



LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL



Solicitante:		CNPJ/CPF:			
Endereço real do local:	Rua José Ferreira Marques			Nº:	13 10
Complemento:	Apto. 1802	Condomínio:	Ed. Solar Villeneuve	CEP:	17012-503
Bairro:	Vila Nova Cidade Universitária		Construtora:		
Cidade:	Bauru			UF:	SP

VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?
R\$ 1.424.000,00	R\$5.607,40	RESIDENCIAL	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	APARTAMENTO		
O imóvel avaliado é composta de quantas matrículas:	1	Primeira habitação?	Sim
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	1º CRI de Bauru/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:	3		
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).**

Vagas cobertas nº 41/42/54 e depósito 27

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:	403,65 m ²	Área total Privativa:	253,95 m ²
Área Total Privativa:	253,95 m ²	Área Coberta Padrão:	253,95 m ²
		Área padrão diferente ou descoberta:	0,00 m ²
		Coefficiente adotado para área diferenciada:	0
		Área total ponderada edificação principal	253,95 m ²

Total de Dormitórios:	3	Qtos destes dormitórios são Suites?	3	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:
Sala de estar, sala de jantar, cozinha, escritório, área de serviço, lavabo e 3 suítes.

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:	Não Informado
Elevador(es) por Bloco/Torre	2	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

Salão de festas, salão de jogos, área gourmet, academia, piscina, playground, brinquedoteca e SPA.

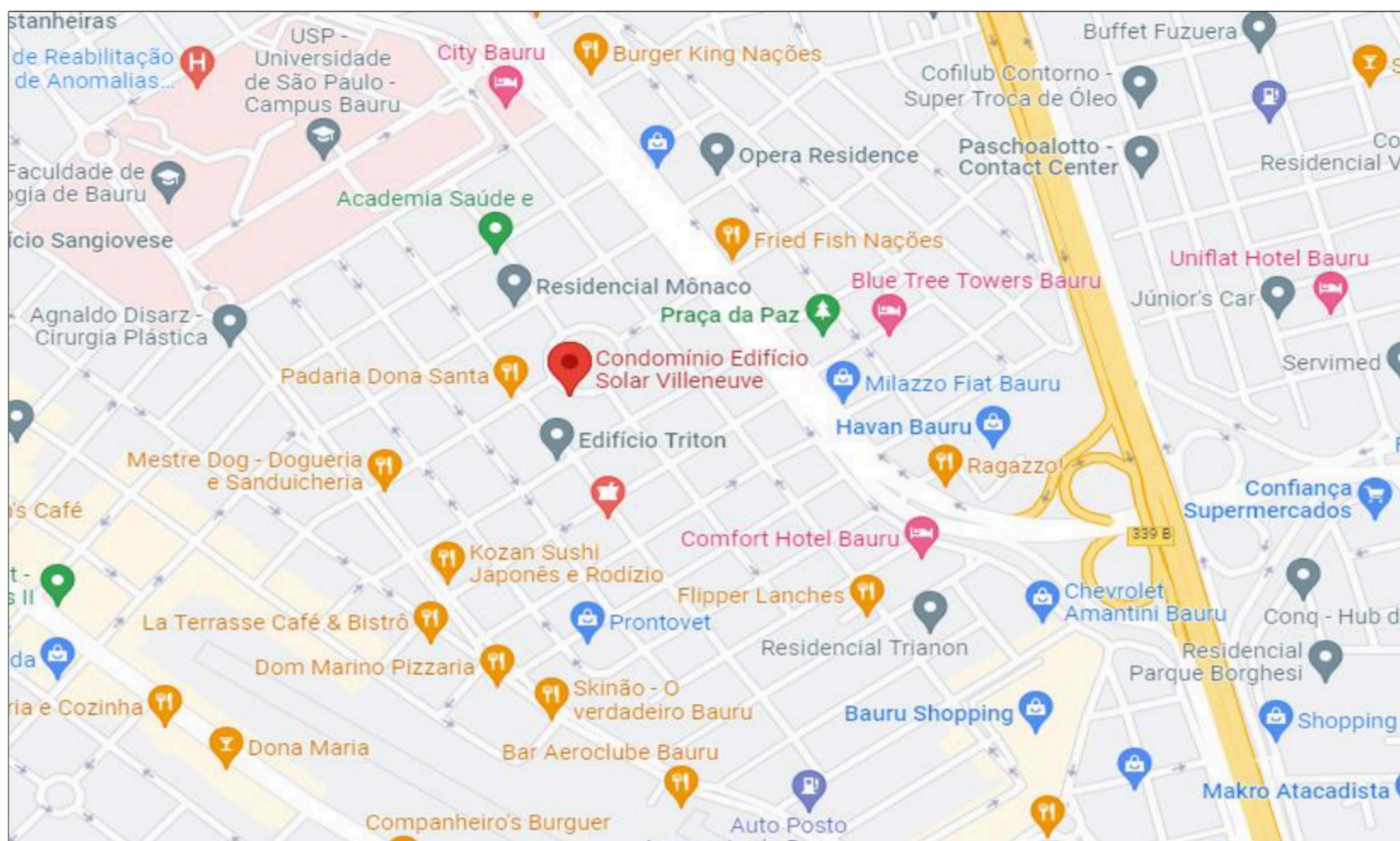
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

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	Andresa Faustini/Bauru		
Data:	terça-feira, 8 de novembro de 2022				

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários sobre estrutura da região:
O imóvel está localizado em bairro distante aproximadamente 4 km do centro da cidade (principais vias de acesso são: Avenida Nações Unidas e Alameda Doutor Octavio Pinheiro Brisolla), onde evidenciamos uso residencial e pequenos comércios no entorno.
O bairro apresenta boa infraestrutura e imóveis com padrões similares ao imóvel em estudo, fato que enquadra o imóvel em tela no mercado imobiliário local.

