



LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL

Galache
Engenharia

Solicitante:			CNPJ/CPF:		
Endereço real do local:	Estrada Municipal do Carmo		Nº:	626	
Complemento:	Casa nº 05	Condomínio:	Villagio Chacaras Do Carmo	CEP:	06739-156
Bairro:	Chácara do Carmo		Construtora:		
Cidade:	Vargem Grande Paulista		UF:	SP	
VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?	
R\$ 442.000,00	R\$4.359,83	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?	Sim
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	1º CRI de Vargem Grande Paulista/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:	2		
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).			
2 vagas.			

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:	101,38 m ²	Área total Privativa:	101,38 m ²		
Área Total Privativa:	101,38 m ²	Área Coberta Padrão:	101,38 m ²		
Área Total de Terreno:		Área padrão diferente ou descoberta:	0,00 m ²		
Área de Testada:		Coefficiente adotado para área diferenciada:	0		
Estado de Conservação:	Bom	Área total ponderada edificação principal	101,38 m ²		
Total de Dormitórios:	3	Qtos destes dormitórios são Suites?	1	Padrão de acabamento:	Normal
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suites:			3	Qualificação de DCE	Não Possui
Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo: Cozinha, sala de estar, área de serviço, lavabo, 3 dormitórios (sendo 1 suite) e banheiro social.					
Não constatamos identificação numérica exposta sobre o imóvel vistoriado. Recomendamos que seja entregue a planta quadra, para confirmarmos com exatidão a localização do imóvel em estudo.					

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Bom
Estado de conservação áreas comuns:	Bom	Valor mensal taxa de condomínio:	Não informado
Elevador(es) por Bloco/Torre	Não possui	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	
Sala de ginástica, churrasqueira, piscina, portaria 24h e playground.			

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

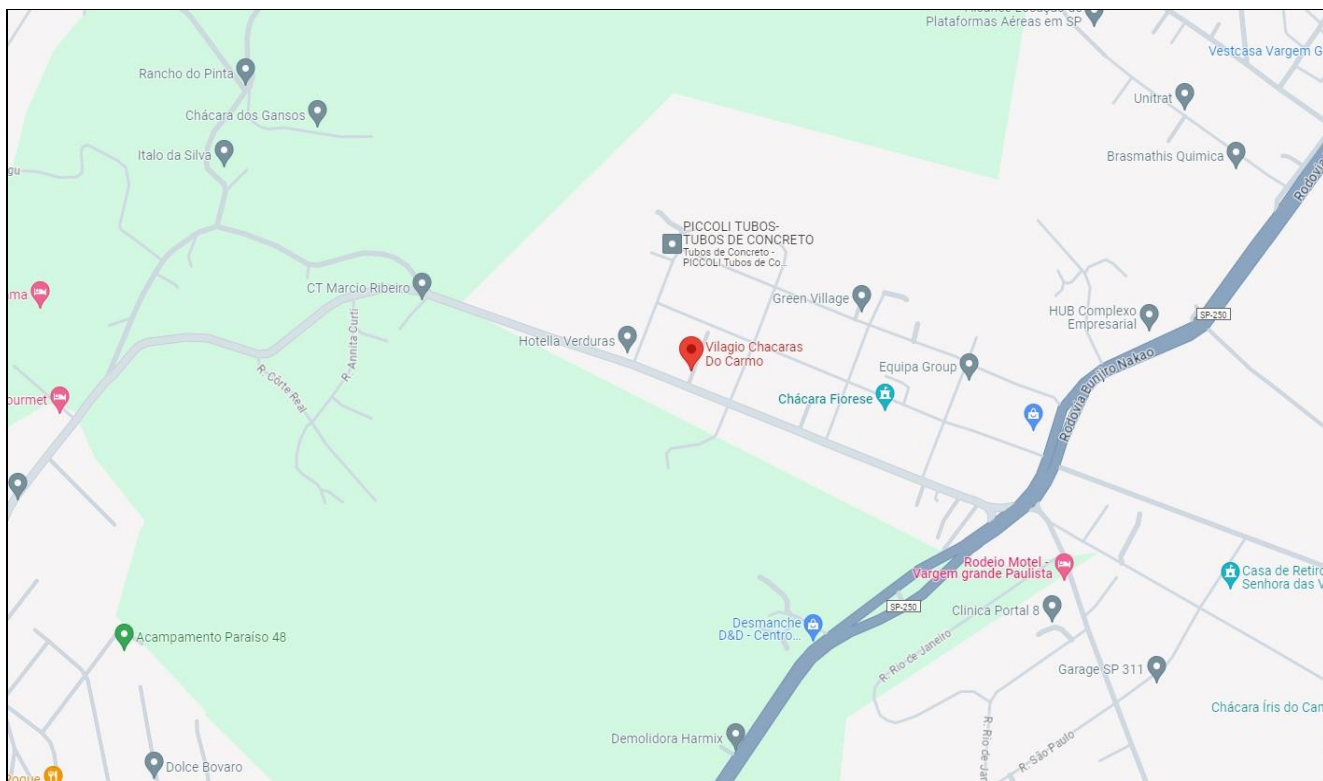
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício no local	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MMDC	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agência Solicitante	Nicole Verras - PDTEC		
Data:	quarta-feira, 7 de fevereiro de 2024				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório				
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Fração ideal	Valor
126.080		CASA EM CONDOMÍNIO	0,1004%	R\$442.000,00
Total			0,1004%	R\$442.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO GUARITA, HALL E ÁREAS COMUNS



