

Nome: <input type="text"/>		Código: <b>LEAD 505429</b>	
Endereço: <input type="text" value="Rua Caquito"/>		No.: <input type="text" value="168"/>	Complemento: <input type="text" value="Ap.11 - Bloco A - Res. As Jadineiras"/>
Bairro: <input type="text" value="Penha"/>	Município: <input type="text" value="São Paulo"/>	UF: <input type="text" value="SP"/>	Valor do laudo: <input type="text" value="R\$ 480,00"/>

Tipo do Imóvel: <input type="text" value="Apartamento"/>	No. da Matrícula: <input type="text" value="157.696"/>	No. do Cart. <input type="text" value="12º CRI"/>	de <input type="text" value="São Paulo/SP"/>
Finalidade: <input type="text" value="Residencial"/>	Estado de Conservação: <input type="text" value="Boa"/>		
Padrão: <input type="text" value="Médio"/>	Padrão Construtivo: <input type="text" value="Médio"/>	Idade Aparente: <input type="text" value="10 Anos"/>	

<b>Valor de Mercado:</b>	R\$ 370.000,00
--------------------------	----------------

<b>Valor por Extenso:</b>	Trezentos e setenta mil reais
---------------------------	-------------------------------

<b>VALOR DA VAGA (CASO MATRÍCULA SEPARADA)</b>	-
--	---

<b>Valor por Extenso:</b>	-
---------------------------	---

**Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:**

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica   | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação     | <input type="checkbox"/> Metrô               | <input checked="" type="checkbox"/> Escola           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água       | <input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas | <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus   | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto     | <input checked="" type="checkbox"/> Gás              | <input checked="" type="checkbox"/> Correio  | <input checked="" type="checkbox"/> Praças e Parques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo   | <input checked="" type="checkbox"/> Bancos   | <input checked="" type="checkbox"/> Entretenimento   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia          |  | <input checked="" type="checkbox"/> Hospital |  |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	<input type="text" value="Sim"/>	Se não, por quê ?	<input type="text" value="Nenhum"/>
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	<input type="text" value="Não"/>	Se sim, por quê ?	<input type="text" value="Nenhum"/>
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	<input type="text" value="Não"/>	Se sim, qual ?	<input type="text" value="Nenhum"/>

**Observações Complementares:**

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos edifícios de apartamentos residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Penha de França e Av. Amador Bueno de Veiga. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



**Foto da Fachada do Imóvel**

**Diagnostico de Mercado:**



**Foto do Logradouro**

**Responsável Técnico: x.**

**Nome:** Tales R. S. Galache  
**Crea:** 5060563873-D  
**Empresa:** Galache Engenharia Ltda.  
**Crea:** 1009877

**Data:** 29 de dezembro de 2017





## Laudo de Avaliação

### Amostras:

<b>1. Endereço:</b>	Rua Caquito, 168, 8º Andar						<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Corretor			<b>Telefone:</b>	(11) 2671-2727		<b>Contato</b>	Sr. Fabio
<b>Idade:</b>	10 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Util (m²)</b>	65,90	<b>Vagas:</b>	1	<b>Valor (R\$):</b> 385.000,00
<b>2. Endereço:</b>	Rua Caquito, 168, 9º Andar						<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Corretor			<b>Telefone:</b>	(11) 2249-2000		<b>Contato</b>	Sr. Carlos
<b>Idade:</b>	10 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Util (m²)</b>	65,90	<b>Vagas:</b>	1	<b>Valor (R\$):</b> 398.000,00
<b>3. Endereço:</b>	Rua Caquito, 168, 5º Andar						<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Corretor			<b>Telefone:</b>	(11) 3756-3300		<b>Contato</b>	Sr. Andre
<b>Idade:</b>	10 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Util (m²)</b>	65,90	<b>Vagas:</b>	1	<b>Valor (R\$):</b> 400.000,00
<b>4. Endereço:</b>	Avenida Amador Bueno da Veiga, 1540, 1º Andar						<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Corretor			<b>Telefone:</b>	(11) 4369-7900		<b>Contato</b>	Sr. Ricardo
<b>Idade:</b>	10 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Util (m²)</b>	60,00	<b>Vagas:</b>	1	<b>Valor (R\$):</b> 330.000,00
<b>5. Endereço:</b>	Rua Henrique de Sousa Queirós, , 6º Andar						<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Corretor			<b>Telefone:</b>	(11) 2651-7000		<b>Contato</b>	Sr. Otavio
<b>Idade:</b>	10 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Util (m²)</b>	65,00	<b>Vagas:</b>	1	<b>Valor (R\$):</b> 380.000,00
<b>6. Endereço:</b>	Rua Maria Carlota, 204, 7º Andar						<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Corretor			<b>Telefone:</b>	(11) 3756-3300		<b>Contato</b>	Sr. Francisco
<b>Idade:</b>	10 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Util (m²)</b>	60,00	<b>Vagas:</b>	1	<b>Valor (R\$):</b> 370.000,00

### Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:

Amostra	Valor R\$	Área Util m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 385.000,00	65,90	0,95	5.550,08	1,000	1,000	1,000	1,061	0,935	1,00	5.524,14
2	R\$ 398.000,00	65,90	0,95	5.737,48	1,000	1,000	1,000	1,061	0,926	0,99	5.661,02
3	R\$ 400.000,00	65,90	0,95	5.766,31	1,000	1,000	1,000	1,061	0,962	1,02	5.894,82
4	R\$ 330.000,00	60,00	0,95	5.225,00	1,000	1,000	1,000	1,061	1,000	1,06	5.542,41
5	R\$ 380.000,00	65,00	0,95	5.553,85	1,000	1,000	1,000	1,061	0,952	1,01	5.626,76
6	R\$ 370.000,00	60,00	0,95	5.858,33	1,000	1,000	1,000	1,061	0,943	1,00	5.882,61
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	5.688,63
					Saneamento					Min.	4.266,47
										Máx.	7.110,78

### Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00
Área Construção:	65,09

Valor do m²:	0
Valor do m²:	5.688,63

Valor do Terreno:	R\$ -
Valor da Construção:	R\$ 370.000,00
Valor Total:	R\$ 370.000,00

**Valor Final de Avaliação:** R\$ 370.000,00

### ANÁLISE AMBIENTAL:

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

- Sim  
 Não

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



SALA DE ESTAR



SALA DE JANTAR

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO SOCIAL



BANHEIRO SUÍTE



SUÍTE



DORMITÓRIO

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VAGA



QUADRA - ÁREA DE LAZER



SALÃO DE FESTAS - ÁREA DE LAZER



BRINQUEDOTECA - ÁREA DE LAZER



PLAYGROUND - ÁREA DE LAZER



QUADRA - ÁREA DE LAZER

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	CONTATO							
1	Rua Caquito	168	8º Andar	Corretor	(11) 2671-2727	Sr. Fabio	385.000,00	1,00	1,926	10	65,90	1	29/12/17
2	Rua Caquito	168	9º Andar	Corretor	(11) 2249-2000	Sr. Carlos	398.000,00	1,00	1,926	10	65,90	1	29/12/17
3	Rua Caquito	168	5º Andar	Corretor	(11) 2633-3030	Sr. Andre	400.000,00	1,00	1,926	10	65,90	1	29/12/17
4	Avenida Amador Bueno da Veiga	1540	1º Andar	Corretor	(11) 4369-7900	Sr. Ricardo	330.000,00	1,00	1,926	10	60,00	1	29/12/17
5	Rua Henrique de Sousa Queirós		6º Andar	Corretor	(11) 2651-7000	Sr. Otavio	380.000,00	1,00	1,926	10	65,00	1	29/12/17
6	Rua Maria Carlota	204	7º Andar	Corretor	(11) 3756-3300	Sr. Francisco	370.000,00	1,00	1,926	10	60,00	1	29/12/17

**LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

0	<a href="http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-penha-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS385000-id-5765f">://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-penha-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS385000-id-5765f</a>
0	<a href="http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS398000-id-f">w.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS398000-id-f</a>
0	<a href="http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-sao-geraldo-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS400000-id-f">w.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-sao-geraldo-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS400000-id-f</a>
0	<a href="http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS330000-id-f">w.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS330000-id-f</a>
0	<a href="http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS380000-id-f">w.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS380000-id-f</a>
0	<a href="http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS370000-id-f">w.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS370000-id-f</a>

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	2,04
Quadra		idade	10
índice fiscal	1,00	AU	65,09
		vagas	1
		andar	1

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	385.000,00	0,95	8	65,90	5.550,08	1,00	1,00	0,00	5.550,08	1	1,0000	0,00	5.550,08	10	0,776	1,0000	0,00	5.550,08	
2	398.000,00	0,95	9	65,90	5.737,48	1,00	1,00	0,00	5.737,48	1	1,0000	0,00	5.737,48	10	0,776	1,0000	0,00	5.737,48	
3	400.000,00	0,95	5	65,90	5.766,31	1,00	1,00	0,00	5.766,31	1	1,0000	0,00	5.766,31	10	0,776	1,0000	0,00	5.766,31	
4	330.000,00	0,95	1	60,00	5.225,00	1,00	1,00	0,00	5.225,00	1	1,0000	0,00	5.225,00	10	0,776	1,0000	0,00	5.225,00	
5	380.000,00	0,95	6	65,00	5.553,85	1,00	1,00	0,00	5.553,85	1	1,0000	0,00	5.553,85	10	0,776	1,0000	0,00	5.553,85	
6	370.000,00	0,95	7	60,00	5.858,33	1,00	1,00	0,00	5.858,33	1	1,0000	0,00	5.858,33	10	0,776	1,0000	0,00	5.858,33	
				Média	5.615,17				Média	5.615,17			Média	5.615,17				Média	5.615,17
				L. Inf.	3.930,62				L. Inf.	3.930,62			L. Inf.	3.930,62				L. Inf.	3.930,62
				L. Sup.	7.299,73				L. Sup.	7.299,73			L. Sup.	7.299,73				L. Sup.	7.299,73
				Desvio	226,79				Desvio	226,79			Desvio	226,79				Desvio	226,79
				CV	0,040				CV	0,040			CV	0,040				CV	0,040

SIM

SIM

SIM

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA					
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu		Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	
1,93	1,0607	337,15	5.887,23	8	1,070	0,9346	-363,09	5.186,99	1,00	5.524,14	5.524,14	5.524,14	5.524,14	
1,93	1,0607	348,54	6.086,02	9	1,080	0,9259	-425,00	5.312,48	0,99	5.661,02	5.661,02	5.661,02	5.661,02	
1,93	1,0607	350,29	6.116,60	5	1,040	0,9615	-221,78	5.544,53	1,02	5.894,82	5.894,82	5.894,82	5.894,82	
1,93	1,0607	317,41	5.542,41	1	1,000	1,0000	0,00	5.225,00	1,06	5.542,41	5.542,41	5.542,41	5.542,41	
1,93	1,0607	337,38	5.891,23	6	1,050	0,9524	-264,47	5.289,38	1,01	5.626,76	5.626,76	5.626,76	5.626,76	
1,93	1,0607	355,88	6.214,21	7	1,060	0,9434	-331,60	5.526,73	1,00	5.882,61	5.882,61	5.882,61	5.882,61	
			Média	5.956,28				Média	5.347,52		5.688,63	5.688,63	5.688,63	5.688,63
			L. Inf.	4.169,40				L. Inf.	3.743,26		3.982,04	3.982,04	3.982,04	3.982,04
			L. Sup.	7.743,17				L. Sup.	6.951,77		7.395,21	7.395,21	7.395,21	7.395,21
			Desvio	240,56				Desvio	152,53					
			CV	0,040				CV	0,029					

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	65,09
Vu	5.688,63
Valor total	370.000,00