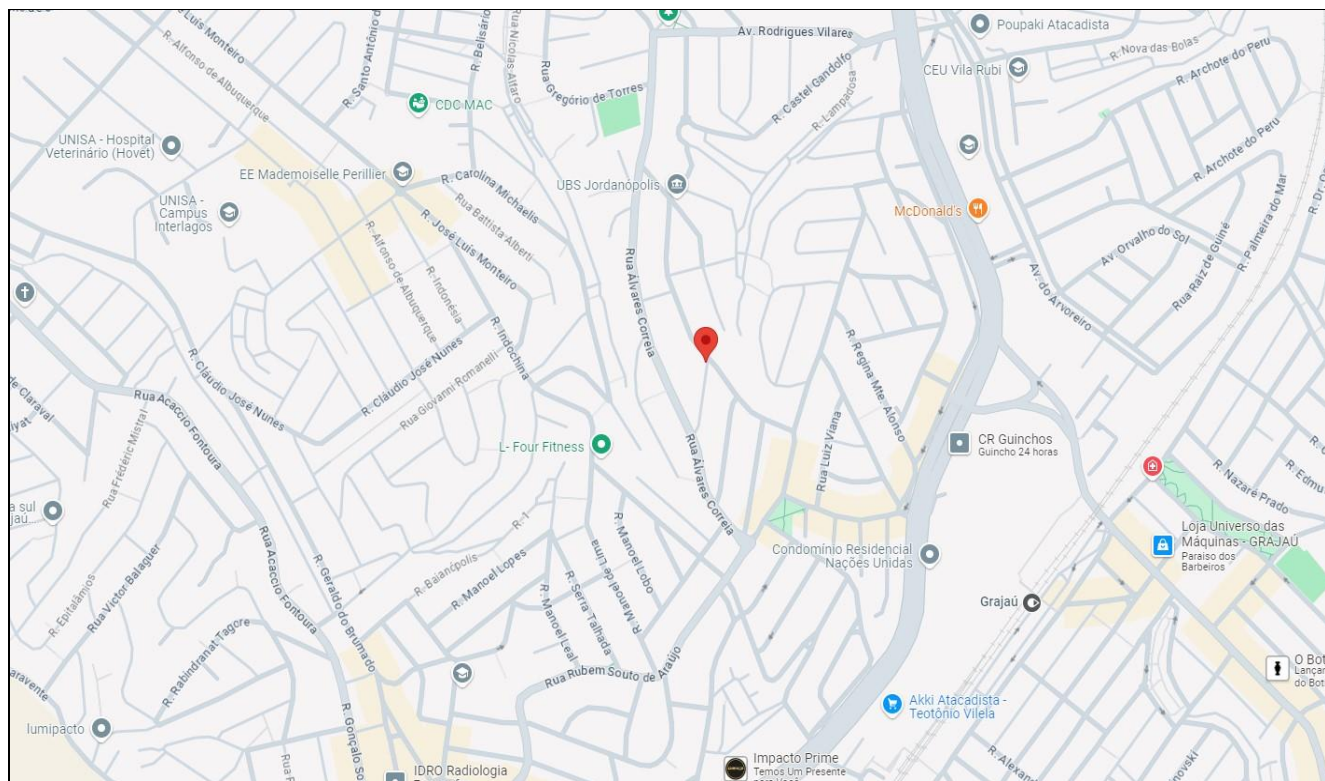


		LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL				
Solicitante:		CNPJ/CPF:				
Endereço real do local:		Rua Aguinalva		Nº:	3	
Complemento:		Condomínio:		CEP:	04830-190	
Bairro:		Jardim Prudente		Construtora:		
Cidade:		São Paulo		UF:	SP	
VALOR AVALIADO:		Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?	
R\$ 560.000,00		R\$4.473,20	RESIDENCIAL	SIM	SIM	
DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL						
Qual o tipo de imóvel avaliado:		CASA ISOLADA				
O imóvel avaliado é composta de quantas matrículas:		1	Primeira habitação?	Não		
Cartório de registro da(s) matrícula(s):		11º CRI de São Paulo/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?		Sim	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:	125,19 m ²	Área total Privativa:	125,19 m ²			
Área Total Privativa:	125,19 m ²	Área Coberta Padrão:	125,19 m ²			
Área Total de Terreno:	129,76 m ²	Área padrão diferente ou descoberta:	0,00 m ²			
Área de Testada:		Coefficiente adotado para área diferenciada:	0			
Estado de Conservação:	Regular	Área total ponderada edificação principal	125,19 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 suites:			1	Qualificação de DCE	Não Possui	
Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo: Garagem, sala de estar, cozinha, área de serviço, 2 dormitórios e banheiro social						
DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO						
Imóvel encontra-se em condomínio?	Não	Estrutura de Serviços do Condomínio:				
Estado de conservação áreas comuns:		Valor mensal taxa de condomínio:				
Elevador(es) por Bloco/Torre		Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:				
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL						
Atividade comercial exercida no local:						
Tempo de exercício no local	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?			
RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA						
Metodologia:	MMDC	Precisão:	II	Fundamentação:	II	
Nome:	Tales R. S. Galache					
CREA:	5060563873-D					
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agência Solicitante				Bárbara Vieira
Data:	terça-feira, 10 de setembro de 2024					

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório				
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Fração ideal	Valor
497.750	163.069.0055-0	CASA ISOLADA		R\$560.000,00
Total			0,0000%	R\$560.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

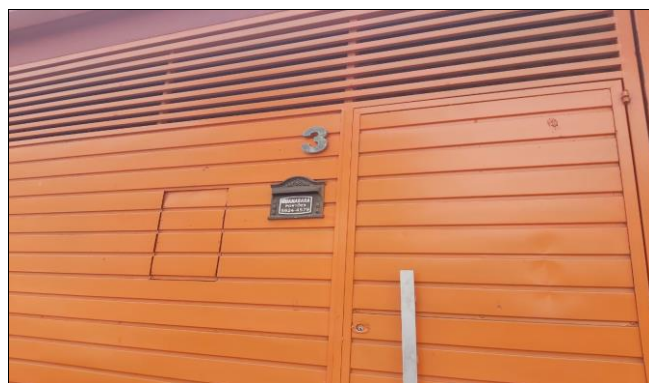


FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

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



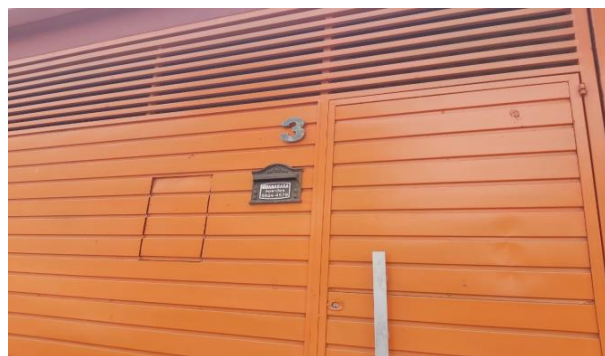
Descrição: Logradouro



Descrição: Logradouro



Descrição: Fachada



Descrição: Identificação numérica



Descrição: Hidrômetro



Descrição: Medidor de energia elétrica



Descrição: Garagem



Descrição: Sala de estar

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



Descrição: Cozinha



Descrição: Dormitório



Descrição: Dormitório



Descrição: Banheiro social



Descrição: Área de serviço



Descrição: Área externa

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
1	Rua Lauzane	764		Prohabitar Imóveis	(11) 94755-7835	675.000,00	1,00	1,070	25	140,00	2	10/09/24
2	Avenida dos Lagos	573		QFreitas Advocacia	(11) 96484-5888	485.000,00	1,00	1,070	25	110,00	2	10/09/24
3	Rua Lauzane	760		Imobiliária Paulista	(11) 98701-0186	650.000,00	1,00	1,070	25	128,00	2	10/09/24
4	Rua Bento Rodrigues Bastos	56		Imobiliária Paulista	(11) 98701-0186	450.000,00	1,00	1,070	25	110,00	1	10/09/24
5	Vila Beatriz	s/n		SR Negócios Imobiliários	(11) 94784-0377	830.000,00	1,00	1,251	20	127,00	2	10/09/24
6	Rua Embiruçu	s/n		Imobiliária Pedro de Lima	(11) 99827-9556	690.000,00	1,00	1,251	15	135,00	1	10/09/24

