

Nome: Aflon Condomínio: Edifício Donna Rosa
 Endereço: Rua Duque de Caxias No. 436 Complemento: Apto. nº 32
 Bairro: Centro Município: Barueri UF: SP CEP: 06401-010

Tipo do Imóvel: Apartamento No. da Matrícula: 65.480 No. do Cart. 1º CRI de Barueri/SP
 Finalidade: Residencial Estado de Conservação: Boa
 Padrão: Médio Padrão Construtivo: Médio Idade Aparente: 20

Valor de Mercado: **R\$ 292.000,00**

Valor por Extenso: Duzentos e noventa e dois mil reais

Valor de Venda Forçada (0,70): **R\$ 204.000,00**

Valor por Extenso: Duzentos e quatro mil reais

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 ? Sim Se não, por quê ? Nenhum
 b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ? Não Se sim, por quê ? Nenhum
 c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ? Não Se sim, qual ? Nenhum

Observações Complementares:

Avaliação com base em vistoria externa realizada no imóvel, conforme orientação do contratante. As informações sobre as áreas de terreno e construída foram obtidas junto à documentação fornecida e visualmente confirmadas (quando possível através de foto de satélite). É importante ressaltar que não foi possível identificar o padrão construtivo e estado de conservação do mesmo.



Foto da Fachada do Imóvel

Diagnostico de Mercado:

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: R. São José e R. Domingos Crudo. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

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



Data: 17 de agosto de 2021

Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço: Rua Duque de Caxias, 436, 6º Andar										Situação		Oferta
Fonte: Corretor			Telefone: (11) 94758-9501			Contato		0				
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	59,38	Vagas:	1	Valor (R\$):	310.000,00			
2. Endereço: Rua Campos Sales, 1545, 5º Andar										Situação		Oferta
Fonte: Corretor			Telefone: (11) 93806-9812			Contato		0				
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	60,00	Vagas:	1	Valor (R\$):	300.000,00			
3. Endereço: Rua Duque de Caxias, 475, 7º Andar										Situação		Oferta
Fonte: Corretor			Telefone: (11) 3681-1237			Contato		0				
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	61,00	Vagas:	1	Valor (R\$):	300.000,00			
4. Endereço: Rua Duque de Caxias, 475, 6º Andar										Situação		Oferta
Fonte: Corretor			Telefone: (11) 98107-2722			Contato		0				
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	61,00	Vagas:	1	Valor (R\$):	306.000,00			
5. Endereço: Rua Duque de Caxias, 475, 5º Andar										Situação		Oferta
Fonte: Corretor			Telefone: (11) 94532-9990			Contato		0				
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	61,00	Vagas:	1	Valor (R\$):	330.000,00			
6. Endereço: Rua Duque de Caxias, 475, 3º Andar										Situação		Oferta
Fonte: Corretor			Telefone: (11) 3681-1237			Contato		0				
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	61,00	Vagas:	1	Valor (R\$):	364.231,00			

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\$ 310.000,00	59,38	0,95	4.985,16	1,000	1,000	1,000	1,000	0,971	0,97	4.842,73
2	R\$ 300.000,00	60,00	0,95	4.774,50	1,000	1,000	1,000	1,000	0,981	0,98	4.682,68
3	R\$ 300.000,00	61,00	0,95	4.696,23	1,000	1,000	1,000	1,000	0,962	0,96	4.519,01
4	R\$ 306.000,00	61,00	0,95	4.790,15	1,000	1,000	1,000	1,000	0,971	0,97	4.653,29
5	R\$ 330.000,00	61,00	0,95	5.165,85	1,000	1,000	1,000	1,000	0,981	0,98	5.066,51
6	R\$ 364.231,00	61,00	0,95	5.701,71	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	5.701,71
										Média:	4.910,99
										Mín.:	3.683,24
										Máx.:	6.138,74

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -
Área Construção:	59,38	Valor do m²:	4.910,99	Valor da Construção:	R\$ 291.614,54
				Valor Total:	R\$ 291.614,54
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 292.000,00

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 DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO

