

Código de Identificação: 8WYFB2Y



Nome:

Endereço: RUA MIOSOTIS nº: 264 Compl: Lote 4 - Quadra J
 Bairro: LOT COLONIAL VILLAGE Condomínio COLONIAL VILLAGE CEP 67283-100
 Município: COTIA UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Casa Condomínio Uso: Residencial
 Idade aparente: 26 Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Regular Ocupação atual do imóvel: habitado
 Nº de matrícula: 5.151 Nº do Cartório: C. R. I Comarca de Cotia - SP

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	775,28	736,70	775,28	100,0000%
Comum	0,00	0	0,00	
Vagas de garagem	0	0	0	
Depósito	0	0	0	
Área descoberta	0	0	0	

Vaga de Garagem

Qtde Vaga vinculada	-	Qtde vaga Autônoma	-	Nº de matrícula:	-
---------------------	---	--------------------	---	------------------	---

Terreno (m ²)	1.200,00
Testada (m ²)	30,00
Lat. Dire. (m ²)	40,00
Lat. Esq. (m ²)	40,00
Fração Ideal %	100,00%

Valor de Mercado

R\$1.623.000,00

Um Milhão, Seiscentos E Vinte E Três Mil Reais

R\$ R\$2.093,44 /m²

Informar o valor das vagas autônomas: -

Este laudo de avaliação é referente apenas a (Matrícula 5.151) que menciona o imóvel localizado na Rua Miosotis, nº264 – Lote 4 – Quadra J, com área de terreno de 1.200m² e uma área construída de 775,28m². IPTU menciona área de terreno de 1.200m² e área construída de 736,7m². Para cálculo serão utilizadas as áreas conforme matrícula, pois estão visualmente de acordo com o local. Verificamos durante a vistoria que o imóvel está unificado ao lote vizinho (matrícula 10.924), porém é de fácil separação com construção de muro de divisa. As construções estão dentro de suas devidas confrontações de lote, conforme mostra croqui (vide aba Amostras-Croqui). Foi necessário utilizar amostras do mesmo condomínio, pois é autorreferencial na região. Acompanhante: Lindaura - tel: 9 95780005.

Nome da Empresa

CUSHMAN & WAKEFIELD

Local São Paulo
 Data 19/07/2021



Nome: Marco Granata
 Crea: 5061528212

Dados da Região

Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- | | | |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tratamento de água | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação asfáltica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> Rede telefônica | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input type="checkbox"/> Gás encanado | <input checked="" type="checkbox"/> Arborização |

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial Padrão construtivo: Médio
 Bairro: Tráfego local: Moderado

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio		x	
Universidade			x
Escola		x	
Hospital		x	
Bancos		x	
Supermercado		x	
Farmácia		x	
Praia			x
Outros			
Se outros, quais:			

DEMAIS INFORMAÇÕES DA REGIÃO

A região onde encontra-se localizado o imóvel é de predominância residencial, com densidade demográfica média/baixa e padrão construtivo médio/alto.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 3

Unidades por andar (se apto):

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala	1	cerâmico	cerâmico	laje	látex
Lavabo	2	pintura	cerâmico	laje	látex
sauna	1	cerâmico	cerâmico	laje	látex
banheiro sauna	1	pintura	cerâmico	madeira	látex
suite	5	pintura	madeira	madeira	látex
banheiro suíte	5	cerâmico	cerâmico	madeira	látex
dormitório serviço	2	pintura	carpete	laje	látex
banheiro serviço	1	cerâmico	cerâmico	laje	látex
lavanderia	1	cerâmico	cerâmico	telha	látex
depósito	1	pintura	cerâmico	madeira	látex
cozinha - caseiro	1	pintura	ardósia	madeira	látex
sala	1	cêramico	cerâmico	laje	látex
varanda	2	erâmico e pintu	cerâmico	madeira	látex
sala	1	pintura	ardósia	madeira	látex
banheiro	1	nico, vidro e pimento queimad		telha	látex

