

NOME DO SOLICITANTE

LOUREIRO FILHO

NOME DO PROPONENTE

LOUREIRO FILHO

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: **Casa** CEP Nº **112** Complemento **Condomínio Melville**
Endereço: **Rua Imbuia** Distrito:
Bairro: **Tamboré** Cidade: **Santana de Parnaíba** UF: **SP** Zona: **SEM VALOR** Zoneamento: ******



Fachada do Imóvel



Via de Acesso

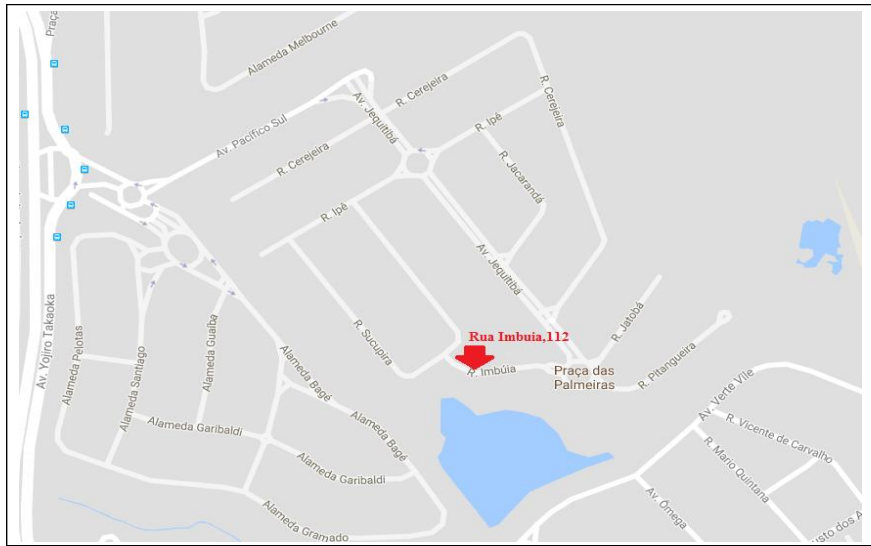
AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado		VF =	R\$ 3.151.000,00
Área do Terreno	1.258,07	Valor do Terreno	R\$ 2.114.510,00
Área Construída	551,3	Valor da Construção	R\$ 1.036.490,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- * Avaliação válida para o imóvel situado na Rua Imbuia, nº 112, Parque Viana, Santana de Parnaíba/SP.
- * Dados extraídos da matrícula nº 118.911 do Registro de Imóveis de Barueri: Área de terreno de 1258,07m².
- * Dados extraídos do IPTU (24453.32.15.0527.00.000): área de terreno de 1258,07m², área construída de 551,30m² e testada de 31,00m².
- * Valor do imóvel com liquidez forçada: R\$ 2.202.000,00
- * Imóvel depreciado face à idade aparente de 23 anos e ao estado de conservação Regular.
- * Avaliação realizada pelo método Evolutivo.
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis.

Ricardo Pederoda



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO

Topografia no Trecho	<input type="text" value="Plana"/>	Tráfego na região	<input type="text" value="Baixo"/>
Lado Direito	<input type="text" value="Casa Residencial"/>		<input type="text" value="-"/>
Lado Esquerdo	<input type="text" value="Casa Residencial"/>		<input type="text" value="-"/>

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PADRÃO DA REGIÃO

Ocupação	<input type="text" value="Residencial"/>	Acabamento	<input type="text" value="Alto"/>	Riscos de Inundação	<input type="text" value="Inexistente"/>
----------	--	------------	-----------------------------------	---------------------	--

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Galeria de Águas Pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sarjetas
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Fossas
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Elétrica	<input type="checkbox"/> Rede de Gás	<input type="checkbox"/> Passeio	<input type="checkbox"/> Paralelepípedo

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS

Metrô	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>	Indústria	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Ônibus	<input type="text" value="Até 500 metros"/>	Igreja	<input type="text" value="De 500 a 1000 metros"/>
Correio	<input type="text" value="De 500 a 1000 metros"/>	Parque	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Comércio	<input type="text" value="Até 500 metros"/>	Escola	<input type="text" value="Até 500 metros"/>
Hospital	<input type="text" value="De 500 a 1000 metros"/>	Escola Sup	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Clube	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>	Shopping	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Praia	<input type="text" value="Não se aplica"/>	Favela	<input type="text" value="Não se aplica"/>