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							
1	Rua Duque de Caxias	436	6º Andar	Corretor	(11) 94758-9501	310.000,00	1,00	1,926	20	59,38	1	17/08/21
2	Rua Campos Sales	1545	5º Andar	Corretor	(11) 93806-9812	300.000,00	1,00	1,926	20	60,00	1	17/08/21
3	Rua Duque de Caxias	475	7º Andar	Corretor	(11) 98107-2722	300.000,00	1,00	1,926	20	61,00	1	17/08/21
4	Rua Duque de Caxias	475	6º Andar	Corretor	(11) 98107-2722	306.000,00	1,00	1,926	20	61,00	1	17/08/21
5	Rua Duque de Caxias	475	5º Andar	Corretor	(11) 94532-9990	330.000,00	1,00	1,926	20	61,00	1	17/08/21
6	Rua Duque de Caxias	475	3º Andar	Corretor	(11) 3681-1237	364.231,00	1,00	1,926	20	61,00	1	17/08/21

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-barueri-com-garagem-60m2-venda-RS310000-id-2518400
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-barueri-com-garagem-60m2-venda-RS300000-id-9291389
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-creti-bairros-barueri-com-garagem-61m2-venda-RS300000-id-80457
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-barueri-com-garagem-61m2-venda-RS306000-id-2439649
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-barueri-com-garagem-60m2-venda-RS330000-id-2500754
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-barueri-com-garagem-61m2-venda-RS364231-id-654535

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,93
Quadra		idade	20
índice fiscal	1,00	AU	59,38
		vagas	1
		andar	3
			1,020

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	310.000,00	0,95	6	59,38	4.985,16	1,00	1,00	0,00	4.985,16	1	1,0000	0,00	4.985,16	20	0,603	1,0000	0,00	4.985,16
2	300.000,00	0,95	5	60,00	4.774,50	1,00	1,00	0,00	4.774,50	1	1,0000	0,00	4.774,50	20	0,603	1,0000	0,00	4.774,50
3	300.000,00	0,95	7	61,00	4.696,23	1,00	1,00	0,00	4.696,23	1	1,0000	0,00	4.696,23	20	0,603	1,0000	0,00	4.696,23
4	306.000,00	0,95	6	61,00	4.790,15	1,00	1,00	0,00	4.790,15	1	1,0000	0,00	4.790,15	20	0,603	1,0000	0,00	4.790,15
5	330.000,00	0,95	5	61,00	5.165,85	1,00	1,00	0,00	5.165,85	1	1,0000	0,00	5.165,85	20	0,603	1,0000	0,00	5.165,85
6	364.231,00	0,95	3	61,00	5.701,71	1,00	1,00	0,00	5.701,71	1	1,0000	0,00	5.701,71	20	0,603	1,0000	0,00	5.701,71
				Média	5.018,93			Média	5.018,93			Média	5.018,93			Média	5.018,93	
				L. Inf.	3.513,25			L. Inf.	3.513,25			L. Inf.	3.513,25			L. Inf.	3.513,25	
				L. Sup.	6.524,61			L. Sup.	6.524,61			L. Sup.	6.524,61			L. Sup.	6.524,61	
				Desvio	375,53			Desvio	375,53			Desvio	375,53			Desvio	375,53	
				CV	0,075			CV	0,075			CV	0,075			CV	0,075	

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	1,0000	0,00	4.985,16	6	1,050	0,9714	-142,43	4.842,73	0,97	4.842,73	4.842,73	4.842,73	4.842,73
1,93	1,0000	0,00	4.774,50	5	1,040	0,9808	-91,82	4.682,68	0,98	4.682,68	4.682,68	4.682,68	4.682,68
1,93	1,0000	0,00	4.696,23	7	1,060	0,9623	-177,22	4.519,01	0,96	4.519,01	4.519,01	4.519,01	4.519,01
1,93	1,0000	0,00	4.790,15	6	1,050	0,9714	-136,86	4.653,29	0,97	4.653,29	4.653,29	4.653,29	4.653,29
1,93	1,0000	0,00	5.165,85	5	1,040	0,9808	-99,34	5.066,51	0,98	5.066,51	5.066,51	5.066,51	5.066,51
1,93	1,0000	0,00	5.701,71	3	1,020	1,0000	0,00	5.701,71	1,00	5.701,71	5.701,71	5.701,71	5.701,71
			Média	5.018,93			Média	4.910,99		4.910,99	4.910,99	4.910,99	4.910,99
			L. Inf.	3.513,25			L. Inf.	3.437,69		3.437,69	3.437,69	3.437,69	3.437,69
			L. Sup.	6.524,61			L. Sup.	6.384,29		6.384,29	6.384,29	6.384,29	6.384,29
			Desvio	375,53			Desvio	430,41					
			CV	0,075			CV	0,088					

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	59,38
Vu	4.910,99
Valor total	291.614,54