Descrição: PLAYGROUND



Descrição: CHURRASQUEIRA



Descrição: ACADEMIA



Descrição: PISCINA

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



Descrição: Fachada



Descrição: Identificação numérica



Descrição: Logradouro



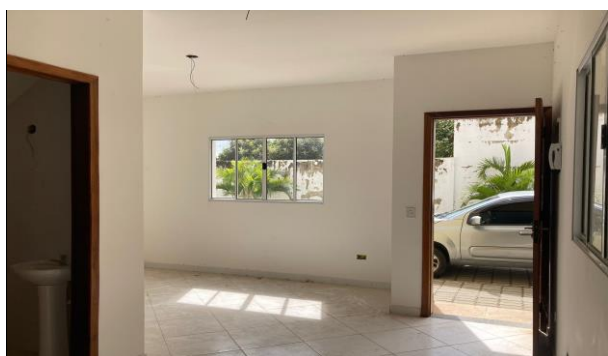
Descrição: Logradouro



Descrição: Fachada



Descrição: Garagem



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel

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



Descrição: Vista parcial do imóvel



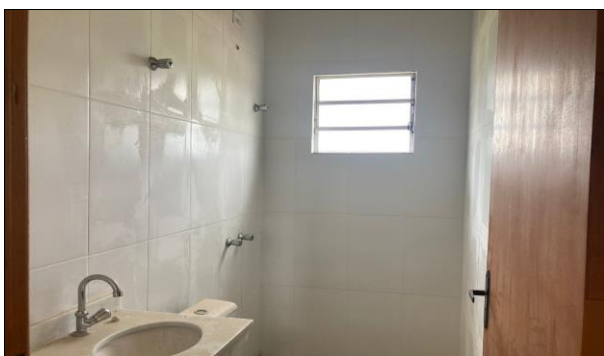
Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel

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	Villagio Chacaras Do Carmo	626		Imobiliária Web Imóveis	(11) 94750-0772	329.000,00	1,00	1,251	10	96,00	2	07/02/24
2	Villagio Chacaras Do Carmo	626		Cristiane Barbosa Nunes	(11) 4243-7733	306.000,00	1,00	1,251	10	90,00	2	07/02/24
3	Villagio Chacaras Do Carmo	626		Momax	(11) 99308-2707	460.000,00	1,00	1,746	10	95,00	2	07/02/24
4	Villagio Chacaras Do Carmo	626		Ondor Imóveis	(11) 93361-8529	329.900,00	1,00	1,374	10	96,00	2	07/02/24
5	Condomínio Reserva do Carmo	S/nº		Momax	(11) 99308-2707	380.000,00	1,00	1,497	10	95,00	2	07/02/24
6	Condomínio Reserva do Carmo	S/nº		Tripez Imóveis	(11) 4158-1200	380.000,00	1,00	1,497	10	86,00	2	07/02/24