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

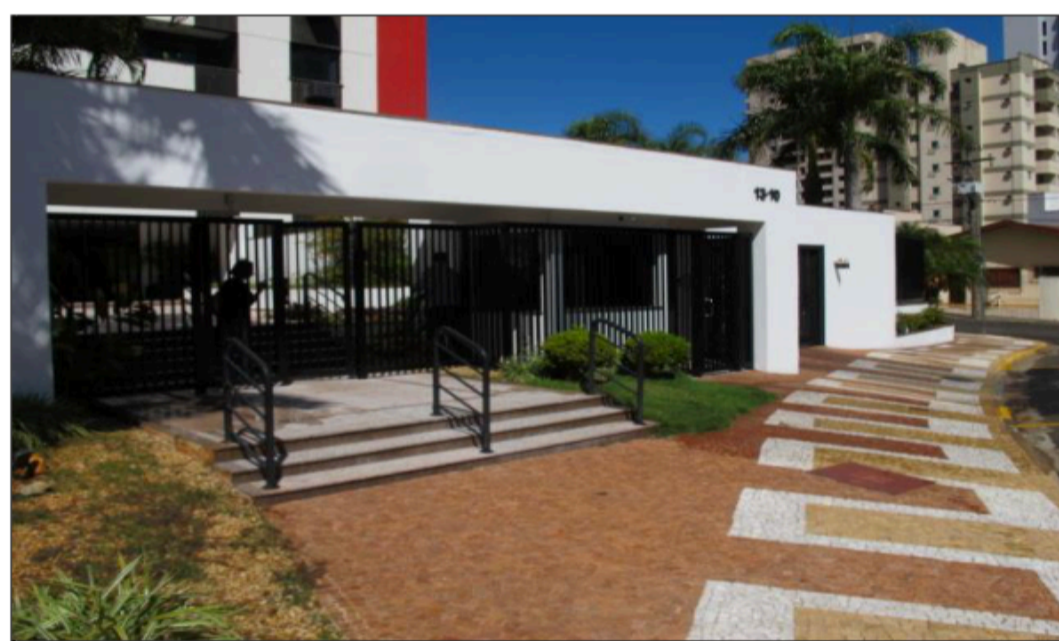


FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA

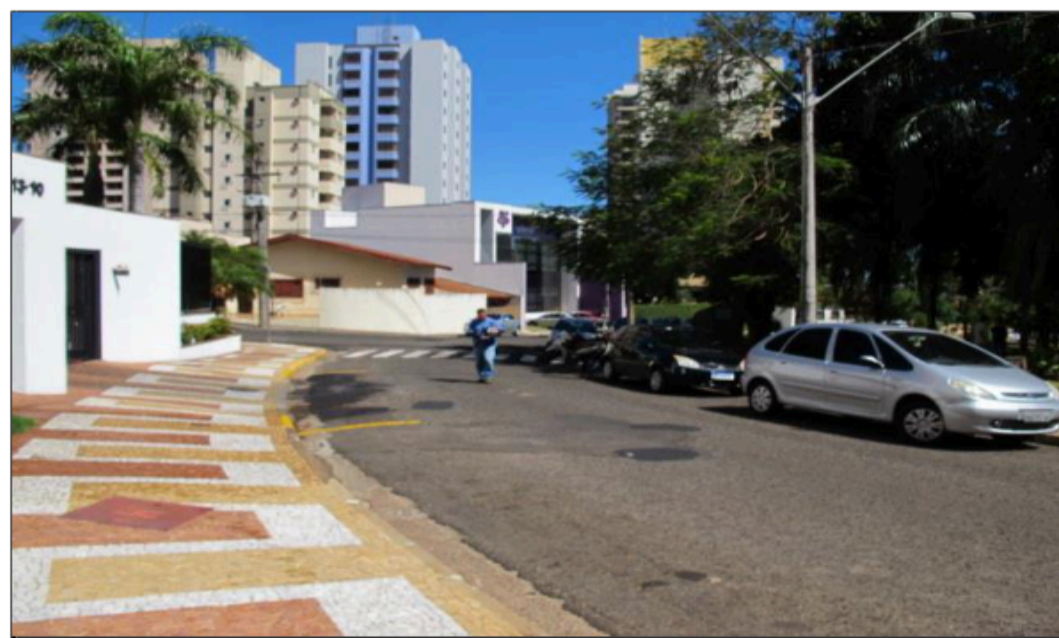
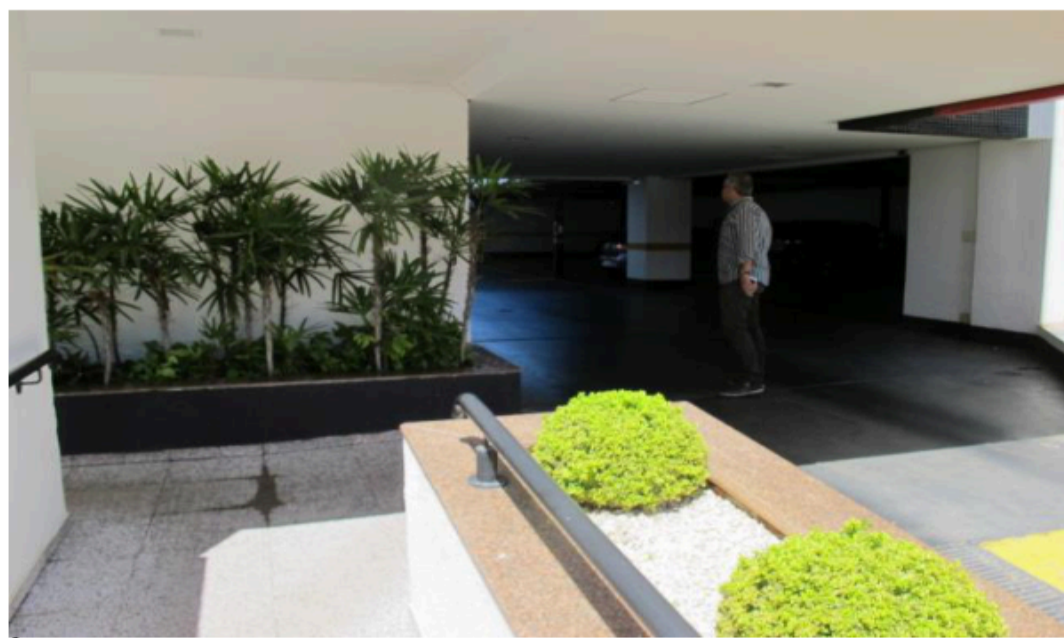


FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO GUARITA, HALL E ÁREAS COMUNS



Descrição: ÁREA DE LAZER



Descrição: ÁREA DE LAZER



Descrição: ÁREA DE LAZER

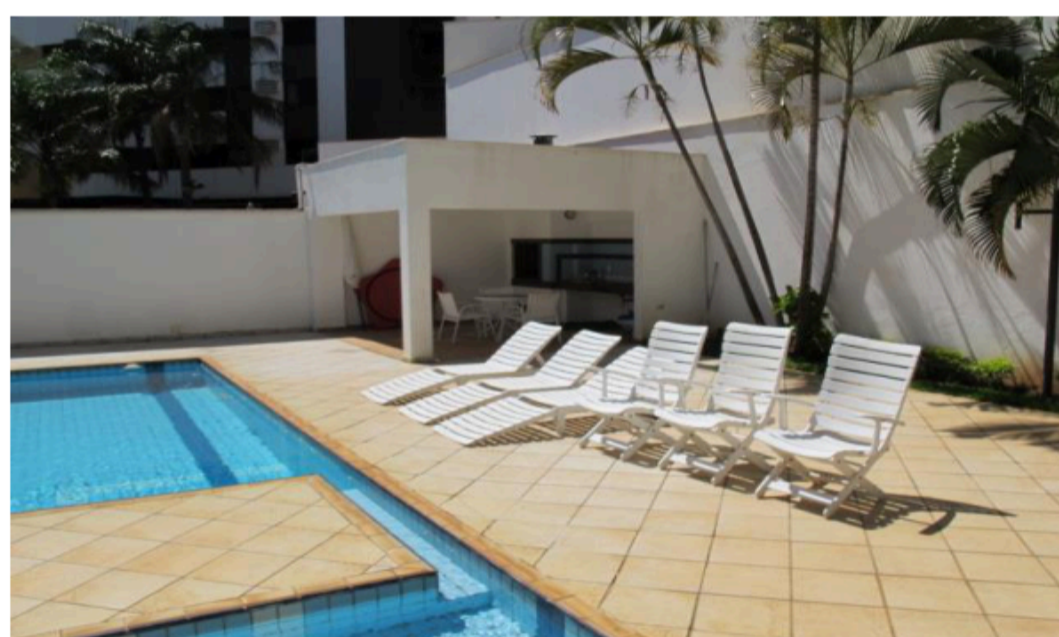


Descrição: ÁREA DE LAZER

REGISTRO FOTOGRÁFICO SISTEMA DE PREVENÇÃO INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS COMERCIAIS



Descrição: ÁREA DE LAZER



Descrição: ÁREA DE LAZER

