

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

Compass Avaliações

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



Informações Gerais

Solicitante: Galleria Bank	Data da Solicitação: 26/01/2024
Proprietário:	Data da Vistoria: 30/01/2024
Endereço: Rua 01 , S/N - (Atual - Avenida Mario Francisco Mota Antunes, n°134)	Data do Laudo: 31/01/2024
Complemento: Lote 6 - Quadra 1 - Cond. Residencial Santa Isabel - (Atual Cond. Residencial Vintage Arte de Morar)	Matrícula/Cartório: 94.189 - 1º Registro de Imóveis de Cotia/SP.
Bairro: Granja Viana	Objetivo: Valor de Mercado
Cidade: Cotia UF: SP CEP: 06715-410	Finalidade: Compra/Venda

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula	IPTU	Uso:	Residencial
Terreno: 507,50 m ²	Terreno: 507,50 m ²	Tipologia:	Casa
Construída: 300,00 m ²	Construída: 300,00 m ²	Idade Aparente:	15 Anos
Comum: 300,00 m ²	Fração Ideal: 300,00 m ²	Topografia:	Plano
Garagem: 300,00 m ²	Área Considerada	Est. Conservação:	Reparos simples
Depósito: 300,00 m ²	Terreno: 507,50 m ²	Qtd. de Quartos:	3
Total: 300,00 m ²	Construída: 300,00 m ²	Qtd. de Vagas:	4
Fração Ideal: 300,00 m ²		Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 1.931.500,00

(UM MILHÃO, NOVECENTOS E TRINTA E UM MIL, QUINHENTOS REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 1.338.500,00

(UM MILHÃO, TREZENTOS E TRINTA E OITO 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.

Valor da área não averbada R\$ 1.200.000,00. O imóvel necessita de reparo nas áreas externas.

Na matrícula consta o endereço interno do avaliando como Rua 01, no local identificamos como Avenida Mario Francisco Mota Antunes, n°134, conforme apresentação do imóvel pelo acompanhante. Sugere-se atualização da documentação para efetivar a operação financeira.

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

Assinatura:



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

Compass Avaliações

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

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Condomínio	
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
14,50 m	35,00 m	35,00 m	14,50 m	507,50 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"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



Vista do Logradouro

Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Granja Viana é um bairro nobre localizado na Zona Oeste da Grande São Paulo. Possui diversos micro-bairros e residenciais fechados. O bairro tem sido alvo de disputas municipais, mas é oficialmente administrado pelo município de Cotia, cidade onde ocupa uma área de aproximadamente 50 km² com uma população de 35 mil habitantes.

Granja Viana faz fronteira com os municípios de Carapicuíba, Embu das Artes, Osasco e Jandira. Sua produção é correspondente a 70% do parque industrial do município de Cotia – e inclui marcas dos ramos de autopeças, alimentação, metalurgia, gráfica, estamperia, informática, serigrafia, químicos, serviços, olaria, horticultura, madeiras, plásticos e outros.

Região com predominância residencial, com infraestrutura completa, composta por água, energia, pavimentação, comércios e serviços.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

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:
Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:	

Adendo

 Imóvel em Constr.: **Não** Status da Obra:

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Térreo					
Garagem	1	Cerâmica	Pintura	Gesso	Alumínio
Escritório	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Banheiro social	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
1º Pavimento					
Sala de estar	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Varandas	2	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Sala lareira	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Sala de jantar	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Cozinha	1	Porcelanato	Azulejo	Gesso	Alumínio
Dispensa	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Área de serviço	1	Porcelanato	Azulejo	Gesso	Alumínio
Área gourmet	1	Porcelanato	Azulejo	Telhado	Alumínio
Piscina	1	Cerâmica	Cerâmica		
2º Pavimento					
Sala íntima	1	Laminado	Pintura	Gesso	Alumínio
Suítes	3	Laminado	Pintura	Gesso	Alumínio
Close	1	Laminado	Pintura	Gesso	Alumínio
Varanda	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio

Comentários sobre os acabamentos

Trata-se de uma casa no Condomínio Residencial Vintage Arte de Morar localizado em Cotia.