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel	<input type="text" value="Casa"/>	Pavimentos	<input type="text"/>
Problemas Verificados na Edificação	<input type="text" value="Nenhum"/>	Estrutura	<input type="text" value="Concreto"/>
		Cobertura	<input type="text" value="Telhado"/>
		Muros de Fecho	<input type="text"/>
		Vagas	<input type="text" value="6"/>

INFRAESTRUTURA

- | | | | |
|--|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica | <input type="checkbox"/> Depósito Individual |
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input type="checkbox"/> Jardins | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva | <input type="checkbox"/> Pista de Cooper |
| <input type="checkbox"/> TV a Cabo | <input type="checkbox"/> Gerador | <input type="checkbox"/> Antena Coletiva | <input type="checkbox"/> Lojas de Conveniência |
| <input type="checkbox"/> Playground | <input type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input type="checkbox"/> Academia de Ginástica |
| <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Salão de Jogos | <input checked="" type="checkbox"/> Sistema de Telefonia | <input type="checkbox"/> Sala Recreação Infantil |

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIADA

- | | | | |
|---|--|--|----------------------|
| <input type="text" value="3"/> Dormitório | <input type="text" value="1"/> Cozinha | <input type="text" value="1"/> Terraço | <input type="text"/> |
| <input type="text" value="3"/> (Suíte) | <input type="text" value="1"/> Área de Serviço | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| <input type="text" value="1"/> Banheiro | <input type="text" value="2"/> Quarto de Emp. | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| <input type="text" value="1"/> Sala de Jantar | <input type="text" value="2"/> Wc Empregada | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| <input type="text" value="1"/> Sala de Estar | <input type="text" value="1"/> Lavabo | <input type="text"/> | <input type="text"/> |

PADÃO DA CONSTRUÇÃO

Médio Comercial

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Regular

ACABAMENTO DO IMÓVEL

DEPENDÊNCIA	PAREDE	FORRO	PISO	ESQUADRIA	PORTA
<input type="text" value="3"/> Suíte	<input type="text" value="Pintura"/>	<input type="text" value="Laje"/>	<input type="text" value="Madeira"/>	<input type="text" value="Ferro"/>	<input type="text" value="Madeira"/>
<input type="text" value="3"/> Banheiro Suíte	<input type="text" value="Pintura"/>	<input type="text" value="Laje"/>	<input type="text" value="Mármore"/>	<input type="text" value="Ferro"/>	<input type="text" value="Madeira"/>
<input type="text" value="2"/> Sala de Jantar	<input type="text" value="Pintura"/>	<input type="text" value="Laje"/>	<input type="text" value="Madeira"/>	<input type="text" value="Ferro"/>	<input type="text" value="***"/>
<input type="text" value="2"/> Sala de Estar	<input type="text" value="Pintura"/>	<input type="text" value="Laje"/>	<input type="text" value="Madeira"/>	<input type="text" value="Ferro"/>	<input type="text" value="***"/>
<input type="text" value="1"/> Cozinha	<input type="text" value="Cerâmico"/>	<input type="text" value="Laje"/>	<input type="text" value="Cerâmico"/>	<input type="text" value="Ferro"/>	<input type="text" value="Madeira"/>
<input type="text" value="1"/> Área de Serviço	<input type="text" value="Cerâmico"/>	<input type="text" value="Laje"/>	<input type="text" value="Cerâmico"/>	<input type="text" value="Ferro"/>	<input type="text" value="Madeira"/>
<input type="text" value="1"/> Dorm. de Emp.	<input type="text" value="Pintura"/>	<input type="text" value="Laje"/>	<input type="text" value="Cerâmico"/>	<input type="text" value="Ferro"/>	<input type="text" value="Madeira"/>
<input type="text" value="2"/> Wc Empregada	<input type="text" value="Cerâmico"/>	<input type="text" value="Laje"/>	<input type="text" value="Cerâmico"/>	<input type="text" value="Ferro"/>	<input type="text" value="Madeira"/>
<input type="text" value="1"/> Lavabo	<input type="text" value="Pintura"/>	<input type="text" value="Laje"/>	<input type="text" value="Mármore"/>	<input type="text" value="Ferro"/>	<input type="text" value="Madeira"/>
<input type="text" value="1"/> Terraço	<input type="text" value="Pintura"/>	<input type="text" value="Laje"/>	<input type="text" value="Cerâmico"/>	<input type="text" value="Ferro"/>	<input type="text" value="***"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