- | | | | |
|--|---|---------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Salão de festas | <input type="checkbox"/> Salão de jogos | <input type="checkbox"/> Área gourmet | <input type="checkbox"/> Playground |
| <input type="checkbox"/> Academia | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Quadra | |

Se imóvel dentro de condómino informar a admistradora(nome/telefone):

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Logradouro



Fachada Condomínio



Identificação Condomínio



Logradouro Avaliando



Vista da Rua



Vista da Rua

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Varanda



fachada 264



identificação 264



quintal

2 - FOTOS DO IMÓVEL



quintal



quintal



quintal



quintal



quadra



quadra

2 - FOTOS DO IMÓVEL



depósito



sala de estar



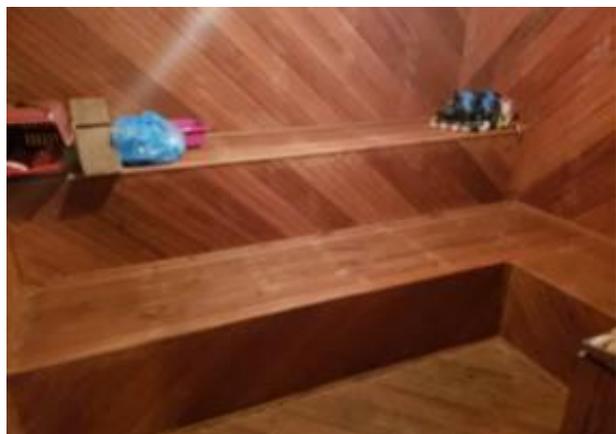
lavabo



corredor



sauna



sauna

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Banheiro