Possui as seguintes dependências:

- Térreo: garagem, escritório e banheiro social.
- 1º Pavimento: sala de estar, 2 varandas, sala lareira, sala de jantar, cozinha, despensa, área de serviço, área gourmet e piscina.
- 2º Pavimento: sala íntima, 3 suítes, 3 banheiros suítes, closet e varanda.

Encontra-se em estado regular de conservação, necessitando de reparos e manutenção nas áreas externas, pisos e muros.

 Para fins de cálculo, foram considerados 507,50m² de terreno e 300,00m² de área construída, conforme IPTU do imóvel.

Na matrícula consta o endereço interno do avaliando como Rua 01, no local identificamos como Avenida Mario Francisco Mota Antunes, nº134, conforme apresentação do imóvel pelo acompanhante. Sugere-se atualização da documentação para efetivar a operação financeira.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

Compass Avaliações

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

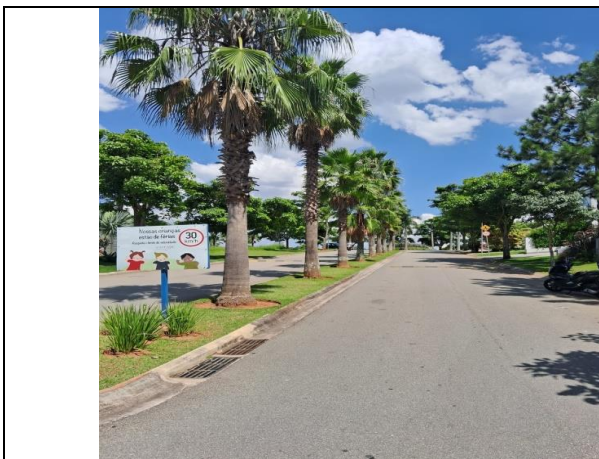
