

Código de Identificação:



Data da Vistoria: 31/07/2019

Endereço: Rua Palmeira nº: 23 Compl: Prédio nº 23 - Quadra "V"
 Bairro: Cidade das Flores CEP: 06184-140
 Município: Osasco UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Casa Residencial Uso: Residencial
 Idade aparente: 15 Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Médio Ocupação atual do imóvel: Residencial
 Nº de matrícula: 39.494 Nº do Cartório: 1º CRI de Osasco/SP Valor do Laudo: R\$ 480,00

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	146,77	202,60	202,60	
Comum				
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Terreno (m ²)	125
Testada (m ²)	5
Lat. Dire. (m ²)	25
Lat. Esq. (m ²)	25
Fração Ideal %	100

Valor de Mercado

R\$502.000,00	
Quinhentos e dois mil reais	
Valor do metro quadrado - Terreno:	R\$1.449,67
Construção:	R\$1.582,12
Informar o valor das vagas autônomas:	-

A matrícula do imóvel em estudo menciona uma área construída de 146,77m² e o iptu menciona uma área construída de 202,60m², em medições realizadas in loco através de trena digital, constatamos uma área construída similar a área informada no iptu.

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda.
 Crea: 1009877
 Santo André/SP
 02/08/2019

Responsável técnico

Tales R. S. Galache
 Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

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: Antigo Tráfego local: Baixo

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:			

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 à 20 anos. Os principais acessos à região são: Avenida Pinheiro e Rua General Newton Estilac Leal. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 2
Unidades por andar (se apto):

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala	1	Massas	Madeira	Laje	Látex
Despensa	1	Massas	Madeira	Laje	Látex
Sala de jantar	1	Massas	Cerâmico	Laje	Látex
Cozinha	1	Azulejos	Cerâmico	Laje	Revestimento
Banheiro social	1	Azulejos	Cerâmico	Laje	Revestimento
Dormitório	2	Massas	Cerâmico	Laje	Látex
Suíte	1	Massas	Cerâmico	Laje	Látex
Banheiro suíte	1	Azulejos	Cerâmico	Laje	Revestimento
Sacada	1	Texturas	Cerâmico	Lambril	Revestimento
Área de serviço	1	Azulejos	Cerâmico	Laje	Revestimento
Lavabo	1	Azulejos	Cerâmico	Laje	Revestimento
Escritório	1	Massas	Ardósia	Laje	Látex
Espaço gourmet	1	Tijolinho	Cerâmico	Lambril	Revestimento
Depósito	1	Tijolinho	Cerâmico	Lambril	Revestimento

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

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



Vista parcial da fachada do imóvel



Vista parcial do logradouro



Identificação do imóvel



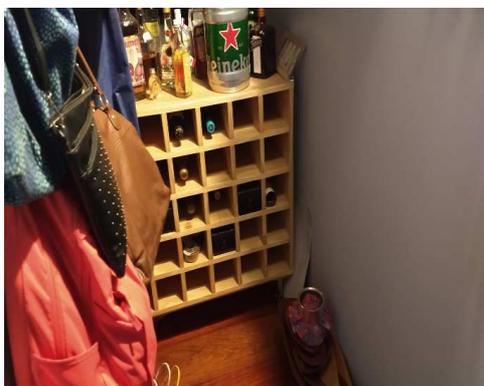
Garagem



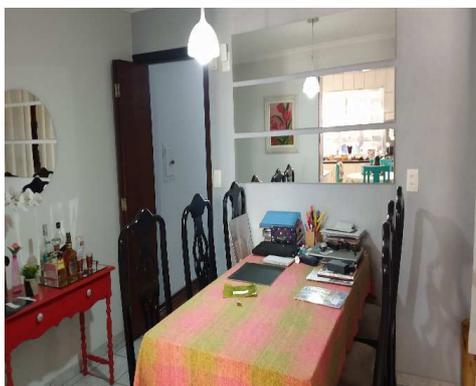
Hall de entrada



Sala de estar



Despensa



Sala de jantar

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



Cozinha



Escada de acesso entre os pavimentos



Banheiro social



Dormitório



Outro dormitório



Suíte



Banheiro suíte



Sacada

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



Área de serviço



Lavabo (área de serviço)



Escritório



Quintal (fundos)



Quintal (fundos)