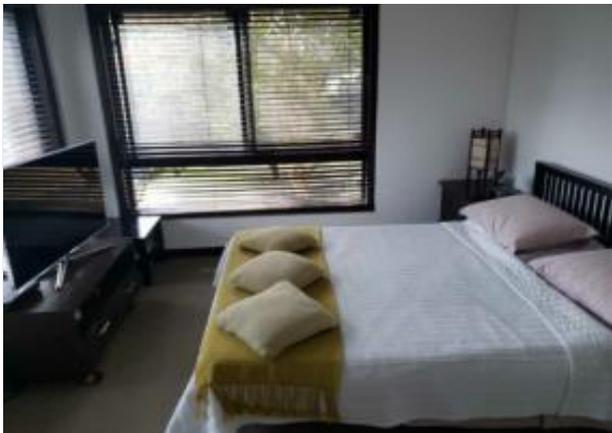
Suite 1



Banheiro suite 1



Banheiro suite 1



suite 2



banheiro suite 2

2 - FOTOS DO IMÓVEL



dormitório serv



banheiro serv



banheiro serv



dormitório serv



lavanderia



lavanderia

2 - FOTOS DO IMÓVEL



quintal



quintal



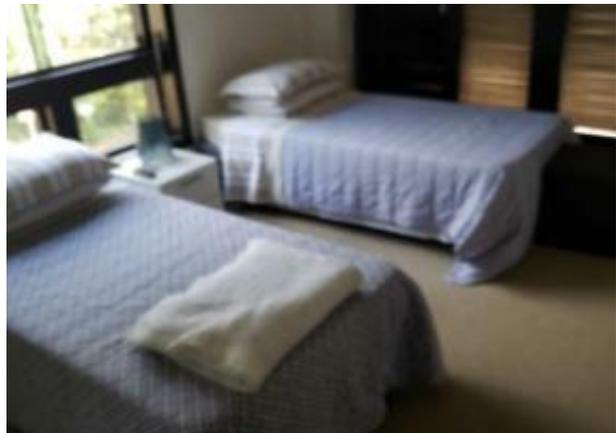
escada



sala 1º pav

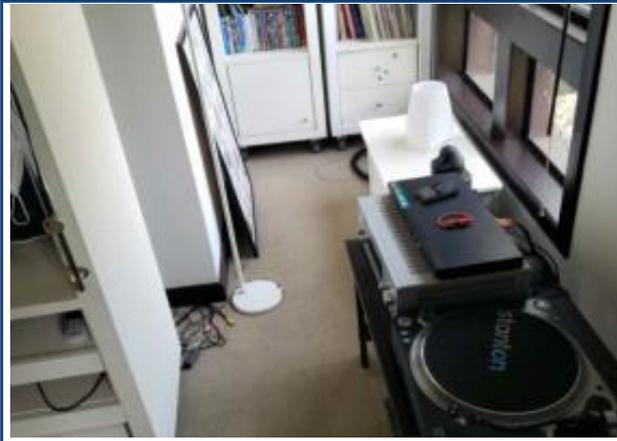


banheiro



suite 3

2 - FOTOS DO IMÓVEL



escritório



banheiro suite 3



suite 4



Banheiro suite 4



cozinha



sala

2 - FOTOS DO IMÓVEL



mezanino



varanda



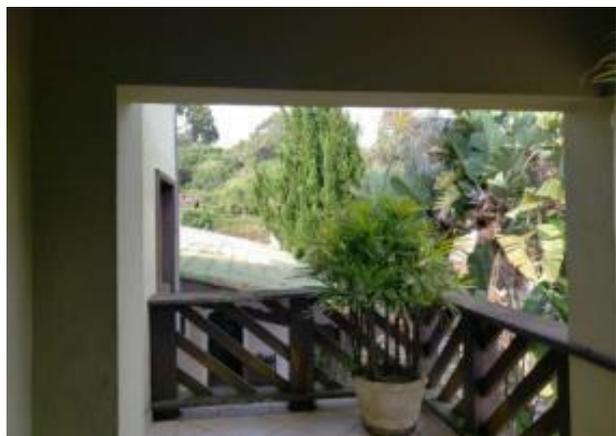
varanda



escada



hall



varanda

2 - FOTOS DO IMÓVEL



suite 5



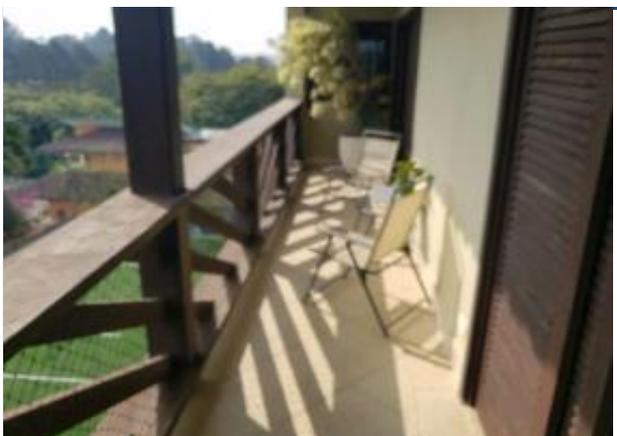
banheiro suite 5



suite 5 hidro



suite 5 closet



varanda



mezanino

2 - FOTOS DO IMÓVEL



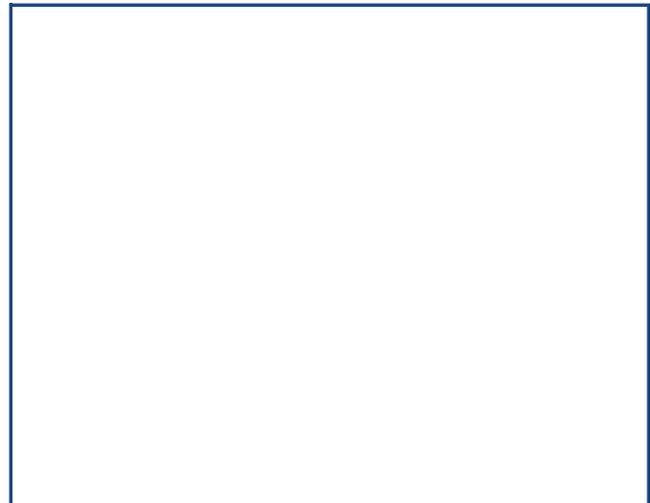
escada



mezanino (quarto)



