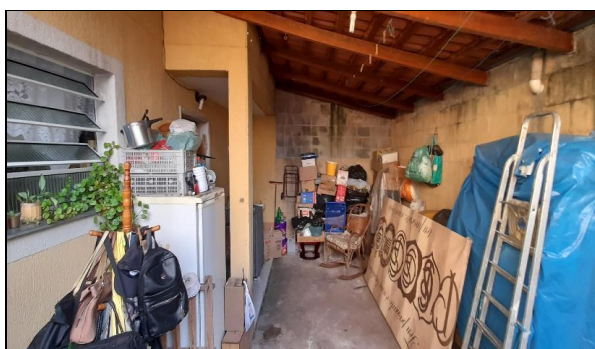
Descrição: VISTA PARCIAL SALA ESTAR



Descrição: VISTA PARCIAL COZINHA



Descrição: VISTA PARCIAL ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: VISTA PARCIAL VARANDA



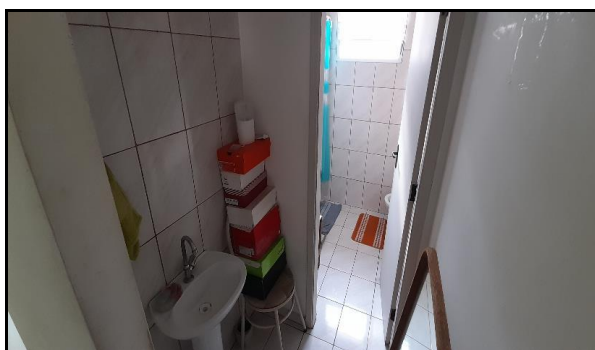
Descrição: VISTA PARCIAL QUINTAL



Descrição: VISTA PARCIAL ESCADA



Descrição: VISTA PARCIAL DORMITÓRIO



Descrição: VISTA PARCIAL WC SOCIAL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES			PREGO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	Nº	COMPL.	FONTE	FONE								
1	Rua das Ameixeiras	297		Correio	(11) 99128-7066	360.000,00	1,00	1.374	20	73,00	2	19/01/23	
2	Rua das Ameixeiras	529		Correio	(11) 4559-0949	320.000,00	1,00	1.374	20	48,00	2	19/01/23	
3	Rua das Ameixeiras	347		Correio	(11) 4617-8699	355.000,00	1,00	1.374	20	59,00	2	19/01/23	
4	Rua das Ameixeiras	561		Correio	(11) 4617-8699	290.000,00	1,00	1.374	20	55,00	2	19/01/23	
5	Rua das Ameixeiras	621		Correio	(11) 98748-8000	339.200,00	1,00	1.374	20	70,00	2	19/01/23	
6	Rua das Ameixeiras	S/nº		Correio	(11) 4616-3944	280.000,00	1,00	1.374	20	54,00	2	19/01/23	

Cidade do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO MOVEL AVALIANDO			
Sector		padrão	1,25
Quilata		Índice	20
Índice fiscal	1,00	AU	640,00
		varias	1
		andar	0
			0,990

r		f	
Índice varias	0,07	Índice	2,50
Índice fiscal		Índice fiscal	
condicionado	1	fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor	F Fone	andar	Area	VU	Homogeneização do fator índice fiscal			Homogeneização do fator varias			Homogeneização do fator índice								
						FISCAL	FI	(Vu x FI) Vu	Vu homog.	Vu x FI Vu	Vu homog.	Índice	Índice	FI	(Vu x FI) Vu	Vu homog.				
1	380.000,00	0,90	0	72,00	4.438,36	1,00	1,00	0,00	4.438,36	-310,68	0,990	2	0,990	4.127,67	20	0,603	1,000	0,00	4.438,36	
2	320.000,00	0,90	0	48,00	6.000,00	1,00	1,00	0,00	6.000,00	-420,00	0,990	2	0,990	5.560,00	20	0,603	1,000	0,00	6.000,00	
3	350.000,00	0,90	0	50,00	5.415,25	1,00	1,00	0,00	5.415,25	-319,07	0,990	2	0,990	5.036,19	20	0,603	1,000	0,00	5.415,25	
4	280.000,00	0,90	0	55,00	4.745,45	1,00	1,00	0,00	4.745,45	-332,18	0,990	2	0,990	4.413,27	20	0,603	1,000	0,00	4.745,45	
5	330.200,00	0,90	0	70,00	4.361,14	1,00	1,00	0,00	4.361,14	-309,28	0,990	2	0,990	4.056,86	20	0,603	1,000	0,00	4.361,14	
6	280.000,00	0,90	0	54,00	4.666,67	1,00	1,00	0,00	4.666,67	-328,87	0,990	2	0,990	4.340,00	20	0,603	1,000	0,00	4.666,67	
					Média	4,837,81		0,00	4,837,81		3,456,47		4,592,17		3,244,52		3,456,47		3,456,47	
					L. Inf.	3.456,47		L. Inf.	3.244,52		L. Sup.	5.989,82		L. Inf.	3.456,47		L. Sup.	6.419,16		6.419,16
					L. Sup.	6.419,16		L. Sup.	6.419,16		Desvio	2.955,30		Desvio	2.955,30		Desvio	640,11		640,11
					Desvio	640,11		CV	0,130		CV	0,130		CV	0,130		CV	0,130		0,130