Relatório Fotográfico



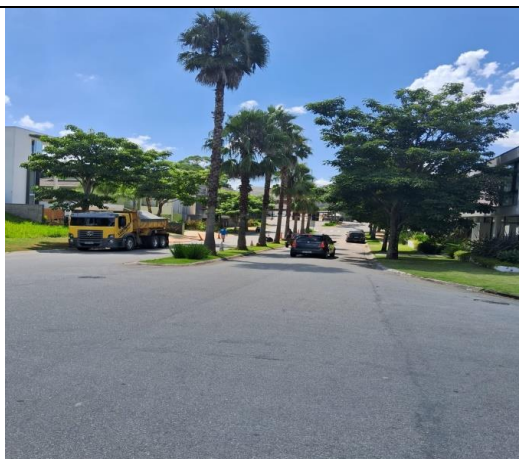
Fachada avaliando



Fachada avaliando



Logradouro interno



Logradouro interno



Identificação logradouro



Identificação avaliando

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

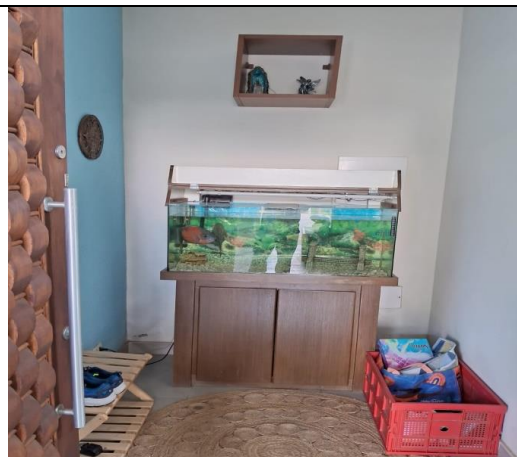
Compass Avaliações

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

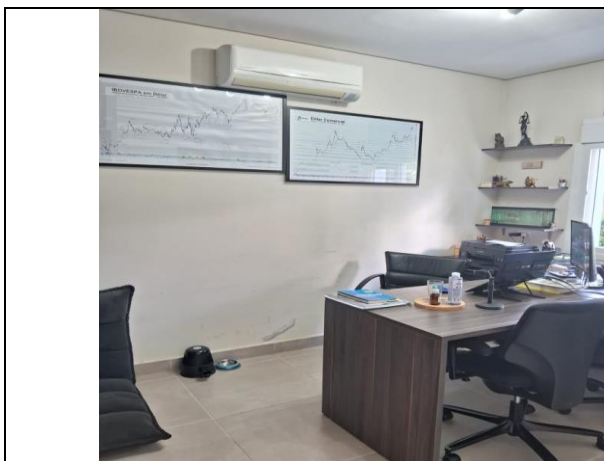
Relatório Fotográfico



Garagem - Térreo



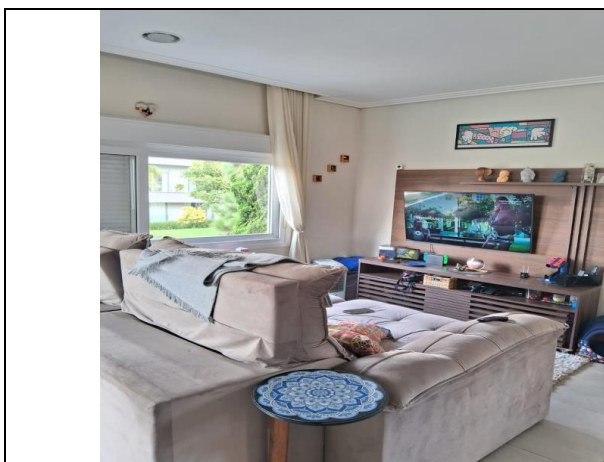
Hall de entrada - Térreo



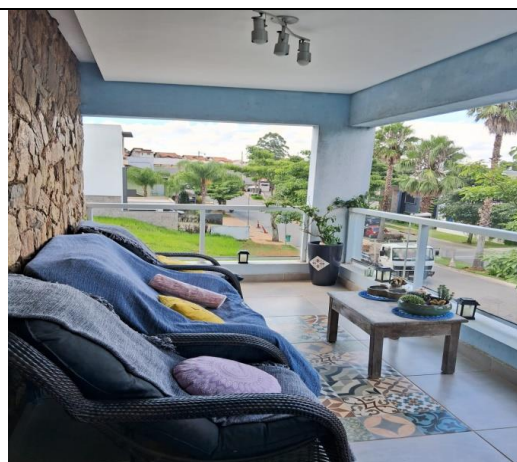
Escritório - Térreo



Banheiro Escritório - Térreo



Sala de estar - 1º Pavimento



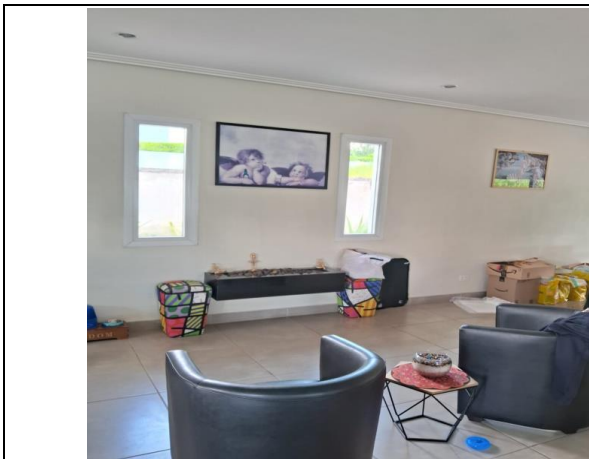
Varanda - 1º Pavimento

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

Compass Avaliações

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

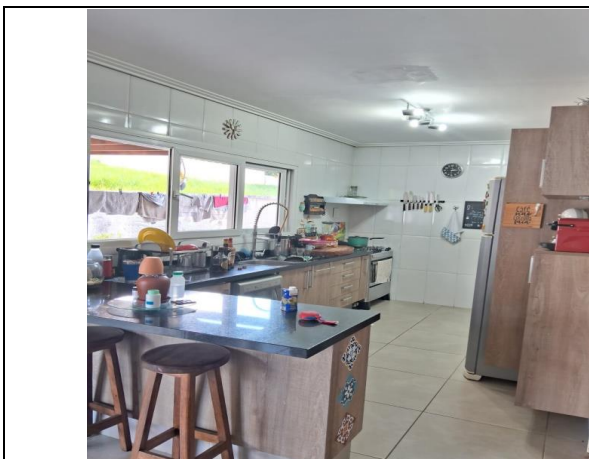
Relatório Fotográfico



Sala lareira - 1ºPavimento