banheiro mezanino



3 - ELEMENTOS PESQUISADOS



Amostra nº. 1		Data		19/07/21	
Endereço:	Rua Gerânio, sn				
Bairro:	Colonial Village (Caucaia do Alto)	Cidade:	Cotia	UF:	SP
Imóvel:	CASA	Andar		Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	598,00	Idade Aparente (anos):	25,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	2.180,00	Estado de conservação:	Regular		
Nº de Banheiros	5	Nº de Vagas	4		
Valor total (R\$)	1.200.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$2.006,69		
Fonte / Telefone:	Valdeci Gabriel - (11) 4616-3944		Evento	oferta	
OBS:	sala de estar para 03 ambientes com lareira, 06 dormitórios (sendo 03 suítes com varanda), cozinha, wc social, sala íntima, depósito, garagem coberta, dependência para empregada, churrasqueira, piscina, pomar, casa de hóspedes e paisagismo.				



Amostra nº. 2		Data		19/07/21	
Endereço:	Rua Jacinto, sn				
Bairro:	Colonial Village (Caucaia do Alto)	Cidade:	Cotia	UF:	SP
Imóvel:	CASA	Andar		Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	398,00	Idade Aparente (anos):	25,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	1.930,00	Estado de conservação:	Regular		
Nº de Banheiros	5	Nº de Vagas	7		
Valor total (R\$)	1.290.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$3.241,21		
Fonte / Telefone:	Ello Negócios Imobiliários - LTDA - (11) 4616-3944		Evento	oferta	
OBS:	sala para 2 ambientes, lavabo, copa, cozinha, despensa, banheiro de empregada, 2 suítes no piso térreo + 3 suítes no superior, sendo 2 com banheiro (2 com closet e 1 com hidro), Quintal, Forno de pizza. Abrigo de carro.				



Amostra nº. 3		Data		19/07/21	
Endereço:	Rua Miosótis, sn				
Bairro:	Colonial Village (Caucaia do Alto)	Cidade:	Cotia	UF:	SP
Imóvel:	CASA	Andar		Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	359,00	Idade Aparente (anos):	30,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	1.203,00	Estado de conservação:	Bom		
Nº de Banheiros	4	Nº de Vagas	5		
Valor total (R\$)	996.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$2.774,37		
Fonte / Telefone:	IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO GOLD - (11) 5592-3		Evento	oferta	
OBS:	4 dormitórios sendo 1 suíte, 3 WC, sala com 3 ambientes, copa-cozinha, lareira, lavabo, adega, varanda, piscina, lavanderia, edícula, churrasqueira, quarto multiuso (atelier ou empregada)				



Amostra nº. 4		Data		19/07/21	
Endereço:	Condomínio Colonial Village				
Bairro:	Colonial Village (Caucaia do Alto)	Cidade:	Cotia	UF:	SP
Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL	Andar		Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	-	Idade Aparente (anos):	0,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	2.000,00	Estado de conservação:	Bom		
Nº de Banheiros	0	Nº de Vagas	0		
Valor total (R\$)	250.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$125,00		
Fonte / Telefone:	GRANJA NEGOCIOS IMOBILIARIOS E ADMINISTRAÇ		Evento	oferta	
OBS:	Terreno sem benfeitorias				

ELEMENTOS PESQUISADOS

Amostra nº. 5		Data		19/07/21	
Endereço:	Condomínio Colonial Village				
Bairro:	Colonial Village (Caucaia do Alto)	Cidade:	Cotia	UF:	SP
Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL l	Andar		Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	-	Idade Aparente (anos):	0,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	2.530,00	Estado de conservação:	Bom		
Nº de Banheiros	0	Nº de Vagas	0		
Valor total (R\$)	420.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$166,01		
Fonte / Telefone:	XAVIER IMÓVEIS LTDA - (11) 4158-7070		Evento	oferta	
OBS:	Terreno sem benfeitorias				

