LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL

inter | Galache Engenharia

Solicitante:	[redacted]		CNPJ/CPF:	[redacted]	
Endereço real do local:	Rua Araxá			N°:	161
Complemento:	Unidade nº01	Condomínio:	Res. Imperatriz	CEP:	11707-390
Bairro:	Jardim Imperador	Construtora:			
Cidade:	Praia Grande			UF:	SP

VALOR AVALIADO:	Valor por m²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?
R$ 415.000,00	R$5.078,24	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 Praia Grande/SP		

Atenção para o lançamento da(s) Matriculas, 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:	1		
Há Box/Escaninho? Não		Se sim, há matricula(s) separada(s)?	

Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matricula, fraçao 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).

01 vaga

DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL

Áreas conforme Matricula (se não constar inserir "Não Informado")		**Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco**	
Área Total Construída:	92,57 m²	Área total Privativa:	81,72 m²
Área Total Privativa:	81,72 m²	Área Coberta Padrão:	81,72 m²
Área Total de Terreno:		Área padrão diferente ou descoberta:	0,00 m²
Área de Testada:		Coeficiente adotado para área diferenciada:	0
Estado de Conservação:			
		Área total ponderada edificação principal	81,72 m²

Total de Dormitórios:	2	Qtos destes dormitórios são Suites?	1	Padrão de acabamento:	Normal
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suites:			2	Qualificação de DCE	

Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo:

Sala, cozinha, área de serviço, banheiro social, lavabo, espaço gourmet e 02 dormitórios (01 suíte).

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO

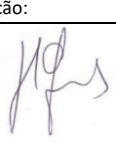
Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:	Bom	Valor mensal taxa de condomínio:	
Elevador(es) por Bloco/Torre	-	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

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?

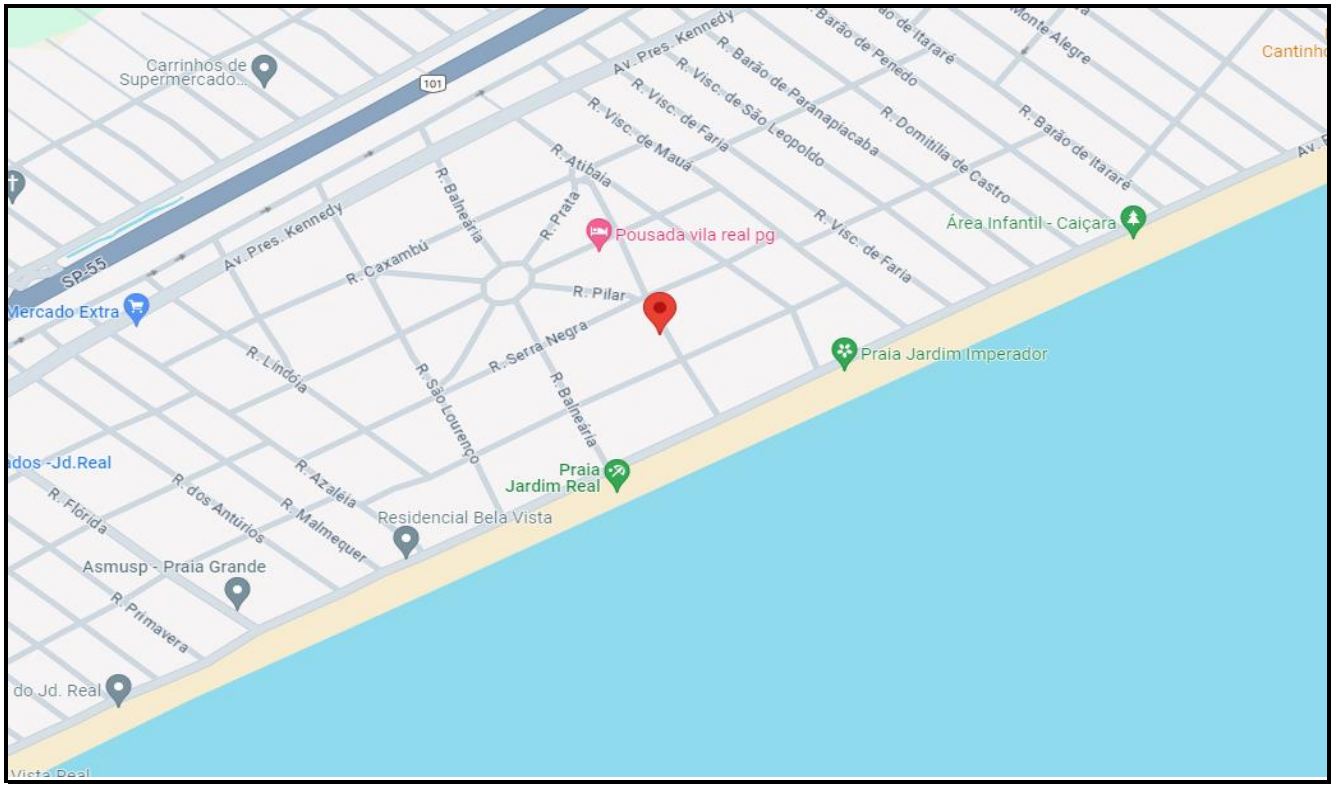
RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MMDC	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	[redacted]		
Data:	terça-feira, 16 de janeiro de 2024				



Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório				
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Fração ideal	Valor
233.331		CASA EM CONDOMÍNIO	14,3387%	R$415.000,00
Total			14,3387%	R$415.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE

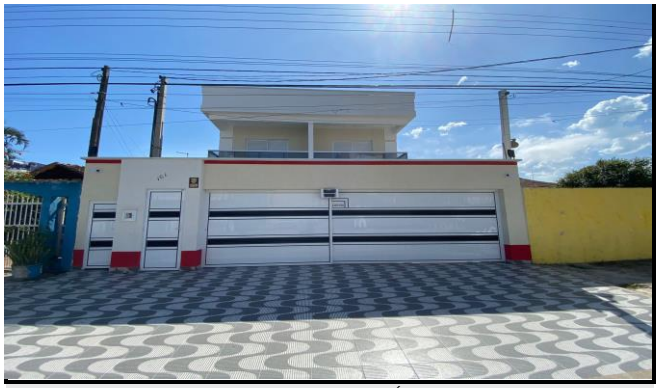


FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

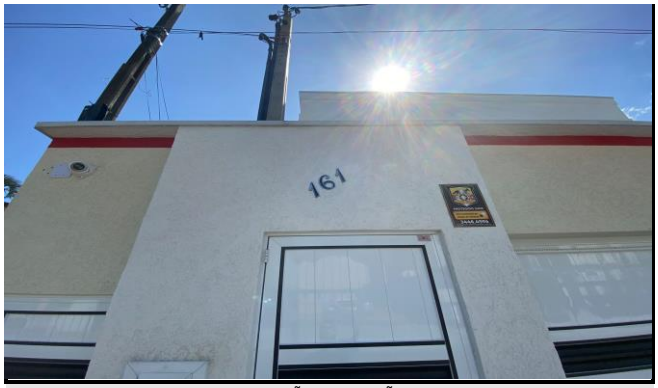


FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA

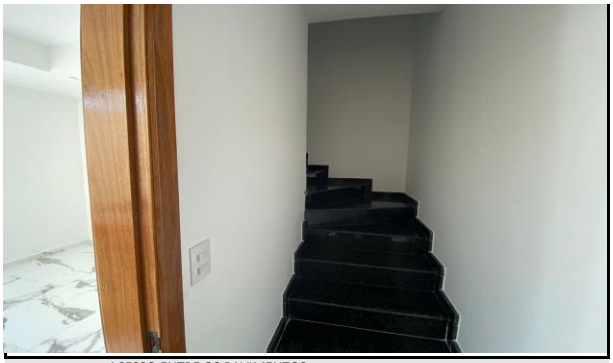


FOTO RUA VISÃO À DIREITA

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



Descrição: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



Descrição: ACESSO ENTRE OS PAVIMENTOS



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: BANHEIRO



Descrição: SALA



Descrição: COZINHA



Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE

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



Descrição: VARANDA



Descrição: LAVABO



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: ESPAÇO GOURMET

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	Jardim Imperador	S/nº		Corretor	(13) 3471-6253	270.000,00	1,00	1,374	5	62,35	1	16/01/24
2	Jardim Imperador	S/nº		Corretor	(13) 99789-1924	265.000,00	1,00	1,374	5	63,00	1	16/01/24
3	Jardim Imperador	S/nº		Corretor	(13) 3223-8866	250.000,00	1,00	1,374	5	51,00	1	16/01/24
4	Jardim Imperador	S/nº		Corretor	(13) 3477-7457	175.000,00	1,00	1,070	5	48,00	1	16/01/24
5	Jardim Imperador	S/nº		Corretor	(13) 98867-6053	240.000,00	1,00	1,497	5	46,00	1	16/01/24
6	Vila Balneária	S/nº		Corretor	(13) 98867-6053	269.000,00	1,00	1,497	5	57,00	1	16/01/24