Espaço gourmet



Espaço gourmet



Depósito

Resumo da Homogeneização para o avaliando

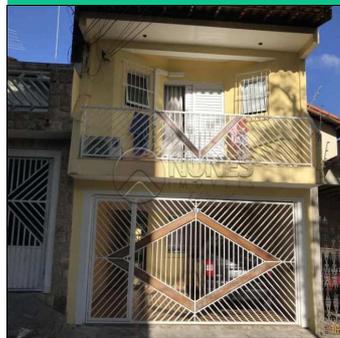
Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Local	Topografia	Frente	Profundidade	Somatória dos Fatores	Unitário Homog.
1	Rua Palmeira, S/nº	R\$1.646,01	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$1.646,01
2	Rua Palmeira, 43	R\$1.135,17	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$1.135,17
3	Rua Palmeira, Lado nº 135	R\$1.109,50	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$1.109,50
4	Rua Palmeira, S/nº	R\$1.767,97	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$1.767,97
5	Rua Palmeira, S/nº	R\$1.338,79	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$1.338,79
6	Rua Sândalo, S/nº	R\$1.700,58	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$1.700,58
Média:									R\$1.449,67
Limite max:									R\$1.884,57
Limite Min:									R\$1.014,77

Área Terreno:	125,00	Valor do m²:	1.449,67
Área Construção (Averbado):	202,60	Valor do m²:	1.582,12
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00

Valor do Terreno:	R\$ 181.208,84
Valor da Const. (Averbado):	R\$ 320.536,59
Valor da Const. (Não averbado):	R\$ -
Valor Total:	R\$ 501.745,43

Valor Final de Avaliação: R\$502.000,00

Elementos Comparativos



Amostra n.º 1		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Palmeira			Nº	S/nº	UF:	SP
Bairro:	Cidade das Flores		Cidade:	Osasco		CEP:	
Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:	1,374			
Estado de Conservação:	INTERMÉDIO			Idade aparente:	15		
Nº Dormitórios:	3		Nº Suítes:	Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	125,00		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):	163,10		
Preço de venda:	R\$	530.000,00	R\$/m² constr:	R\$	1.961,41	R\$/m² terreno:	R\$ 1.646,01
FONTE:	Nunes Imóveis - Sr. Elio - (11) 3688-4002						



Amostra n.º 2		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Palmeira			Nº	43	UF:	SP
Bairro:	Cidade das Flores		Cidade:	Osasco		CEP:	
Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:	1,2			
Estado de Conservação:	REGULAR			Idade aparente:	20		
Nº Dormitórios:	2		Nº Suítes:	Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	125,00		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):	193,00		
Preço de venda:	R\$	430.000,00	R\$/m² constr:	R\$	1.713,02	R\$/m² terreno:	R\$ 1.135,17
FONTE:	Nunes Imóveis - Sr. Elio - (11) 3688-4002						



Amostra n.º 3		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Palmeira			Nº Lado nº 135	UF:	SP	
Bairro:	Cidade das Flores		Cidade:	Osasco		CEP:	
Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:	1,2			
Estado de Conservação:	REGULAR			Idade aparente:	20		
Nº Dormitórios:	2		Nº Suítes:	Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	125,00		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):	160,00		
Preço de venda:	R\$	380.000,00	R\$/m² constr:	R\$	1.713,02	R\$/m² terreno:	R\$ 1.109,50
FONTE:	Corretora - Sra. Fernanda - (11) 3681-3322						



Amostra n.º 4		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Palmeira			Nº	S/nº	UF:	SP
Bairro:	Cidade das Flores		Cidade:	Osasco		CEP:	
Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:	1,497			
Estado de Conservação:	INTERMÉDIO			Idade aparente:	15		
Nº Dormitórios:	3		Nº Suítes:	Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	125,00		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):	226,00		
Preço de venda:	R\$	700.000,00	R\$/m² constr:	R\$	2.137,00	R\$/m² terreno:	R\$ 1.767,97
FONTE:	Corretora - Sra. Silvana - (11) 3681-4155						



Amostra n.º 5		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Palmeira			Nº	S/nº	UF:	SP
Bairro:	Cidade das Flores		Cidade:	Osasco		CEP:	
Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:	1,2			
Estado de Conservação:	REGULAR			Idade aparente:	20		
Nº Dormitórios:	3		Nº Suítes:	Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	125,00		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):	187,00		
Preço de venda:	R\$	450.000,00	R\$/m² constr:	R\$	1.713,02	R\$/m² terreno:	R\$ 1.338,79
FONTE:	Corretor - Sr. Celso - (11) 2596-6363						



Amostra n.º 6		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Sândalo			Nº	0	UF:	SP
Bairro:	Cidade das Flores		Cidade:	Osasco		CEP:	
Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:	1,374			
Estado de Conservação:	FALSO			Idade aparente:	15		
Nº Dormitórios:	3		Nº Suítes:	Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	125,00		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):	197,00		
Preço de venda:	R\$	600.000,00	R\$/m² constr:	R\$	1.961,41	R\$/m² terreno:	R\$ 1.767,97
FONTE:	Corretora - Sra. Luana - (11) 2135-7300						