Amostra nº. 6		Data		19/07/21	
Endereço:	Condomínio Colonial Village				
Bairro:	Colonial Village (Caucaia do Alto)	Cidade:	Cotia	UF:	SP
Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL l	Andar		Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	-	Idade Aparente (anos):	0,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	1.800,00	Estado de conservação:	Bom		
Nº de Banheiros	0	Nº de Vagas	0		
Valor total (R\$)	390.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$216,67		
Fonte / Telefone:	G3I - GERACAO DE INVESTIMENTOS E INCORPOR		Evento	oferta	
OBS:	Terreno sem benfeitorias				

Localização dos comparativos



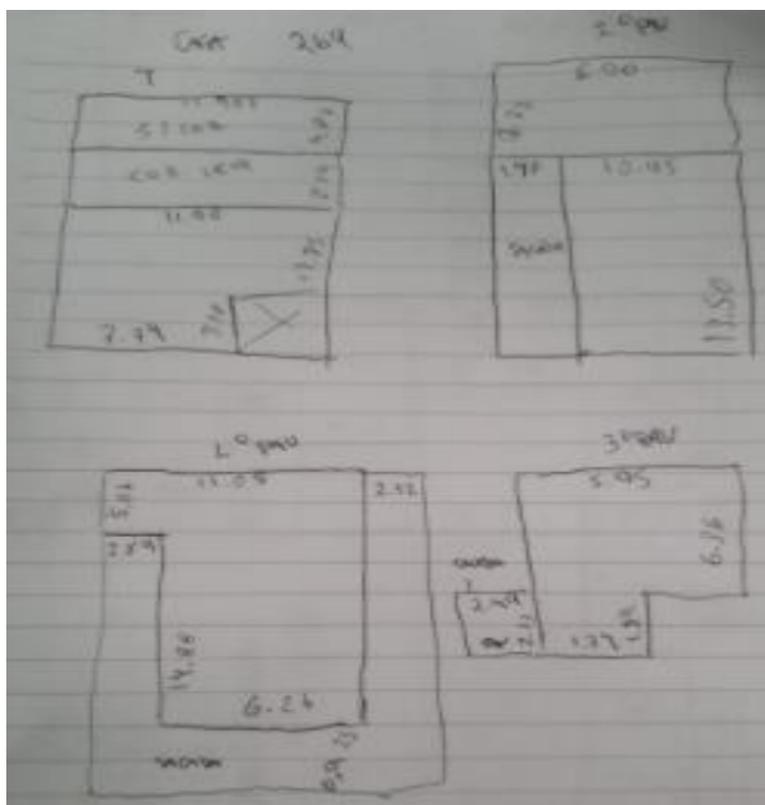
Mapa de Quadra



Croqui lote Casa 264



Croqui Lote 264



MODELO REVISADO LAUDO C/ VISTORIA_REV3_12/07/2021

8.2 Metodologia: Evolutivo

CÁLCULO FATOR DE DEPRECIÇÃO (FOC) DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES NAS AMOSTRAS

N	Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	80	25,00	31,25%	Regular	0,6510	0,65	20%	0,72
2	80	25,00	31,25%	Regular	0,6510	0,65	20%	0,72
3	80	30,00	37,50%	Bom	0,7235	0,72	20%	0,78
4	80	0,00	0,00%	Bom	0,9748	0,97	20%	0,98
5	80	0,00	0,00%	Bom	0,9748	0,97	20%	0,98
6	80	0,00	0,00%	Bom	0,9748	0,97	20%	0,98

8.2.A. ESTIMATIVA DO VALOR DE TERRENO PURO (SEM CONSTRUÇÕES)