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-capela-do-socorro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-140m2-
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-capela-do-socorro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-110m2-
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-capela-do-socorro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-128m2-
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-capela-do-socorro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-110m2-
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-vila-beatriz-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-127m2-vend
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-beatriz-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-135m2-vend

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,25
Quadra		idade	25
índice fiscal	1,00	AU	125,19
		vagas	1
		andar	0
			0,990

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	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	675.000,00	0,90	0	140,00	4.339,29	1,00	1,00	0,00	4.339,29	2	0,9300	-303,75	4.035,54	25	0,531	1,0000	0,00	4.339,29
2	485.000,00	0,90	0	110,00	3.968,18	1,00	1,00	0,00	3.968,18	2	0,9300	-277,77	3.690,41	25	0,531	1,0000	0,00	3.968,18
3	650.000,00	0,90	0	128,00	4.570,31	1,00	1,00	0,00	4.570,31	2	0,9300	-319,92	4.250,39	25	0,531	1,0000	0,00	4.570,31
4	450.000,00	0,90	0	110,00	3.681,82	1,00	1,00	0,00	3.681,82	1	1,0000	0,00	3.681,82	25	0,531	1,0000	0,00	3.681,82
5	830.000,00	0,90	0	127,00	5.881,89	1,00	1,00	0,00	5.881,89	2	0,9300	-411,73	5.470,16	20	0,603	0,8811	-699,38	5.182,51
6	690.000,00	0,90	0	135,00	4.600,00	1,00	1,00	0,00	4.600,00	1	1,0000	0,00	4.600,00	15	0,684	0,7763	-1.028,88	3.571,12
						Média				Média				Média				
						4.506,91				4.506,91				4.288,05				
						L. Inf.				L. Inf.				L. Inf.				
						3.154,84				3.154,84				3.001,64				
						L. Sup.				L. Sup.				L. Sup.				
						5.858,99				5.574,47				5.574,47				
						Desvio				Desvio				Desvio				
						761,89				761,89				675,95				
						CV				CV				CV				
						0,169				0,158				0,158				
						SIM				SIM				SIM				

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,07	1,1710	742,14	5.081,43	0	0,990	1,0000	0,00	4.339,29	140,00	1,03	123,00	4.462,29	1,13	4.900,68	4.900,68	4.900,68
1,07	1,1710	678,67	4.646,85	0	0,990	1,0000	0,00	3.968,18	110,00	0,97	-126,27	3.841,91	1,07	4.242,81	4.242,81	4.242,81
1,07	1,1710	781,65	5.351,96	0	0,990	1,0000	0,00	4.570,31	128,00	1,01	25,43	4.595,75	1,11	5.057,48	5.057,48	5.057,48
1,07	1,1710	629,69	4.311,51	0	0,990	1,0000	0,00	3.681,82	110,00	0,97	-117,16	3.564,66	1,14	4.194,35	4.194,35	4.194,35
1,25	1,0016	9,40	5.891,29	0	0,990	1,0000	0,00	5.881,89	127,00	1,00	21,15	5.903,04	0,82	4.801,32	4.801,32	4.801,32
1,25	1,0016	7,35	4.607,35	0	0,990	1,0000	0,00	4.600,00	135,00	1,02	87,58	4.687,58	0,80	3.666,05	3.666,05	3.666,05
Média				Média				Média				Média				
4.981,73				4.506,91				4.509,20				4.477,12				
L. Inf.				L. Inf.				L. Inf.				L. Inf.				
3.487,21				3.154,84				3.156,44				3.133,98				
L. Sup.				L. Sup.				L. Sup.				L. Sup.				
6.476,25				5.858,99				5.861,97				5.820,25				
Desvio				Desvio				Desvio				Desvio				
578,93				761,89				815,07				815,07				
CV				CV				CV				CV				
0,116				0,169				0,181				0,181				
SIM				SIM				SIM				SIM				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
CASA ISOLADA	
AU	125,19
Vu	4.477,12
Valor total	560.000,00