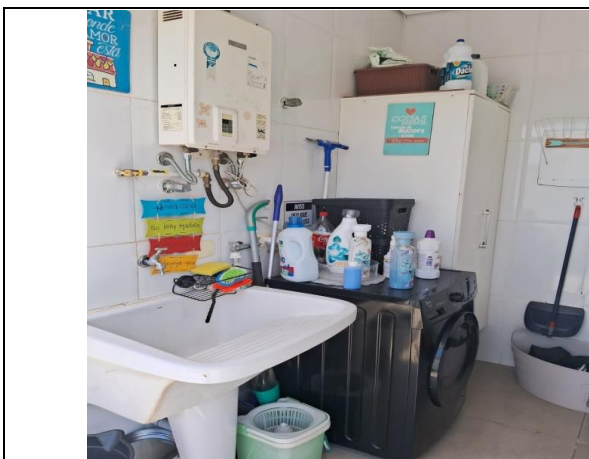
Sala de jantar - 1ºPavimento



Cozinha - 1ºPavimento



Despensa - 1ºPavimento



Área de serviço - 1ºPavimento



Área gourmet - 1ºPavimento

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

Compass Avaliações

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

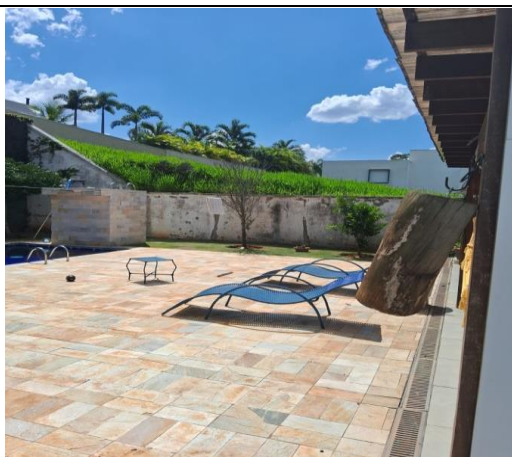
Relatório Fotográfico



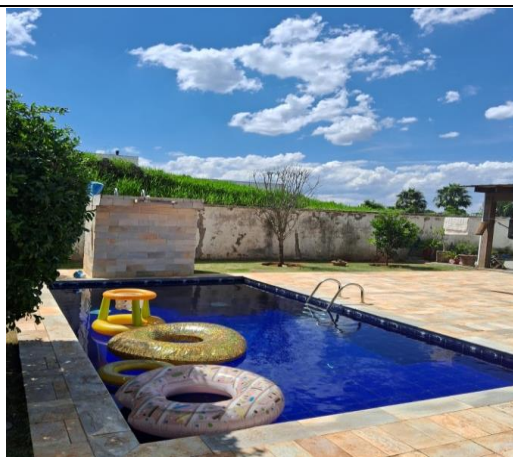
Área gourmet - 1º Pavimento



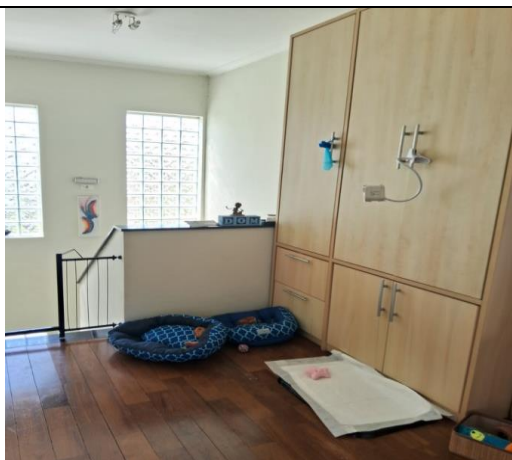
Varanda - 1º Pavimento



Área piscina - 1º Pavimento



Piscina - 1º Pavimento



Acesso ao 2º Pavimento



Sala íntima - 2º Pavimento

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

Compass Avaliações

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

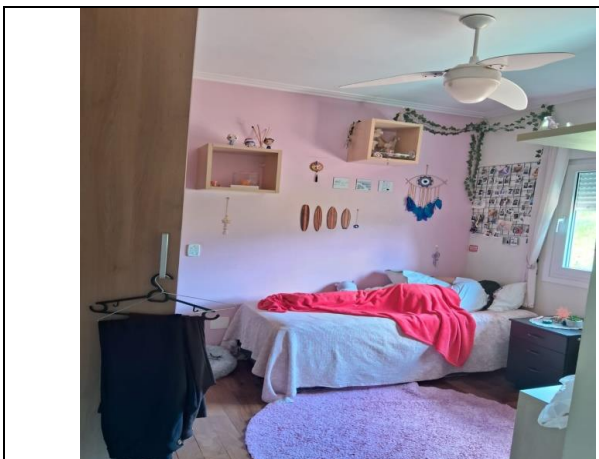
Relatório Fotográfico



Suíte 1 - 2º Pavimento



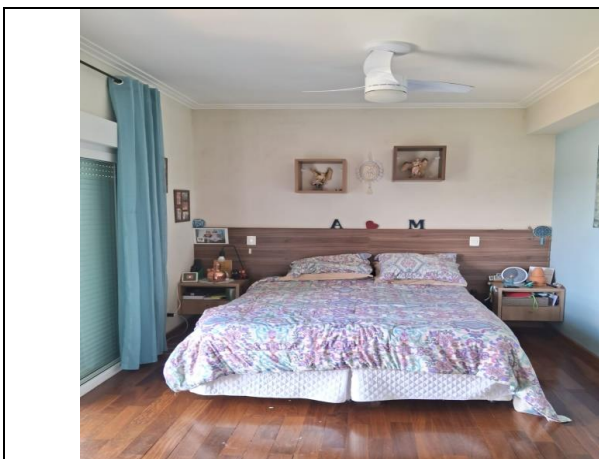
Banheiro Suíte 1 - 2º Pavimento



Suíte 2 - 2º Pavimento



Banheiro Suíte 2 - 2º Pavimento



Suíte 3 - 2º Pavimento



Closet Suíte 3 - 2º Pavimento

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Varanda Suíte 3 - 2º Pavimento



Banheiro Suíte 3 - 2º Pavimento



Fachada condomínio



Fachada condomínio



Fachada condomínio



Identificação condomínio

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

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 - Casa Condomínio

Compass Avaliações

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

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação


Endereço:	Rua 01 , S/N - (Atual - Avenida Mario Francisco Mota Antunes, nº134)					
Bairro:	Granja Viana	Cidade:	Cotia	UF:	SP	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	300,00	Topografia:	Plano	Testada:	14,50	
Área do Terreno:	507,50	Uso:	Residencial	Profundidade:	35,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Máx	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	31/01/2024	
Observações:	Avaliando.					