N	Valor Venda/ Oferta	Área da Edificação (em m²)	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor Edificação (R\$)	Fator Oferta	Valor Terreno PURO (R\$)
1	R\$ 1.200.000,00	598,00	1.708,12	1,07	0,72	1.317,46	787.839,75	0,90	292.160,25
2	R\$ 1.290.000,00	398,00	1.708,12	1,74	0,72	2.146,10	854.148,50	0,90	306.851,50
3	R\$ 996.000,00	359,00	1.708,12	1,50	0,78	1.991,40	714.913,67	0,90	181.486,33
4	R\$ 250.000,00	0,00	1.708,12	0,06	0,98	100,42	0,00	0,90	225.000,00
5	R\$ 420.000,00	0,00	1.708,12	0,06	0,98	100,42	0,00	0,90	378.000,00
6	R\$ 390.000,00	0,00	1.708,12	0,06	0,98	100,42	0,00	0,90	351.000,00

8.2.B. HOMOGENEIZAÇÃO DO TERRENO PURO

N	Área de TERRENO (m²)	Dados Iniciais (R\$/m²)	Fator Frente	F. Esquina	F. Localização	F. Profundidade	F. Topografia	F. ÁREA	FT (7)	Homogeneização (R\$/m²)	ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAGEM EVOLUTIVO		ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAGEM PARA COMPARATIVO DIRETO	
1	2180,00	134,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	144,40	Nº AMOSTRAS	6,00	Nº AMOSTRAS	
2	1930,00	158,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	168,72	GRAUS DE LIBERDADE	5,00	GRAUS DE LIBERDADE	
3	1203,00	150,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	150,96	T-STUDENT	1,476	T-STUDENT	
4	2000,00	112,50	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,00	131,17	Intervalo Confiança (R\$)	15,44	Intervalo Confiança (R\$)	
5	2530,00	149,41	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	164,01	Intervalo Confiança (%)	9,61%	Intervalo Confiança (%)	
6	1800,00	195,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	205,14	Amplitude Intervalo Confiança (R\$)	30,88	Amplitude Intervalo Confiança (R\$)	
(1) - Fator Frente (4) - Fator Profdade (6) - Fator Área Usar Fator Topografia? NÃO										Média das Amostras:	160,73	Amplitude Intervalo Confiança (R\$)		19,21%
(2) - Fator Esquina (5) - Fator Topog (7) - Fator Consist. Usar Fator Área? SIM										Valor Mínimo (-30%)	112,51			
(3) - Fator Local										Valor Máximo (+30%)	208,95			

8.2.C. ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO PURO

Zona	Área (m²)	Unit (R\$/m²)	Fator Frente	Fator Profundidade	Fator Área	Fator Esquina	Fator Topog	Fator Consist.	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
-	1200,00	160,73	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	160,73	192.878,34

ESTIMATIVA DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
80	26,00	32,50%	Regular	0,76	0,76	20%	0,81

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor (R\$)
775,28	1708,12	1,50	0,81	2076,15	1.609.599,10

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÃO)

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado
192.878,34	1.609.599,10	0,90	1.622.229,70

9 - CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E VALOR DE LIQUIDEZ:

UNITÁRIO FINL CETIP DEPRECIADO E COM FC

Coef. Deprec.:	1,00	Fator Comercialização:	0,9000	Valor Terreno:	R\$ 174.000,00
	0,81		0,9000	Valor Edificação :	R\$ 1.448.639,19
Área do terreno:	1200,00 m²	Valor m²:	R\$ 145,00	Valor Final da Avaliação conforme o mercado:	R\$ 1.623.000,00
Área da Edificação:	775,28 m²	Valor m²:	R\$ 1.868,54		
Valor Imóvel:	R\$ 1.622.639,19				

10 - AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

Valor Terreno:		R\$	174.000,00
Valor Edificação:		R\$	1.449.000,00
Valor do(s) Anexo(s):	Descrição:	R\$	
Valor do(s) Anexo(s):	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:		R\$	1.623.000,00

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

Diagnóstico ambiental

i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil; () Sim (x) Não
 ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental? () Sim (x) Não
 Em caso de resposta positiva explicar: