

Laudo de Avaliação

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

Diagnóstico 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 Cruado. 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

Áreas e Vagas:

Terreno:	-	m ²
Testada:	-	m
Lat. Dir.:	-	m
Lat. Esq.:	-	m
Fração ideal	2,0833	%

Útil - Construção:	59,380	m ²
Comum:	60,470	m ²
Área Total:	119,850	m ²

No. Vagas:	Cobertas	1
	Descobertas	0

No. Pav.:	-	
Aptos/andar:	-	Total Unid.:
No. Elev.:	-	-

Áreas Averbadas ? Sim Não

Infra-estrutura da Edificação:

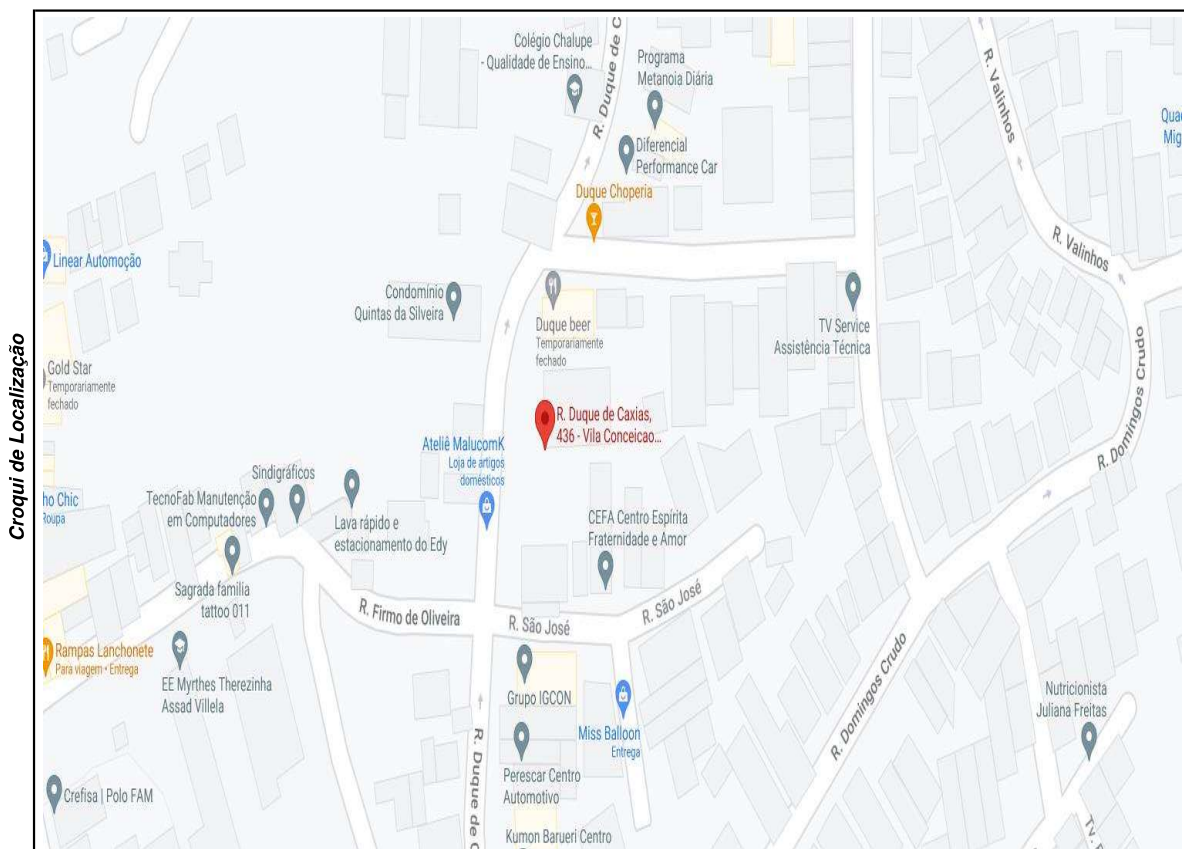
- | | | | |
|--|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input type="checkbox"/> Play Ground | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input type="checkbox"/> Espaço Gourmet |
| <input type="checkbox"/> Sala de Jogos | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> TV a cabo | <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância |
| <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva |

Características da Unidade Avaliada:

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e média velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.