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	Cond. Residencial Vintage Arte de Morar					
Bairro:	Granja Viana	Cidade:	Cotia	UF:	SP	
Informante:	Casa Noble - (11) 4559-0949					
Área Priv./Constr.:	260,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	500,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Máx	
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtd. Dorm:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 2.600.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 9.000,00	Data Amost.:	31/01/2024	
Observações:	Casa no condomínio do avaliando com 3 suítes e 4 vagas.					

Elemento Comparativo 2

Endereço:	Cond. Residencial Vintage Arte de Morar					
Bairro:	Granja Viana	Cidade:	Cotia	UF:	SP	
Informante:	Casa Noble - (11) 4559-0949					
Área Priv./Constr.:	271,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	507,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Med	
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 2.100.000,00	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.974,17	Data Amost.:	31/01/2024	
Observações:	Casa no condomínio do avaliando com 3 suítes e 4 vagas.					

Elemento Comparativo 3

Endereço:	Cond. Residencial Vintage Arte de Morar					
Bairro:	Granja Viana	Cidade:	Cotia	UF:	SP	
Informante:	Casa Noble - (11) 4559-0949					
Área Priv./Constr.:	300,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	507,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Med	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 2.200.000,00	Vagas:	6	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.600,00	Data Amost.:	31/01/2024	
Observações:	Casa no condomínio do avaliando com 4 suítes e 6 vagas.					


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

Compass Avaliações

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

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Cond. Residencial Vintage Arte de Morar					
Bairro:	Granja Viana	Cidade:	Cotia	UF:	SP	
Informante:	Casa Noble - (11) 4559-0949					
Área Priv./Constr.:	266,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	504,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Máx	
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 2.390.000,00	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 8.086,47	Data Amost.:	31/01/2024	
Observações:	Casa no condomínio do avaliando com 4 dormitórios sendo 2 suítes e 4 vagas.					

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Cond. Residencial Vintage Arte de Morar					
Bairro:	Granja Viana	Cidade:	Cotia	UF:	SP	
Informante:	Casa Noble - (11) 4559-0949					
Área Priv./Constr.:	275,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	510,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Máx	
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 2.490.000,00	Vagas:	6	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 8.149,09	Data Amost.:	31/01/2024	
Observações:	Casa no condomínio do avaliando com 4 suítes e 6 vagas.					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

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 ²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Mult. F.		Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 2.600.000,00	260,00	0,900	R\$ 9.000,00	1,000	0,965	1,000	0,799	1,000	1,000	0,764	R\$ 6.873,49
2	R\$ 2.100.000,00	271,00	0,900	R\$ 6.974,17	1,000	0,975	1,131	0,799	1,000	1,000	0,905	R\$ 6.311,77
3	R\$ 2.200.000,00	300,00	0,900	R\$ 6.600,00	1,000	1,000	1,131	0,846	1,000	1,000	0,978	R\$ 6.451,81
4	R\$ 2.390.000,00	266,00	0,900	R\$ 8.086,47	1,000	0,970	1,000	0,799	1,000	1,000	0,769	R\$ 6.220,44
5	R\$ 2.490.000,00	275,00	0,900	R\$ 8.149,09	1,000	0,978	1,000	0,799	1,000	1,000	0,777	R\$ 6.334,67

Média	R\$ 7.761,95	Média	R\$ 6.438,44
Desvio	969,366	Desvio	256,802
Coef. de variação	0,125	Coef. de variação	0,040

Média Saneada	R\$ 6.438,44
Limite Inferior	R\$ 4.506,90
Limite Superior	R\$ 8.369,97
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

