

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL**

Solicitante:		CNPJ/CPF:			
Endereço real do local:	Rua das Ameixeiras	N°:	297		
Complemento:	Casa nº 15	Condomínio:	Residencial Recanto das Graças - V	CEP:	06719-052
Bairro:	Bairro da Graça	Construtora:			
Cidade:	Cotia	UF:	SP		
<b>VALOR AVALIADO:</b>	Valor por m <sup>2</sup>	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		
<b>Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, suas frações e valores na aba indicada para este fim</b>			

**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. <b>(REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).</b>			
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 <sup>2</sup>	Área Privativa (Averbada):	59,20 m <sup>2</sup>		
Área Total Privativa:	59,20 m <sup>2</sup>	Área Privativa (Não Averbada):	4,80 m <sup>2</sup>		
		Área padrão diferente ou descoberta:	0,00 m <sup>2</sup>		
		Coefficiente adotado para área diferenciada:	0		
		Área total ponderada edificação principal	64,00 m <sup>2</sup>		
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 descrever-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:			
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.	Agencia Solicitante:	Omar Garbe		
Data:	quinta-feira, 19 de janeiro de 2023				





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



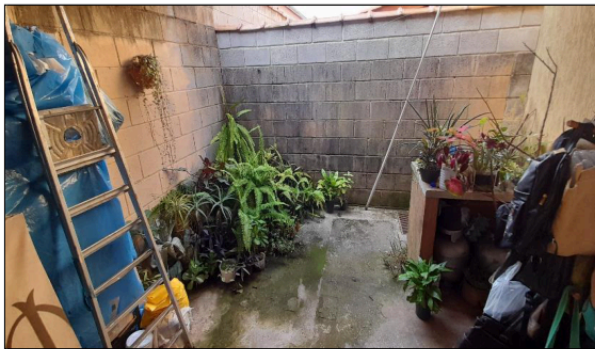
Descrição: VISTA PARCIAL COZINHA



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		

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			f		
Señor	padrão	1,25	Índice vagas	20	0,07
Quilora	padrão	20	Índice fiscal	64,00	0,603
Índice fiscal	AU	64,00	considerado	1	
	vagas	1	fixo	0	
	andar	0		0,990	

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor	Fonte	andar	Área	VU	Homogeneização do fator índice fiscal			Homogeneização do fator vagas			Homogeneização do fator idade					
						FISCAL	FI	(Vu x FI)/Vu	Vu homog.	Vu homog.	Fv	(Vu x Fv)/Vu	Vu homog.	idade	idade	coef.	FI
1	360.000,00	0,90	0	72,00	4.438,36	1,00	1,00	4.438,36	2	0,9900	-310,68	4.127,67	20	0,603	1,0000	0,00	4.438,36
2	320.000,00	0,90	0	48,00	6.000,00	1,00	1,00	6.000,00	2	0,9900	-420,00	5.580,00	20	0,603	1,0000	0,00	6.000,00
3	355.000,00	0,90	0	90,00	5.415,25	1,00	1,00	5.415,25	2	0,9900	-379,07	5.036,19	20	0,603	1,0000	0,00	5.415,25
4	290.000,00	0,90	0	55,00	4.745,45	1,00	1,00	4.745,45	2	0,9900	-332,18	4.413,27	20	0,603	1,0000	0,00	4.745,45
5	330.000,00	0,90	0	70,00	4.361,14	1,00	1,00	4.361,14	2	0,9900	-305,28	4.055,86	20	0,603	1,0000	0,00	4.361,14
6	280.000,00	0,90	0	54,00	4.666,67	1,00	1,00	4.666,67	2	0,9900	-238,67	4.340,00	20	0,603	1,0000	0,00	4.666,67
					<b>Media</b>			<b>4.937,81</b>			<b>Media</b>						<b>4.937,81</b>
					L. Inf.			3.456,47			L. Inf.						3.456,47
					L. Sup.			6.419,16			L. Sup.						6.419,16
					Desvio			640,11			Desvio						640,11
					CV			0,130			CV						0,130

Homogeneização do fator índice fiscal			Homogeneização do fator vagas		
Media	4,937,81		Media	4,937,81	
L. Inf.	3,456,47		L. Inf.	3,214,52	
L. Sup.	6,419,16		L. Sup.	5,969,82	
Desvio	640,11		Desvio	595,30	
CV	0,130		CV	0,130	

NAO

Homogeneização do fator idade		
Media	4,937,81	
L. Inf.	3,456,47	
L. Sup.	6,419,16	
Desvio	640,11	
CV	0,130	

SIM

Homogeneização do fator padrão					Homogeneização do fator andar					Homogeneização do fator área					SOMA TÓRICA 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	fq	(Vu x FI)/Vu	Vu homog.	Área	Índice	Vu total	Sanamento 1	Sanamento 2	Sanamento 3					
1,37	0,0083	-407,01	4.031,35	0	0,990	1,0000	0,00	4.438,36	72,00	1,03	146,42	4.586,78	0,94	4.179,77	4.179,77	4.179,77	4.179,77	4.179,77					
1,37	0,0083	-550,22	5.449,78	0	0,990	1,0000	0,00	6.000,00	48,00	0,83	-116,37	5.585,63	0,84	5.033,41	5.033,41	5.033,41	5.033,41	5.033,41					
1,37	0,0083	-498,60	4.918,65	0	0,990	1,0000	0,00	5.415,25	59,00	0,86	-109,01	5.306,24	0,89	4.809,64	4.809,64	4.809,64	4.809,64	4.809,64					
1,37	0,0083	-458,17	4.310,28	0	0,990	1,0000	0,00	4.745,45	55,00	0,86	-178,43	4.569,02	0,87	4.133,85	4.133,85	4.133,85	4.133,85	4.133,85					
1,37	0,0083	-399,93	3.961,21	0	0,990	1,0000	0,00	4.361,14	70,00	1,02	98,81	4.459,95	0,93	4.000,02	4.000,02	4.000,02	4.000,02	4.000,02					
1,37	0,0083	-427,95	4.238,72	0	0,990	1,0000	0,00	4.666,67	54,00	0,86	-184,06	4.472,60	0,87	4.044,65	4.044,65	4.044,65	4.044,65	4.044,65					
		<b>Media</b>	<b>4.495,90</b>				<b>Media</b>	<b>4.937,81</b>			<b>Media</b>	<b>4.830,70</b>		<b>4.376,89</b>	<b>4.376,89</b>	<b>4.376,89</b>	<b>4.376,89</b>	<b>4.376,89</b>					
		L. Inf.	3.129,50				L. Inf.	3.456,47			L. Inf.	3.360,79		3.093,82	3.093,82	3.093,82	3.093,82	3.093,82					
		L. Sup.	5.830,50				L. Sup.	6.419,16			L. Sup.	6.278,82		5.999,96	5.999,96	5.999,96	5.999,96	5.999,96					
		Desvio	581,41				Desvio	640,11			Desvio	487,17		5.999,96	5.999,96	5.999,96	5.999,96	5.999,96					
		CV	0,130				CV	0,101			CV	0,101											

NAO

NAO

NAO

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Casa	64,00
AU	4.376,89
Valor total	280.000,00