DEPENDÊNCIA

METAIS

BANCADA / TAMPO

CUBA / LOUÇAS

<input type="text" value="Cozinha"/>	<input type="text" value="Deca"/>	<input type="text" value="Granito"/>	<input type="text" value="Aço Inox"/>
<input type="text" value="Área de Serviço"/>	<input type="text" value="Deca"/>	<input type="text" value="Granito"/>	<input type="text" value="Aço Inox"/>
<input type="text" value="Lavabo"/>	<input type="text" value="Deca"/>	<input type="text" value="Mármore"/>	<input type="text" value="Cerâmica"/>
<input type="text" value="Banheiro Suíte"/>	<input type="text" value="Deca"/>	<input type="text" value="Mármore"/>	<input type="text" value="Cerâmica"/>
<input type="text" value="Wc Empregada"/>	<input type="text" value="Deca"/>	<input type="text" value="***"/>	<input type="text" value="Cerâmica"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

FOTOS



Via de acesso



Via de Acesso



Identificação do Imóvel



Fachada



Hall de Entrada



Lavabo



Sala de Estar



Sala de Estar

FOTOS



Área de Serviço



Cozinha



Dorm. Empregada



Banheiro Empregada



Escritório



Suíte



Banheiro Suíte



Suíte



FOTOS



Banheiro Suíte



Suíte



Banheiro Suíte



Varanda



Garagem



Oficina Garagem



Banheiro



Piscina

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Kdeprec.	Custo	F.Ajus.	B.D.I.	Const.(R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 1.800.000,00	0,90	10,00	65,00	650,00	450,00	23	3	70	0,802400	R\$ 1.840,58	1,13	1,00	R\$ 749.000,40	R\$ 870.999,60	1.340,00	1.664,45
2	R\$ 2.300.000,00	0,90	10,00	70,00	700,00	500,00	23	3	70	0,802400	R\$ 1.840,58	1,42	1,00	R\$ 1.047.847,35	R\$ 1.022.152,65	1.460,22	2.095,69
3	R\$ 1.610.000,00	0,90	20,00	35,00	700,00	0,00	0	3	70	1,000000	R\$ 1.840,58	1,27	1,00	R\$ 0,00	R\$ 1.449.000,00	2.070,00	
4	R\$ 2.000.000,00	0,90	20,00	30,50	610,00	520,00	23	3	70	0,802400	R\$ 1.840,58	1,13	1,00	R\$ 865.511,57	R\$ 934.488,43	1.531,95	1.664,45
5	R\$ 2.200.000,00	0,90	20,00	37,00	740,00	332,00	23	3	70	0,802400	R\$ 1.840,58	1,27	1,00	R\$ 624.183,24	R\$ 1.355.816,76	1.832,18	1.880,07
6	R\$ 0,00																

MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		terreno	construção
		R\$ 1.646,87	R\$ 1.826,16
pré-saneamento	+30%	R\$ 2.140,93	
	-30%	R\$ 1.152,81	

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Área		Variável Área		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)			
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Área	Difer. (R\$)	Fator Área	Difer. (R\$)				
1	1.340,00	1,000	0,00	1,070	93,17	1,000	0,00	1,000	0,00	0,920	-107,20	1,000	0,00	1.433,17			
2	1.460,22	1,000	0,00	1,083	121,85	1,000	0,00	1,000	0,00	0,930	-102,22	1,000	0,00	1.582,06			
3	2.070,00	0,908	-191,40	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,930	-144,90	1,000	0,00	1.878,60			
4	1.531,95	0,894	-162,55	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,910	-137,88	1,000	0,00	1.369,40			
5	1.832,18	0,913	-160,25	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,940	-109,93	1,000	0,00	1.671,93			
6																	
Coeficientes de variação =		18,105		14,749	ok	15,295	ok	18,105	ok	18,10461	ok	18,799	maior	18,105	ok	Média Homogeneizada	
				fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator desconsiderado		fator considerado		R\$ 1.587,03	

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :
 R\$1.110,92 < Média < R\$2.063,14

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	1.258,07	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	31,00	fator frente	1,0591
fator comercialização-F.C.	1,00	fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado = R\$	1587,0334		/ m²

Valor do Terreno = Área terreno x Valor unitário homogeneizado x F.frente x F.profundidade x F.comercialização

Valor do Terreno = At x Valor unitário homogeneizado x F.F. x F.P. x F.C.