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-chacara-do-carmo-bairros-vargem-grande-paulista
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-3-dormitorios-condominio-2990527915.html
3	https://www.momaximoveis.com.br/comprar/sp/vargem-grande-paulista/chacara-do-carmo/casa/70850779
4	https://www.ondorimoveis.com.br/imovel/casa-de-96-m-com-3-quartos-chacara-do-carmo-vargem-grande-paulista/
5	https://www.momaximoveis.com.br/comprar/sp/vargem-grande-paulista/chacara-do-carmo/casa/71326857
6	https://www.tripezimoveis.com.br/4054/CON%20321%20-%20Sobrado%20Moradia%20em%20Vilagio%20Fechado%20

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Sector		padrão	1,74		
Quadra		idade	10	0,776	
índice fiscal	1,00	AU	101,38		
		vagas	2		
		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	329.000,00	1,00	0	96,00	3.427,08	1,00	1,00	0,00	3.427,08	2	1,0000	0,00	3.427,08	10	0,776	1,0000	0,00	3.427,08	
2	306.000,00	1,00	0	90,00	3.400,00	1,00	1,00	0,00	3.400,00	2	1,0000	0,00	3.400,00	10	0,776	1,0000	0,00	3.400,00	
3	460.000,00	0,90	0	95,00	4.357,89	1,00	1,00	0,00	4.357,89	2	1,0000	0,00	4.357,89	10	0,776	1,0000	0,00	4.357,89	
4	329.900,00	0,90	0	96,00	3.092,81	1,00	1,00	0,00	3.092,81	2	1,0000	0,00	3.092,81	10	0,776	1,0000	0,00	3.092,81	
5	380.000,00	0,90	0	95,00	3.600,00	1,00	1,00	0,00	3.600,00	2	1,0000	0,00	3.600,00	10	0,776	1,0000	0,00	3.600,00	
6	380.000,00	0,90	0	86,00	3.976,74	1,00	1,00	0,00	3.976,74	2	1,0000	0,00	3.976,74	10	0,776	1,0000	0,00	3.976,74	
				Média	3.642,42					Média	3.642,42					Média	3.642,42		
				L. Inf.	2.549,70					L. Inf.	2.549,70					L. Inf.	2.549,70		
				L. Sup.	4.735,15					L. Sup.	4.735,15					L. Sup.	4.735,15		
				Desvio	454,46					Desvio	454,46					Desvio	454,46		
				CV	0,125					CV	0,125					CV	0,125		
						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				
1.25	1.3933	1.347,82	4.774,91	0	0.990	1.0000	0,00	3.427,08	96,00	0.99	-46,40	3.380,68	1.38	4.728,50	4.728,50	4.728,50	4.728,50				
1.25	1.3933	1.337,17	4.737,17	0	0.990	1.0000	0,00	3.400,00	90,00	0.97	-99,71	3.300,29	1.36	4.637,46	4.637,46	4.637,46	4.637,46				
1.75	0.9983	-7,49	4.350,41	0	0.990	1.0000	0,00	4.357,89	95,00	0.98	-70,24	4.287,65	0.98	4.280,16	4.280,16	4.280,16	4.280,16				
1.37	1.2686	830,60	3.923,41	0	0.990	1.0000	0,00	3.092,81	96,00	0.99	-41,87	3.050,94	1.26	3.881,54	3.881,54	3.881,54	3.881,54				
1.50	1.1643	591,58	4.191,58	0	0.990	1.0000	0,00	3.600,00	95,00	0.98	-58,03	3.541,97	1.15	4.133,56	4.133,56	4.133,56	4.133,56				
1.50	1.1643	653,49	4.630,24	0	0.990	1.0000	0,00	3.976,74	86,00	0.96	-160,25	3.816,49	1.12	4.469,98	4.469,98	4.469,98	4.469,98				
			Média	4.434,62							Média	3.642,42						Média	3.563,00		
			L. Inf.	3.104,23							L. Inf.	2.494,10						L. Inf.	2.494,10		
			L. Sup.	5.765,01							L. Sup.	4.631,90						L. Sup.	4.631,90		
			Desvio	338,55							Desvio	436,87						Desvio	436,87		
			CV	0,076							CV	0,125						CV	0,123		
SIM									SIM									SIM			

SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
4.355,20	4.355,20	4.355,20	4.355,20
3.048,64	3.048,64	3.048,64	3.048,64
5.661,76	5.661,76	5.661,76	5.661,76

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
CASA EM CONDOMÍNIO	
AU	101,38
Vu	4.355,20
Valor total	442.000,00