



Laudo de Avaliação Imobiliária

Laudo N.º 430125035

Proponente/Consraciado Julianna de Araújo Barbosa Felix	Grupo	Cota
Proprietário	Matrícula 99921	Utilização do FGTS <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Endereço completo do imóvel Avenida Marechal Mallet	Número 55	Complemento Ap 1001 - BL A
Bairro Canto do Forte	Cidade Praia Grande	UF SP
		CEP 11700-400



Fachada do imóvel



Logradouro

2 - Caracterização da região:

Utilização <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Outros <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Res. Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Res. Multifamiliar	Infraestrutura <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Energia <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> Gás Canalizado	Restritivos <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Inundação <input type="checkbox"/> Outros:	Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Outros:
--	---	--	---	---

3 - Terreno:

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Acive <input type="checkbox"/> Declive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado	Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área: _____ m ² Frente: _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 4,35 % Fundos: _____ m Lado Esquerdo: _____ m	Padrão da Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-Alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-Baixo <input type="checkbox"/> Baixo
---	---	---	--

4 - Edificação:

Unidade Avaliada <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Casa de Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja	<input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Outros:	Índice de Ocupação do Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Não habitado Vistoria acompanhada por _____	Idade Aparente 20 Anos	Estado de Conservação c - Regular	Padrão Acabamento <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-Alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-Baixo <input type="checkbox"/> Baixo
---	--	--	----------------------------------	---	---

Utilização do imóvel

<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Mista	<input type="checkbox"/> Outros: _____
---	------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------	--

Fachada Pintura	Esquadrias Alumínio	N.º Pavimentos 11	N.º Vagas de Garagem 4 Cobertas 0 Descobertas
---------------------------	-------------------------------	-----------------------------	---

Dimensões Área Privativa: 232,81 m ²	Área não Averbada: 0,00 m ²	Área Total: 340,78 m ²
---	--	-----------------------------------

DIVISÃO INTERNA	Quantidade	Piso	Parede	Forro

Prédio/Condomínio ao qual pertence a unidade avaliada				
N.º Pavimentos Tipo 10	Unidades Por Andar 3	Total de Unidades 30	N.º de Elevadores 1	Descrição dos pavimentos Subsolo Sobresolo1 Térreo 9 Pavimentos 1 Cobertura
Padrão de Acabamento Normal			Estado de Conservação Bom	

Infra Estrutura do Imóvel <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Salão de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input checked="" type="checkbox"/> Sistema de Tefonia <input type="checkbox"/> TV a Cabo	<input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Antena Parabólica <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins
---	--	---

Considerando as condições de localização, conservação e habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?
 Sim Não Se não, porque? _____

6 - Informações Complementares:

Foi realizada vistoria interna?
 Sim Não Em caso negativo, justificar. _____ Solicitação do Cliente _____

O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?
 Sim Não Em caso negativo, justificar. _____

O imóvel possui condições de Habitação?
 Sim Não Em caso negativo, justificar _____

7 - Observações:

Dados do Imóvel, Área da Matrícula: Terreno = 0m²; Construção = 232,81m² Área do IPTU: Terreno = 59,15m²; Construção = 348,11m² Área Estimada: Terreno = 0m²; Construção = 232,81m² Valor de Avaliação considerando a maior área documentada R\$: 1150000, percentual de divergência entre a área documentada e a área estimada é de 0%. O imóvel é composto por 4 Vagas Para o mercado imobiliário local e condições físicas do imóvel avaliando atualmente existe um numero de ofertas Médio, com o desempenho do mercado Aquecido e Alta Liquidez

Laudo de Avaliação Imobiliária

Laudo N.º 430125035

Proponente/Consoiciado Julianna de Araújo Barbosa Felix		Grupo 0	Cota 0
Proprietário 0		Matrícula 99921	Utilização do FGTS
Endereço completo do imóvel Avenida Marechal Mallet		Número 55	Complemento Ap 1001 - BL A
Bairro Canto do Forte	Cidade Praia Grande	UF SP	CEP 11700-400