NAO

NAO

NAO

Homogeneização do fator padrão

padrão	Cp	(Vu x FI) Vu	Vu homog.	andar	coef.	Ca	(Vu x FI) Vu	Vu homog.
1,37	0,0083	-407,01	4.031,35	0	0,990	1,000	0,00	4.438,36
1,37	0,0083	-550,22	5.448,78	0	0,990	1,000	0,00	6.000,00
1,37	0,0083	-498,60	4.918,96	0	0,990	1,000	0,00	5.415,25
1,37	0,0083	-453,17	4.310,28	0	0,990	1,000	0,00	4.745,45
1,37	0,0083	-399,08	3.861,21	0	0,990	1,000	0,00	4.361,14
1,37	0,0083	-427,95	4.238,72	0	0,990	1,000	0,00	4.666,67
		Média	4.456,00				0,00	4,837,81
		L. Inf.	3.139,80				L. Inf.	3.456,47
		L. Sup.	5.820,90				L. Sup.	6.419,16
		Desvio	581,14				Desvio	640,11
		CV	0,130				CV	0,130

NAO

NAO

NAO

Homogeneização do fator andar

coef.	Ca	(Vu x FI) Vu	Vu homog.	Area	tg	(Vu x FI) Vu	Vu homog.
0,990	1,000	0,00	4.438,36	73,00	1,03	-146,42	4.586,78
0,990	1,000	0,00	6.000,00	48,00	0,93	-146,37	5.586,63
0,990	1,000	0,00	5.415,25	50,00	0,96	-109,01	5.306,24
0,990	1,000	0,00	4.745,45	55,00	0,86	-178,43	4.589,02
0,990	1,000	0,00	4.361,14	70,00	1,02	88,81	4.459,95
0,990	1,000	0,00	4.666,67	54,00	0,96	-194,06	4.472,60
		Média	4,837,81			4,837,70	
		L. Inf.	3,456,47			L. Inf.	3,380,79
		L. Sup.	6,419,16			L. Sup.	6,278,82
		Desvio	640,11			Desvio	487,17
		CV	0,130			CV	0,107

NAO

NAO

Homogeneização do fator area

Area	tg	(Vu x FI) Vu	Vu homog.	coef.	FI	(Vu x FI) Vu	Vu homog.
73,00	1,03	-146,42	4.586,78	0,94	1,000	4.179,77	4.179,77
48,00	0,93	-146,37	5.586,63	0,84	1,000	5.033,41	5.033,41
50,00	0,96	-109,01	5.306,24	0,89	1,000	4.809,64	4.809,64
55,00	0,86	-178,43	4.589,02	0,87	1,000	4.133,85	4.133,85
70,00	1,02	88,81	4.459,95	0,93	1,000	4.000,02	4.000,02
54,00	0,96	-194,06	4.472,60	0,87	1,000	4.044,65	4.044,65
		Média	4,837,70			4,376,89	4,376,89
		L. Inf.	3,380,79			L. Inf.	3,063,82
		L. Sup.	6,278,82			L. Sup.	5,899,96
		Desvio	487,17			Desvio	5,899,96
		CV	0,107			Desvio	5,899,96

NAO

SOBREVIVÊNCIA DOS FATORES

coef.	FI	(Vu x FI) Vu	Vu homog.
0,603	1,000	0,00	4.438,36
0,603	1,000	0,00	6.000,00
0,603	1,000	0,00	5.415,25
0,603	1,000	0,00	4.745,45
0,603	1,000	0,00	4.361,14
0,603	1,000	0,00	4.666,67
		Média	4,837,81
		L. Inf.	3,456,47
		L. Sup.	6,419,16
		Desvio	640,11
		CV	0,130

NAO

Sanamento da Amostra

Sanamento	Sanamento	Sanamento
1	2	3
4.179,77	4.179,77	4.179,77
5.033,41	5.033,41	5.033,41
4.809,64	4.809,64	4.809,64
4.133,85	4.133,85	4.133,85
4.000,02	4.000,02	4.000,02
4.044,65	4.044,65	4.044,65
4,376,89	4,376,89	4,376,89
3,063,82	3,063,82	3,063,82
5,899,96	5,899,96	5,899,96

NAO

AVALIÇÃO DO MOVEL

Casa	Valor
64,00	4.376,89
280.000,00	280.000,00

NAO