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1427,52
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
Setor	Averbado			Não Averbado			
	Ac	202,60	Ac		Coef. Frente	0,87055056	
Quadra	idade	15	idade	Coef. Profund.	1,00000000		
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	Coef. Área		1,000
Frente	5,00	Conserv.	2,50	Conserv.	Coef. Esquina		1
At	125,00	residual	20%	residual	topogr.		1,00
Prof. Equiv.	25,00	padrão	1,32	padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Homogeneização do índice fiscal									Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente								
	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		
1	530.000,00	0,90	268.599,33	205.750,67	5,00	25,00	125,00	1.646,01	1,00	1,00	0,00	1.646,01	1,0000	1,0000	0,00	1.646,01	0,87055056	1,0000	0,00	1.646,01		
2	430.000,00	0,90	242.953,79	141.896,21	5,00	25,00	125,00	1.135,17	1,00	1,00	0,00	1.135,17	1,0000	1,0000	0,00	1.135,17	0,87055056	1,0000	0,00	1.135,17		
3	380.000,00	0,90	201.412,47	138.687,53	5,00	25,00	125,00	1.109,50	1,00	1,00	0,00	1.109,50	1,0000	1,0000	0,00	1.109,50	0,87055056	1,0000	0,00	1.109,50		
4	700.000,00	0,90	405.503,38	220.996,62	5,00	25,00	125,00	1.767,97	1,00	1,00	0,00	1.767,97	1,0000	1,0000	0,00	1.767,97	0,87055056	1,0000	0,00	1.767,97		
5	450.000,00	0,90	235.400,82	167.349,18	5,00	25,00	125,00	1.338,79	1,00	1,00	0,00	1.338,79	1,0000	1,0000	0,00	1.338,79	0,87055056	1,0000	0,00	1.338,79		
6	600.000,00	0,90	324.427,15	212.572,85	5,00	25,00	125,00	1.700,58	1,00	1,00	0,00	1.700,58	1,0000	1,0000	0,00	1.700,58	0,87055056	1,0000	0,00	1.700,58		
			Média	1.449,67								Média	1.449,67							Média	1.449,67	
			L. Inf.	1.014,77								L. Inf.	1.014,77								L. Inf.	1.014,77
			L. Sup.	1.884,57								L. Sup.	1.884,57								L. Sup.	1.884,57
			Desvio	293,17								Desvio	293,17								Desvio	293,17
			CV	0,202								CV	0,202								CV	0,202

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	1,0000	0,00	1.646,01	1,00	1.646,01	1.646,01	1.646,01	1.646,01
1,00000000	1,0000	0,00	1.135,17	1,00	1.135,17	1.135,17	1.135,17	1.135,17
1,00000000	1,0000	0,00	1.109,50	1,00	1.109,50	1.109,50	1.109,50	1.109,50
1,00000000	1,0000	0,00	1.767,97	1,00	1.767,97	1.767,97	1.767,97	1.767,97
1,00000000	1,0000	0,00	1.338,79	1,00	1.338,79	1.338,79	1.338,79	1.338,79
1,00000000	1,0000	0,00	1.700,58	1,00	1.700,58	1.700,58	1.700,58	1.700,58
			Média	1.449,67	1.449,67	1.449,67	1.449,67	1.449,67
			L. Inf.	1.014,77	1.014,77	1.014,77	1.014,77	1.014,77
			L. Sup.	1.884,57	1.884,57	1.884,57	1.884,57	1.884,57
			Desvio	293,17	293,17	293,17	293,17	293,17
			CV	0,202	0,202	0,202	0,202	0,202

SIM

Averbado		Não Averbado	
Área construída	202,60	Área construída	0,00
Vu construção	1.884,33	Vu construção	0,00
Depreciação	83,96%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.582,12	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	320.536,59	Valor total	0,00

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	125,00	Valor Terreno	181.208,84
Vu terreno	1.449,67	Valor Construção	320.536,59
Valor total	181.208,84	Valor total	501.745,43

Cálculo do Valor do Imóvel

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.							
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%							
	MUITO BOM	1,5	0,032%							
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%							
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%							
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%							
	DEFICIENTE	3,5	33,200%							
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%							
	MUITO MAU	4,5	75,200%							
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%	R8N	1.427,52					
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	15	70	2,5	20%	202,60	1,32	1.884,33	381.764,53	84,0%	320.536,59
Não Averbado	0	0	0	0%	0,00	0	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 1	15	70	2,5	20%	163,10	1,37	1.961,41	319.906,38	84,0%	268.599,33
Comparativo 2	20	70	3,0	20%	193,00	1,20	1.713,02	330.613,63	73,5%	242.953,79
Comparativo 3	20	70	3,0	20%	160,00	1,20	1.713,02	274.083,84	73,5%	201.412,47
Comparativo 4	15	70	2,5	20%	226,00	1,50	2.137,00	482.961,42	84,0%	405.503,38
Comparativo 5	20	70	3,0	20%	187,00	1,20	1.713,02	320.335,49	73,5%	235.400,82
Comparativo 6	15	70	2,5	20%	197,00	1,37	1.961,41	386.398,26	84,0%	324.427,15