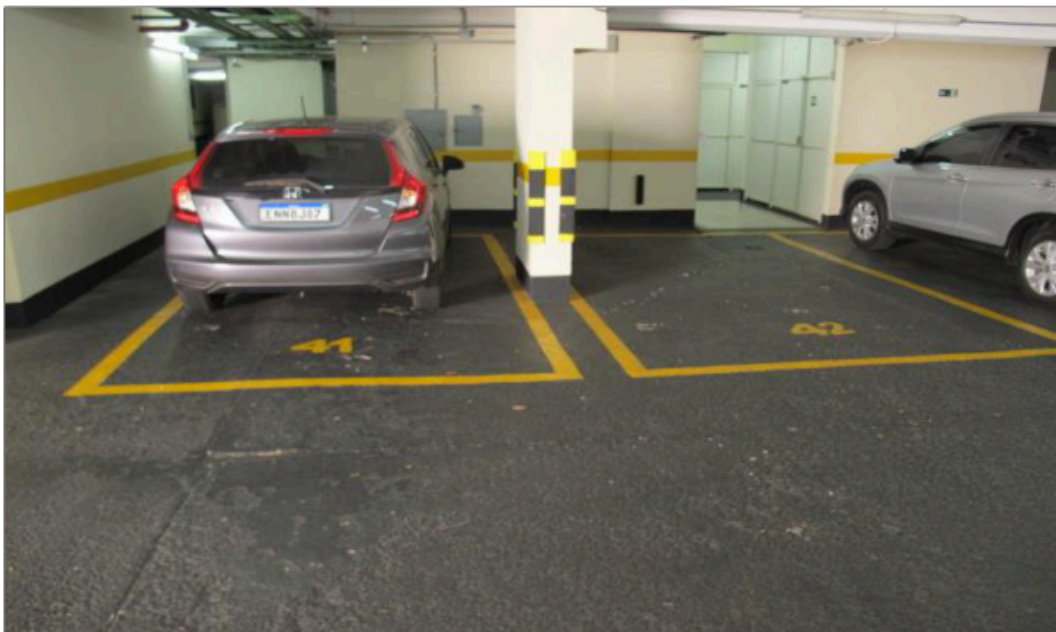


Descrição: ÁREA DE LAZER

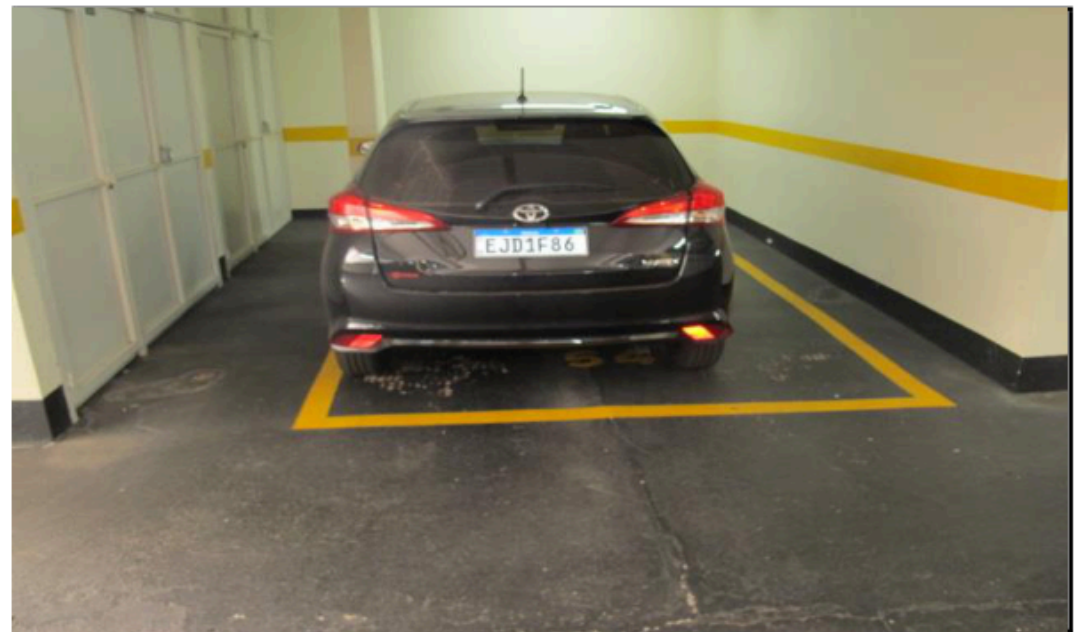


Descrição: ÁREA DE LAZER

REGISTRO FOTOGRÁFICO VAGAS GARAGEM/ESTACIONAMENTO



Descrição: VAGA



Descrição: VAGA

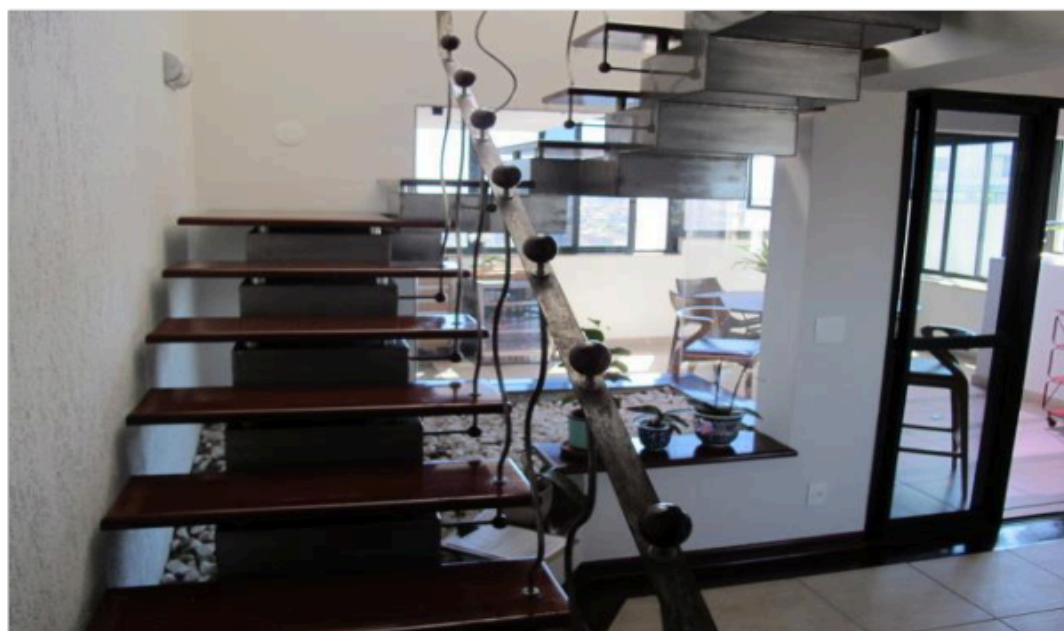
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



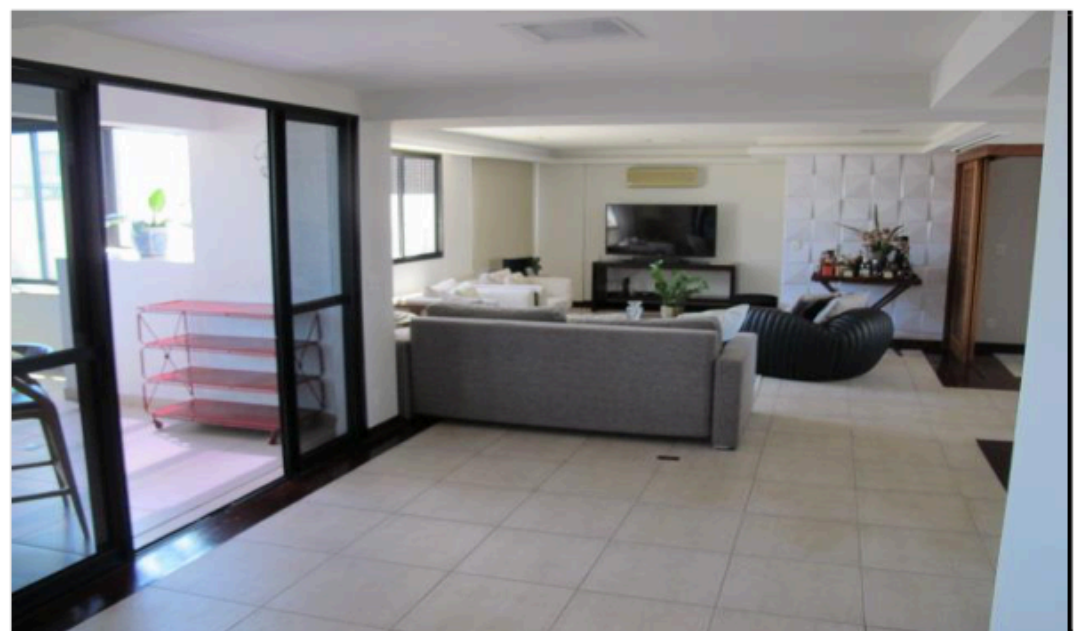
Descrição: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