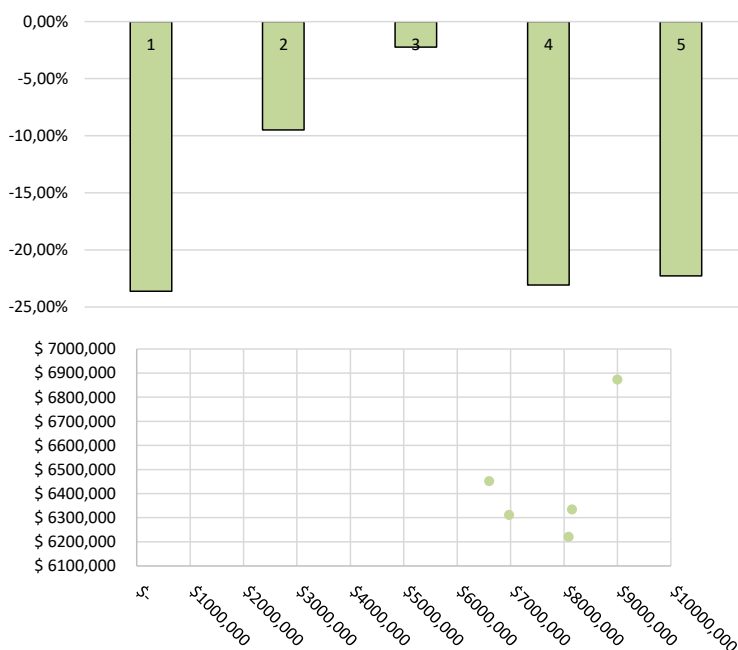
Valor de Mercado	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 1.931.500,00
	300,00		R\$6.438,44		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 4.506,90
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 6.438,44
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 8.369,97
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 6.438,44
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	256,80
Coefficiente de Variação:	0,040

INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²):	R\$ 196,87
Inferior (p/m ²):	-3,06% R\$ 6.241,57
Superior (p/m ²):	3,06% R\$ 6.635,30
Amplitude Total	6,12%

Residual % e Dispersão



Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

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 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 0,50 a 2,00	2 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 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 6,12%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

Compass Avaliações

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

Documentação

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA - I.P.T.U.		EMISSÃO	UTILIZAÇÃO	QTD. EDIFICAÇÕES	22.000/02
ÁREA DO TERRENO	SITUAÇÃO DO TERRENO	1º VIA - 13/12/2019	siden		
507,50	CONSTRUIDO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	NÚMERO DO CARNE	VALORES EXPRESSOS EM REAIS
		23253-42-26-0134-00-000	2020	80156	
ÁREA OCUPADA	FRAÇÃO IDEAL	NOME DO PROPRIETÁRIO			
0,00	1,00	ARTUR VINICIUS GUIMARAES DA SILVA			
ÁREA CONSTRUÍDA TRIBUTÁVEL	VALOR DO M² DA CONSTRUÇÃO	NOME DO COMPROMISSÁRIO			
300,00	1.023,07	ARTUR VINICIUS GUIMARAES DA S			
TESTADA PRINCIPAL	VALOR DO M² DE TERRENO	ENDEREÇO DO IMÓVEL			
14,50	238,13	AVENIDA MARIO FRANCISCO MOTA ANTUNES 0134 RESIDENCIAL SANTA ISABEL			
VALOR VENIAL DO TERRENO	VALOR VENIAL DA CONSTRUÇÃO	Quadra: 01 Lote: 06			
111.886,26	306.921,53	ENDEREÇO DE ENTREGA			
VALOR VENIAL DO EXCESSO	VALOR VENIAL DO IMÓVEL	AV MARIO FRANCISCO MOTA ANTUNES nº 134 RES STA ISABEL-VINTAGE			
0,00	418.807,79	PAISAGE RENOIR			
IMPOSTO TERRITORIAL	IMPOSTO PREDIAL	06715-410 COTIA SP			
0,00	4.439,36	MENSAGEM			
IMPOSTO DE EXCESSO	TAXA DE INCÊNCIO	PAGUE SEUS IMPOSTOS EM DIA, EVITANDO COBRANCA.			
0,00	0,00	VALOR TOTAL LANÇADO			
		4.439,36			