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	1,56	
Quadra		idade	1	0,975
índice fiscal	1,00	AU	81,72	
		vagas	1	
		andar	0	0,990

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

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal: INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator vagas: vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Homogeneização do fator idade: idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	270.000,00	0,90	0	62,35	3.897,35	1,00	1,00	0,00	3.897,35	1	1,0000	0,00	3.897,35	5	0,881	1,1066	415,37	4.312,72
2	265.000,00	0,90	0	63,00	3.785,71	1,00	1,00	0,00	3.785,71	1	1,0000	0,00	3.785,71	5	0,881	1,1066	403,47	4.189,18
3	250.000,00	0,90	0	51,00	4.411,76	1,00	1,00	0,00	4.411,76	1	1,0000	0,00	4.411,76	5	0,881	1,1066	470,19	4.881,96
4	175.000,00	0,90	0	48,00	3.281,25	1,00	1,00	0,00	3.281,25	1	1,0000	0,00	3.281,25	5	0,881	1,1066	349,70	3.630,95
5	240.000,00	0,90	0	46,00	4.695,65	1,00	1,00	0,00	4.695,65	1	1,0000	0,00	4.695,65	5	0,881	1,1066	500,45	5.196,10
6	269.000,00	0,90	0	57,00	4.247,37	1,00	1,00	0,00	4.247,37	1	1,0000	0,00	4.247,37	5	0,881	1,1066	452,67	4.700,04
				Média	**4.053,18**			**Média**	**4.053,18**			**Média**	**4.053,18**				**Média**	**4.485,16**
				L. Inf.	2.837,23			L. Inf.	2.837,23			L. Inf.	2.837,23				L. Inf.	3.139,61
				L. Sup.	5.269,14			L. Sup.	5.269,14			L. Sup.	5.269,14				L. Sup.	5.830,71
				Desvio	504,13			Desvio	504,13			Desvio	504,13				Desvio	557,86
				CV	0,124			CV	0,124			CV	0,124				CV	0,124
									SIM				**SIM**					**SIM**

Homogeneização do fator padrão: padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator andar: andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator área: Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA: Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,37	1,1368	533,26	4.430,62	0	0,990	1,0000	0,00	3.897,35	62,35	0,93	-254,89	3.642,46	1,24	4.845,98	4.845,98	4.845,98	4.845,98
1,37	1,1368	517,99	4.303,70	0	0,990	1,0000	0,00	3.785,71	63,00	0,94	-238,40	3.547,31	1,24	4.707,17	4.707,17	4.707,17	4.707,17
1,37	1,1368	603,65	5.015,41	0	0,990	1,0000	0,00	4.411,76	51,00	0,94	-252,50	4.159,27	1,24	5.485,60	5.485,60	5.485,60	5.485,60
1,07	1,4598	1.508,76	4.790,01	0	0,990	1,0000	0,00	3.281,25	48,00	0,94	-211,15	3.070,10	1,57	5.139,72	5.139,72	5.139,72	5.139,72
1,50	1,0434	203,89	4.899,54	0	0,990	1,0000	0,00	4.695,65	46,00	0,93	-325,48	4.370,17	1,15	5.399,99	5.399,99	5.399,99	5.399,99
1,50	1,0434	184,42	4.431,79	0	0,990	1,0000	0,00	4.247,37	57,00	0,96	-187,03	4.060,34	1,15	4.884,46	4.884,46	4.884,46	4.884,46
		Média	**4.645,18**				**Média**	**4.053,18**			**Média**	**3.808,28**		5.077,15	5.077,15	5.077,15	**5.077,15**
		L. Inf.	3.251,62				L. Inf.	2.837,23			L. Inf.	2.665,79		3.554,01	3.554,01	3.554,01	3.554,01
		L. Sup.	6.038,73				L. Sup.	5.269,14			L. Sup.	4.950,76		6.600,30	6.600,30	6.600,30	6.600,30
		Desvio	293,57				Desvio	504,13			Desvio	478,11					
		CV	0,063				CV	0,124			CV	0,126					
			SIM					**SIM**				**NÃO**					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CASA EM CONDOMÍNIO	
AU	81,72
Vu	5.077,15
Valor total	**415.000,00**