Descrição: SALA



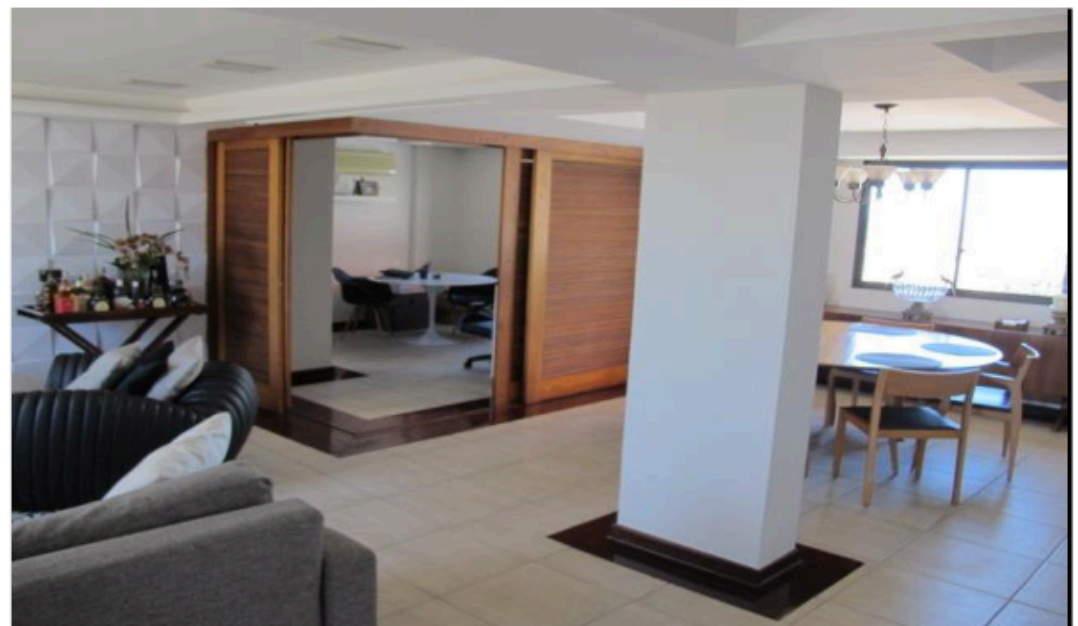
Descrição: CIRCULAÇÃO



Descrição: SALA



Descrição: SALA DE ESTAR



Descrição: SALA DE ESTAR



Descrição: SALA DE ESTAR



Descrição: VARANDA

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



Descrição: LAVABO



Descrição: SALA DE JANTAR



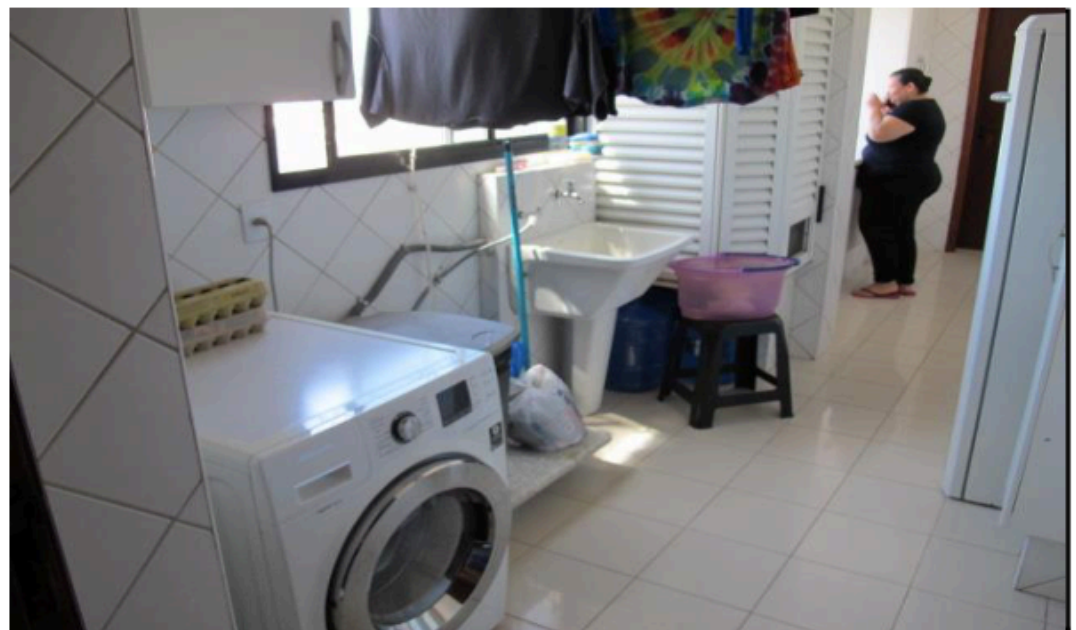