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 Útil (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 Útil (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 Útil (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 Útil (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 Útil (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 Útil (m²) 61,00	Vagas: 1	Valor (R\$): 364.231,00								

Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:

Amostra	Valor	Área Útil	f-Fonte	VU	f - Local	f-Vaga	f-Idade	f-Padrão	f-Andar	Somatória dos		Homogein.
	R\$	m²	#	#	#	#	#	#	#	Fatores	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	
										Saneamento	Mín.	3.683,24
											Máx.	6.138,74

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00
Área Construção:	59,38

Valor do m²:	0
Valor do m²:	4.910,99

Valor do Terreno:	R\$ -
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".	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



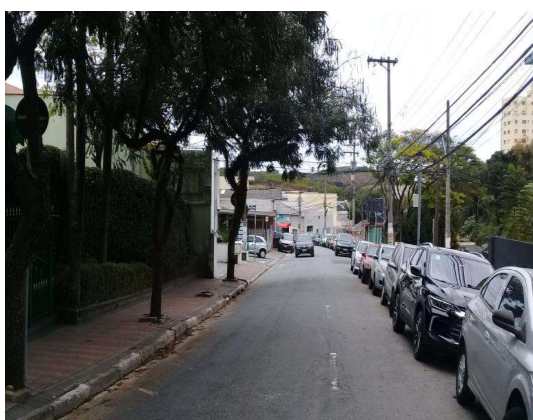
IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDERECO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE							
1	Rua Duque de Caxias	436	6º Andar	Corretor	(11) 94758-9501	1,00	1,926	20	59,38	1	17/08/21
2	Rua Campos Sales	1545	5º Andar	Corretor	(11) 93806-9812	1,00	1,926	20	60,00	1	17/08/21
3	Rua Duque de Caxias	475	7º Andar	Corretor	(11) 98107-2722	1,00	1,926	20	61,00	1	17/08/21
4	Rua Duque de Caxias	475	6º Andar	Corretor	(11) 98107-2722	1,00	1,926	20	61,00	1	17/08/21
5	Rua Duque de Caxias	475	5º Andar	Corretor	(11) 94532-9990	1,00	1,926	20	61,00	1	17/08/21
6	Rua Duque de Caxias	475	3º Andar	Corretor	(11) 3681-1237	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-251840											
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-barueri-com-garagem-60m2-venda-RS300000-id-929138											
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-creti-bairros-barueri-com-garagem-61m2-venda-RS300000-ig-80457											
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-barueri-com-garagem-61m2-venda-RS306000-id-243964											
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-barueri-com-garagem-60m2-venda-RS330000-id-250075											
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-barueri-com-garagem-61m2-venda-RS364231-id-654535											

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALLANDO		
Sector	padrão	1,93
Quadra	idade	20
índice fiscal	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		

HOMOGENEIZAÇÃO DO IMÓVEL

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar				SOMATORIA DOS FATORES				SANEAMENTO DA AMOSTRA				SANEAMENTO DO IMÓVEL			
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento	Saneamento	AU	Vu	Valor total			
1,93	1,0000	0,00	4.985,16	6	1,050	0,9714	-142,43	4.842,73	4.842,73	0,97	4.842,73	4.842,73	4.842,73		59,38				
1,93	1,0000	0,00	4.774,50	5	1,040	0,9808	-91,82	4.682,68	4.682,68	0,98	4.682,68	4.682,68	4.682,68		4.910,99				
1,93	1,0000	0,00	4.696,23	7	1,060	0,9623	-177,22	4.519,01	4.519,01	0,96	4.519,01	4.519,01	4.519,01		291.614,54				
1,93	1,0000	0,00	4.790,15	6	1,050	0,9714	-136,86	4.653,29	4.653,29	0,97	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	5.066,51	0,98	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	5.701,71	1,00	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	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	3.437,69						
		L. Sup.	6.524,61			L. Sup.	6.384,23	6.384,23	6.384,23		6.384,23	6.384,23	6.384,23						
		Desvio	375,53			Desvio	430,41												
		CV	0,075			CV	0,088												

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO LAMONICA BOVINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2021 às 10:10, sob o número WPJN21701375800 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037119-71.2020.8.26.0100 e código E84268E