Valor de Mercado do Terreno = R\$ 2.114.510,00

Avaliação válida para o imóvel, situada na Rua Imbuia,112, Cond. Melville - Santana de Parnaíba, SP.

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> I						
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy: 0,50 < Variável Avaliando < 1,50						
	Frente Efetiva	Profundidade Efetiva	Área de Terreno	Estado de Conserv.	Idade	Custo
Limite Inferior	10,00	30,50	610,00	3	0,00	2.074,33
Limite Superior	20,00	70,00	740,00	3	23,00	2.611,78
Avaliando	31,00	40,58	1.258,07	3	23,00	2.343,06
- 50% do Limite Inferior	5,00	15,25	305,00	1	0,00	1.037,17
+ 50% do Limite Superior	30,00	105,00	1.110,00	5	34,50	3.917,67
Status	Acima	OK	Acima	OK	OK	OK

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> II							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,20							
Elemento	Frente	Profundidade	Localização	Topografia	Área	Área	Total
1	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07
2	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08
3	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91
4	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89
5	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91
6							

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de 80%	
Limite Inferior:	1.448,50
Limite Superior:	1.725,57
Amplitude do IC (80%)	17,46%
Grau de Precisão:	III

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: I				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados			X
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação			X
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores		X	

Grau de Fundamentação no Método da Quantificação de Custo de Benefitorias: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimação do custo direto		X	
2	B.D.I.		X	
3	Depreciação Física		X	

Grau de Fundamentação do Método Evolutivo: I				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno			X
2	Estimativa dos Custos de Reedificação		X	
3	Fator de Comercialização		X	
Grau de Fundamentação:		I		

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

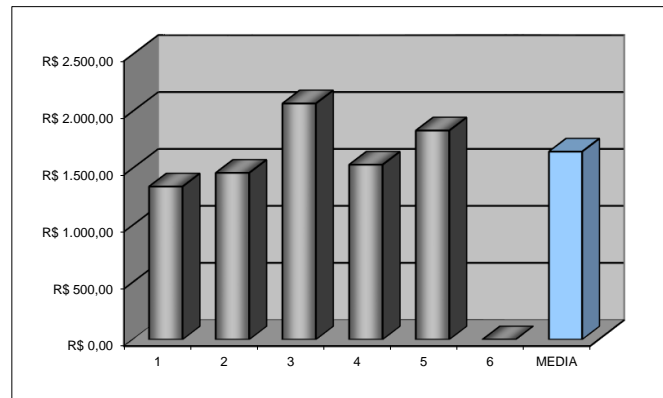
Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 1.646,87	Média	R\$ 1.587,03
Desvio Pad.	298,16	Desvio Pad.	202,04
Coef. Var.	18,10	Coef. Var.	12,73

GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

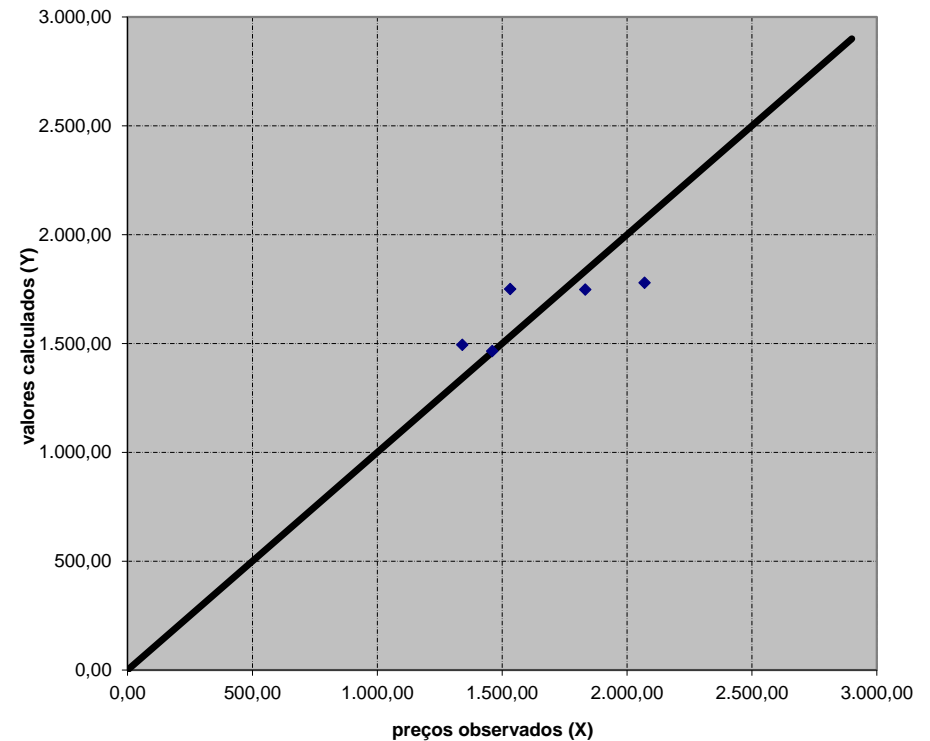
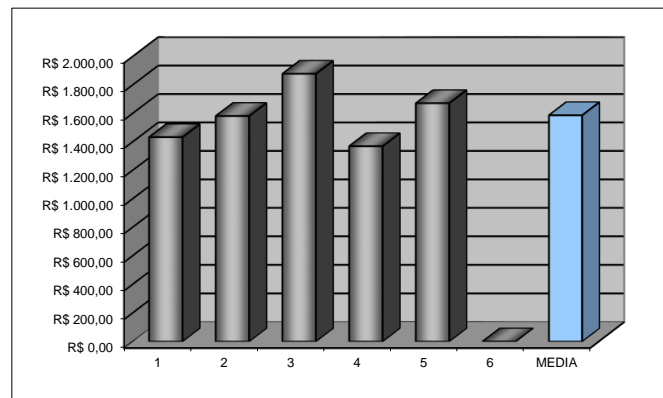
Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	1.340,00	1.493,86
2	1.460,22	1.465,19
3	2.070,00	1.778,43
4	1.531,95	1.749,58
5	1.832,18	1.747,29
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
2.900,00	2.900,00

Antes



Depois



AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Casa residencial
Idade Aparente:	23 anos
Est. Conservação:	Regular
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Casa Superior
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,273
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.840,580
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	551,30 m ²
Área informada no Projeto:	551,30 m ²
Fator de Depreciação:	0,8024
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00
Percentual executado da obra:	100,00%

VALOR DA BENFEITORIA*:	R\$ 1.036.480,00
-------------------------------	-------------------------

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)	R\$ 2.114.510,00
CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	R\$ 1.036.480,00
VALOR DE MERCADO	R\$ 3.150.990,00
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 3.151.000,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL*	R\$ 2.202.000,00


* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.


Avaliação válida para o imóvel, situada na Rua Imbuia, 112, Cond. Melville - Santana de Parnaíba, SP.


Elementos Amostrais:




Dexter Engenharia

	Elemento Amostral : nº 01		Data : 03.10.2017		Cidade: São Paulo		
	Endereço: ** - nº ** - Cond. Melville						
	Fonte / Telefone: Vanessa (11) 94038-2772			Bairro: Santana de Parnaíba			
	Padrão construtivo: Casa Superior			Zona : **			
	Formato: Regular		Área de Terreno: 650 m ²		Testada: 10 metros		
	Área equivalente: 450 m ²		Coef.ajuste padrão: 1,127		Construção: 450		
	Custo Unitário: R\$ 1840,58		Idade aparente: 23 anos		Est.Cons: regular		
	4 Dormit. (4 Suíte), 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado						
	Preço: R\$ 1.800.000,00		(R\$/m²)>		Área constr.: 4000,00		Área terreno: 2.769,23
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 0,92		Topog.: 1		Área: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 1.433,17	