Descrição: ÁREA GOURMET



Descrição: COZINHA



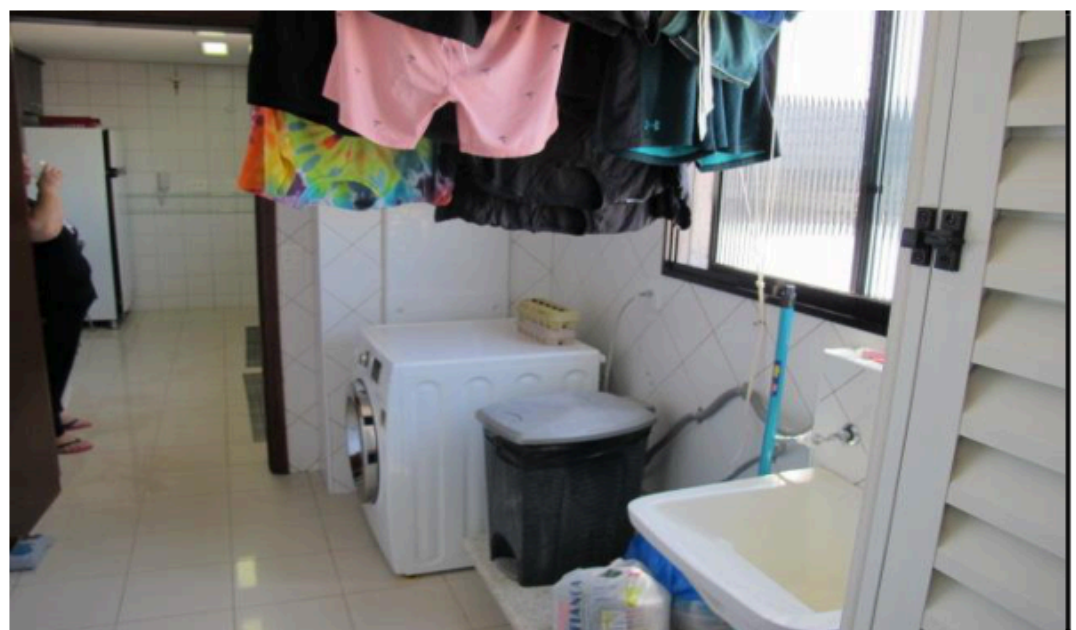
Descrição: COZINHA



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO

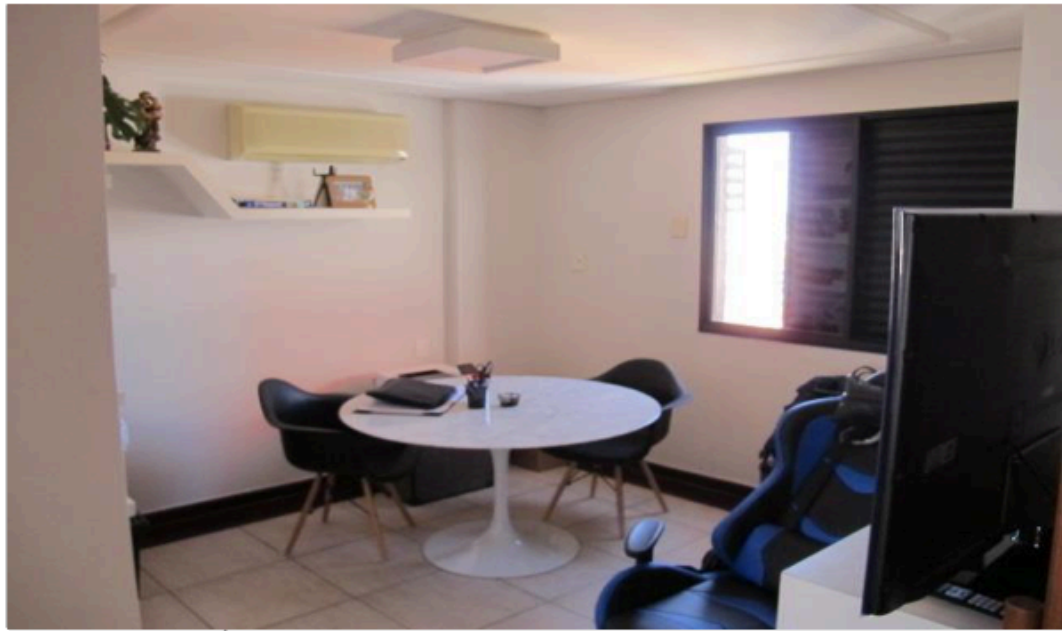


Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO

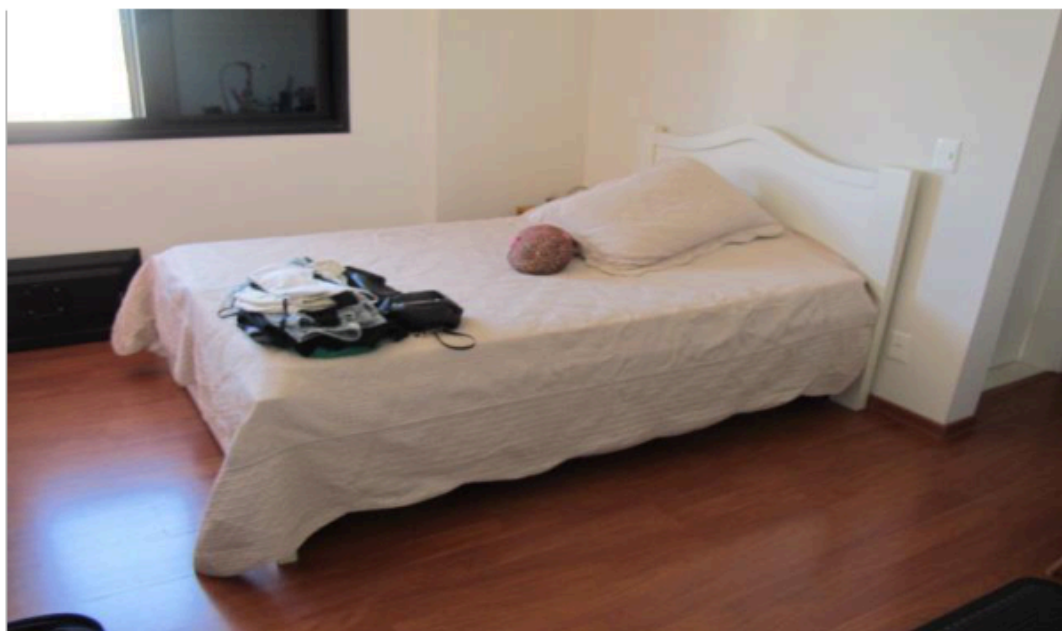
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: SUÍTE



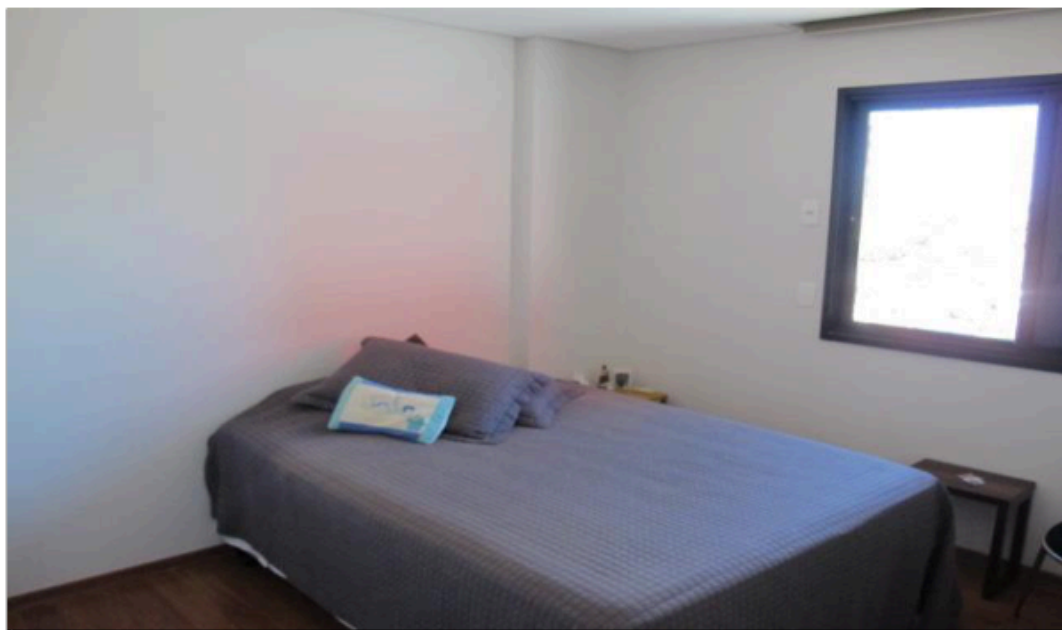
Descrição: BANHEIRO SUÍTE



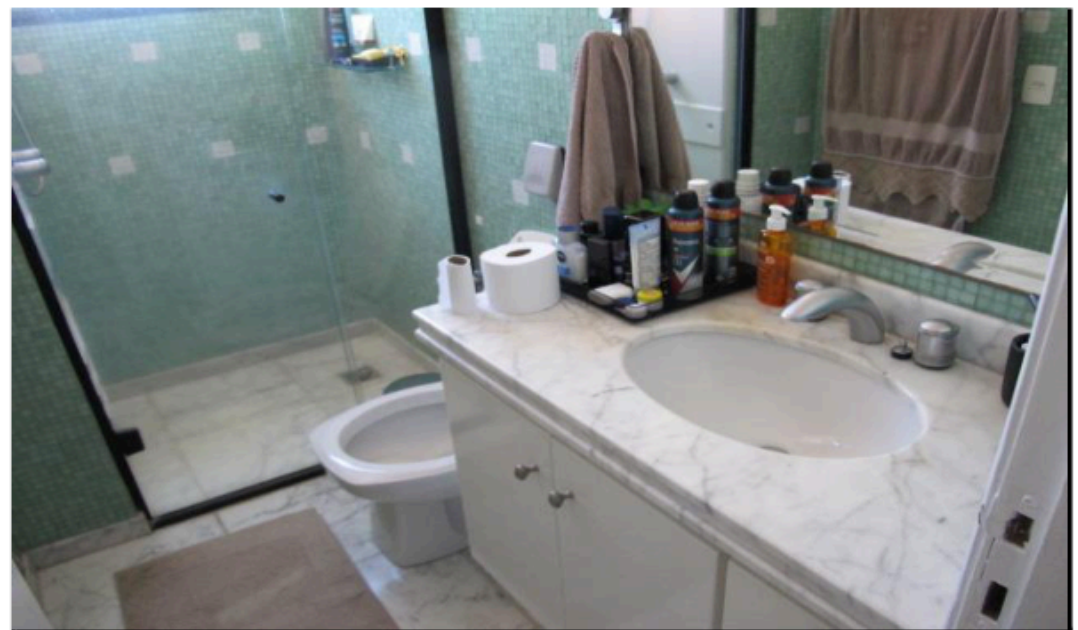
Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE



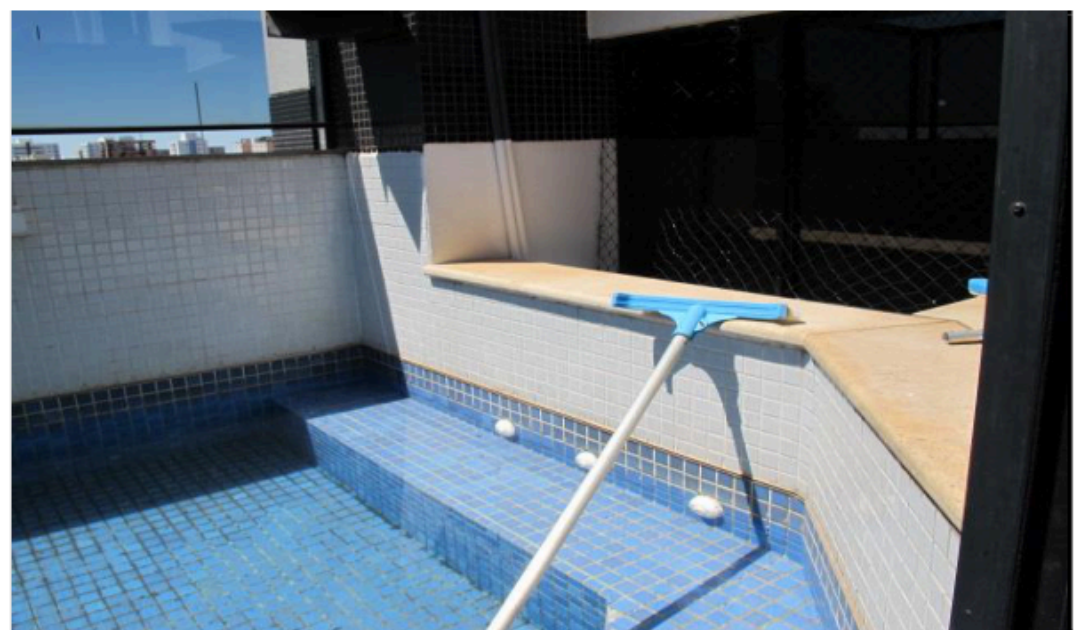
Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE



Descrição: PISCINA



Descrição: PISCINA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DORM.	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)			
1	Rua José Ferreira Marques	13 10	Cobertura	MFX Imob.	(014) 3204-5525	1.400.000,00	1,00	1,926	10	250,00	3	3	08/11/22
2	Bairro Vila Mesquita		Cobertura	MFX Imob.	(014) 3204-5525	1.600.000,00	1,00	1,926	10	205,00	3	3	08/11/22
3	Rua Professor Wilson Monteiro Bonato		Cobertura	Imob. H2	(14) 99157-5731	1.600.000,00	1,00	1,926	10	230,00	4	3	08/11/22
4	Rua Aviador Marques de Pinedo	13	Cobertura	Imob. H2	(21) 99527-2100	1.350.000,00	1,00	1,926	10	210,00	3	3	08/11/22
5	Rua Padre João	1730	Cobertura	Imob. H2	(14) 99157-5731	950.000,00	1,00	1,926	10	150,00	3	3	08/11/22
6	Bairro Parque Jardim Europa	23 11	Cobertura	Parreira Imoveis	(14) 3104-8088	1.400.000,00	1,00	1,926	10	210,00	2	4	08/11/22

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.mfximobiliaria.com.br/comprar/Bauru/Apartamento/Cobertura/Vila-Cidade-Universitaria/3631
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-vila-mesquita-bairros-bauru-com-garagem-205m2-venda-RS1600
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-jardim-estoril-iv-bairros-bauru-com-garagem-230m2-venda-RS1600
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-parque-jardim-europa-bairros-bauru-com-garagem-210m2-venda-RS1600
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-vila-santa-tereza-bairros-bauru-com-garagem-150m2-venda-RS900
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-parque-jardim-europa-bairros-bauru-com-garagem-210m2-venda-RS1600

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,93
Quadra		idade	10
índice fiscal	1,00	AU	253,95
		vagas	3
		andar	18

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

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
						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	1.400.000,00	0,90	18	250,00	5.040,00	1,00	1,00	0,00	5.040,00	3	1,0000	0,00	5.040,00	10	0,776	1,0000	0,00	5.040,00
2	1.600.000,00	0,90	23	205,00	7.024,39	1,00	1,00	0,00	7.024,39	3	1,0000	0,00	7.024,39	10	0,776	1,0000	0,00	7.024,39
3	1.600.000,00	0,90	20	230,00	6.260,87	1,00	1,00	0,00	6.260,87	4	0,9300	-438,26	5.822,61	10	0,776	1,0000	0,00	6.260,87
4	1.350.000,00	0,90	21	210,00	5.785,71	1,00	1,00	0,00	5.785,71	3	1,0000	0,00	5.785,71	10	0,776	1,0000	0,00	5.785,71
5	950.000,00	0,90	22	150,00	5.700,00	1,00	1,00	0,00	5.700,00	3	1,0000	0,00	5.700,00	10	0,776	1,0000	0,00	5.700,00
6	1.400.000,00	0,90	18	210,00	6.000,00	1,00	1,00	0,00	6.000,00	2	1,0700	420,00	6.420,00	10	0,776	1,0000	0,00	6.000,00
					Média	5.968,50					Média	5.965,45					Média	5.968,50
					L. Inf.	4.177,95					L. Inf.	4.175,82					L. Inf.	4.177,95
					L. Sup.	7.759,04					L. Sup.	7.755,09					L. Sup.	7.759,04
					Desvio	658,63					Desvio	679,35					Desvio	658,63
					CV	0,110					CV	0,114					CV	0,110

SIM

NÃO

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	
1,93	1,0000	0,00	5.040,00	18	1,170	1,0000	0,00	5.040,00	250,00	1,00	-19,71	5.020,29	1,00	5.020,29	5.020,29	5.020,29	5.020,29	
1,93	1,0000	0,00	7.024,39	23	1,220	0,9590	-287,88	6.736,51	205,00	0,95	-366,14	6.658,25	0,91	6.370,36	6.370,36	6.370,36	6.370,36	
1,93	1,0000	0,00	6.260,87	20	1,190	0,9832	-105,22	6.155,64	230,00	0,98	-153,14	6.107,73	0,96	6.002,50	6.002,50	6.002,50	6.002,50	
1,93	1,0000	0,00	5.785,71	21	1,200	0,9750	-144,64	5.641,07	210,00	0,95	-268,44	5.517,28	0,93	5.372,63	5.372,63	5.372,63	5.372,63	
1,93	1,0000	0,00	5.700,00	22	1,210	0,9669	-188,43	5.511,57	150,00	0,94	-363,05	5.336,95	0,90	5.148,52	5.148,52	5.148,52	5.148,52	
1,93	1,0000	0,00	6.000,00	18	1,170	1,0000	0,00	6.000,00	210,00	0,95	-278,38	5.721,62	0,95	5.721,62	5.721,62	5.721,62	5.721,62	
				Média	5.968,50						Média	5.847,47					Média	5.727,02
				L. Inf.	4.177,95						L. Inf.	4.093,23					L. Inf.	4.008,91
				L. Sup.	7.759,04						L. Sup.	7.601,70					L. Sup.	7.445,12
				Desvio	658,63						Desvio	585,84					Desvio	584,43
				CV	0,110						CV	0,100					CV	0,102

SIM

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
APARTAMENTO	
AU	253,95
Vu	5.605,99
Valor total	1.424.000,00