	Elemento Amostral : nº 02		Data : 03.10.2017		Cidade: São Paulo		
	Endereço: ** - nº 0 - Cond. Melville						
	Fonte / Telefone: Walter (11) 2680-1999			Bairro: Santana de Parnaíba			
	Padrão construtivo: Casa Superior			Zona : **			
	Formato: Regular		Área de Terreno: 700 m ²		Testada: 10 metros		
	Área equivalente: 500 m ²		Coef.ajuste padrão: 1,419		Construção: 500		
	Custo Unitário: R\$ 1840,58		Idade aparente: 23 anos		Est.Cons: regular		
	4 Dormit. (2 Suíte), 3 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado						
	Preço: R\$ 2.300.000,00		(R\$/m²)>		Área constr.: 4600,00		Área terreno: 3.285,71
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 0,93		Topog.: 1		Área: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 1.582,06	


	Elemento Amostral : nº 03		Data : 03.10.2017		Cidade: São Paulo		
	Endereço: ** - nº 0 - Cond. Melville						
	Fonte / Telefone: Vanessa (11) 94038-2772			Bairro: Santana de Parnaíba			
	Padrão construtivo: Casa Superior			Zona : **			
	Formato: Regular		Área de Terreno: 700 m ²		Testada: 20 metros		
	Área equivalente: 0 m ²		Coef.ajuste padrão: 1,273		Construção: 0		
	Custo Unitário: R\$ 1840,58		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons: regular		
	, , Status: Ofertado						
	Preço: R\$ 1.610.000,00		(R\$/m²)>		Área constr.: 0,00		Área terreno: 2.300,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 0,93		Topog.: 1		Área: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 1.878,60	

	Elemento Amostral : nº 04		Data : 03.10.2017		Cidade: São Paulo		
	Endereço: ** - nº 0 - Cond. Melville						
	Fonte / Telefone: Finotti (11) 97223-5420			Bairro: Santana de Parnaíba			
	Padrão construtivo: Casa Superior			Zona : **			
	Formato: Regular		Área de Terreno: 610 m ²		Testada: 20 metros		
	Área equivalente: 520 m ²		Coef.ajuste padrão: 1,127		Construção: 520		
	Custo Unitário: R\$ 1840,58		Idade aparente: 23 anos		Est.Cons: regular		
	5 Dormit. (3 Suíte), 4 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado						
	Preço: R\$ 2.000.000,00		(R\$/m²)>		Área constr.: 3846,15		Área terreno: 3.278,69
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 0,91		Topog.: 1		Área: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 1.369,40	

Elementos Amostrais:



Dexter Engenharia

	Elemento Amostral : nº 05		Data : 03.10.2017		Cidade: São Paulo		
	Endereço: ** - nº 0 - Cond. Melville						
	Fonte / Telefone: Janio (11) 96483-5661			Bairro: Santana de Parnaíba			
	Padrão construtivo: Casa Superior			Zona : **			
	Formato: Regular		Área de Terreno: 740 m ²		Testada: 20 metros		
	Área equivalente: 332 m ²		Coef.ajuste padrão: 1,273		Construção: 332		
	Custo Unitário: R\$		Idade aparente: 23 anos		Est.Cons: regular		
	3 Dormit. (3 Suíte), 4 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado						
	Preço: R\$ 2.200.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 6626,51		Área terreno: 2.972,97
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 0,94		Topog.: 1	Área: 1	
	B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.: 1.671,93	

<p>FOTO NÃO DISPONÍVEL</p>	Elemento Amostral : nº 06		Data :		Cidade: São Paulo				
	Endereço: - nº -								
	Fonte / Telefone:			Bairro:					
	Padrão construtivo:			Zona :					
	Formato: Irregular		Área de Terreno: m ²		Testada: metros				
	Área equivalente: 0 m ²		Coef.ajuste padrão:		Construção:				
	Custo Unitário: R\$		Idade aparente: anos		Est.Cons: rep.importantes e sem valor				
	Preço: R\$ 0,00						(R\$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno: 0,00
	Fatores	Localiz.:	Área:		Topog.:	Área:			
	B.D.I.:		Oferta:		Comercialização: 1	R\$ Homog.:			

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas.

Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 6 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas de válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.