8 - Amostras

1	Endereço: Logradouro	Avenida Marechal Mallet	Número	557	Complemento	-	Bairro:	Canto do Forte	Cidade:	Praia Grande	UF:	SP	
	2 Dormitórios1 Suíte1 Wc Suíte1 Wc Social1 Sala1 Cozinha 3 Vagas						Fonte de informação:	Ar7	Link Amostra	Telefone: (13) 3473-2926			
	CEP:			STATUS:	Oferta		Idade Aparente	25 anos	Conservação	c - Regular		Padrão	Apartamento Superior c/ Elevador
	Valor de venda: R\$	850.000,00		Preço por m²	4.722,22		Frete	0,00	Área Terreno	0,00	Área privativa	180,00	
2	Endereço: Logradouro	Rua Rui Barbosa	Número	187	Complemento	Condomínio Edifício Sevilha	Bairro:	Canto do Forte	Cidade:	Praia Grande	UF:	SP	
	3 Suíte3 Wc Suíte1 Sala1 Cozinha1 Lavabo 3 Vagasterreno Sem Benefiteirias						Fonte de informação:	Grupo SCULP	Link Amostra	Telefone: (13) 99631-9669			
	CEP:			STATUS:	Oferta		Idade Aparente	20 anos	Conservação	c - Regular		Padrão	Apartamento Superior c/ Elevador
	Valor de venda: R\$	1.600.000,00		Preço por m²	5.194,81		Frete	0,00	Área Terreno	0,00	Área privativa	308,00	
3	Endereço: Logradouro	Avenida Costa Machado	Número	266	Complemento	-	Bairro:	Canto do Forte	Cidade:	Praia Grande	UF:	SP	
	2 Dormitórios2 Suíte2 Wc Suíte1 Wc Social1 Sala1 Cozinha 3 Vagas						Fonte de informação:	Grupo SCULP	Link Amostra	Telefone: (13) 99631-9669			
	CEP:			STATUS:	Oferta		Idade Aparente	20 anos	Conservação	c - Regular		Padrão	Apartamento Superior c/ Elevador
	Valor de venda: R\$	1.300.000,00		Preço por m²	5.652,17		Frete	0,00	Área Terreno	0,00	Área privativa	230,00	
4	Endereço: Logradouro	Rua Xixova	Número	450	Complemento	-	Bairro:	Canto do Forte	Cidade:	Praia Grande	UF:	SP	
	2 Dormitórios1 Suíte1 Wc Suíte1 Wc Social1 Sala1 Cozinha 2 Vagas						Fonte de informação:	CENTRAL IMOVEIS	Link Amostra	Telefone: (13) 98113-6548			
	CEP:			STATUS:	Oferta		Idade Aparente	25 anos	Conservação	c - Regular		Padrão	Apartamento Superior c/ Elevador
	Valor de venda: R\$	905.000,00		Preço por m²	4.268,87		Frete	0,00	Área Terreno	0,00	Área privativa	212,00	
5	Endereço: Logradouro	Avenida Marechal Maurício José Cardoso	Número	12	Complemento	-	Bairro:	Canto do Forte	Cidade:	Praia Grande	UF:	SP	
	1 Dormitórios2 Suíte2 Wc Suíte1 Wc Social1 Sala1 Cozinha 1 Vagas						Fonte de informação:	Grupo SCULP	Link Amostra	Telefone: (13) 99631-9669			
	CEP:			STATUS:	Oferta		Idade Aparente	30 anos	Conservação	c - Regular		Padrão	Apartamento Superior c/ Elevador
	Valor de venda: R\$	890.000,00		Preço por m²	3.560,00		Frete	0,00	Área Terreno	0,00	Área privativa	250,00	

9 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Vaga	Topografia	Valor Unitário Homogeneizado
1	180,00	850.000,00	4.722,22	0,90	1,05	0,94	1,11	1,10	1,04	1,00	R\$ 5.285,24
2	308,00	1.600.000,00	5.194,81	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,02	1,00	R\$ 5.026,37
3	230,00	1.300.000,00	5.652,17	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	R\$ 5.293,42
4	212,00	905.000,00	4.268,87	0,90	1,05	0,98	1,00	1,10	1,07	1,00	R\$ 4.658,95
5	250,00	890.000,00	3.560,00	0,90	1,00	1,02	1,00	1,24	1,10	1,00	R\$ 4.424,70
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 4.937,74
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 3.456,41
										Valor Máximo	R\$ 6.419,06


10 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	0,00	m²	Valor do m²	0	Valor do terreno	R\$ -
Área Privativa	232,81	m²	Valor do m²	R\$ 4.937,74	Valor do Imóvel	R\$ 1.149.554,10
					Comercialização	R\$ 1.149.554,10
					Valor do Imóvel	R\$ 1.149.554,10
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:						R\$ 1.150.000,00

11 - Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ -	
Valor da Construção	R\$ 1.150.000,00	UM MILHÃO, CENTO E CINQUENTA MIL REAIS
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 1.150.000,00	UM MILHÃO, CENTO E CINQUENTA MIL REAIS
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	

12 - Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata	CREA Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, terça-feira, 24 de agosto de 2021	Assinatura			

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Fachada



Identificação

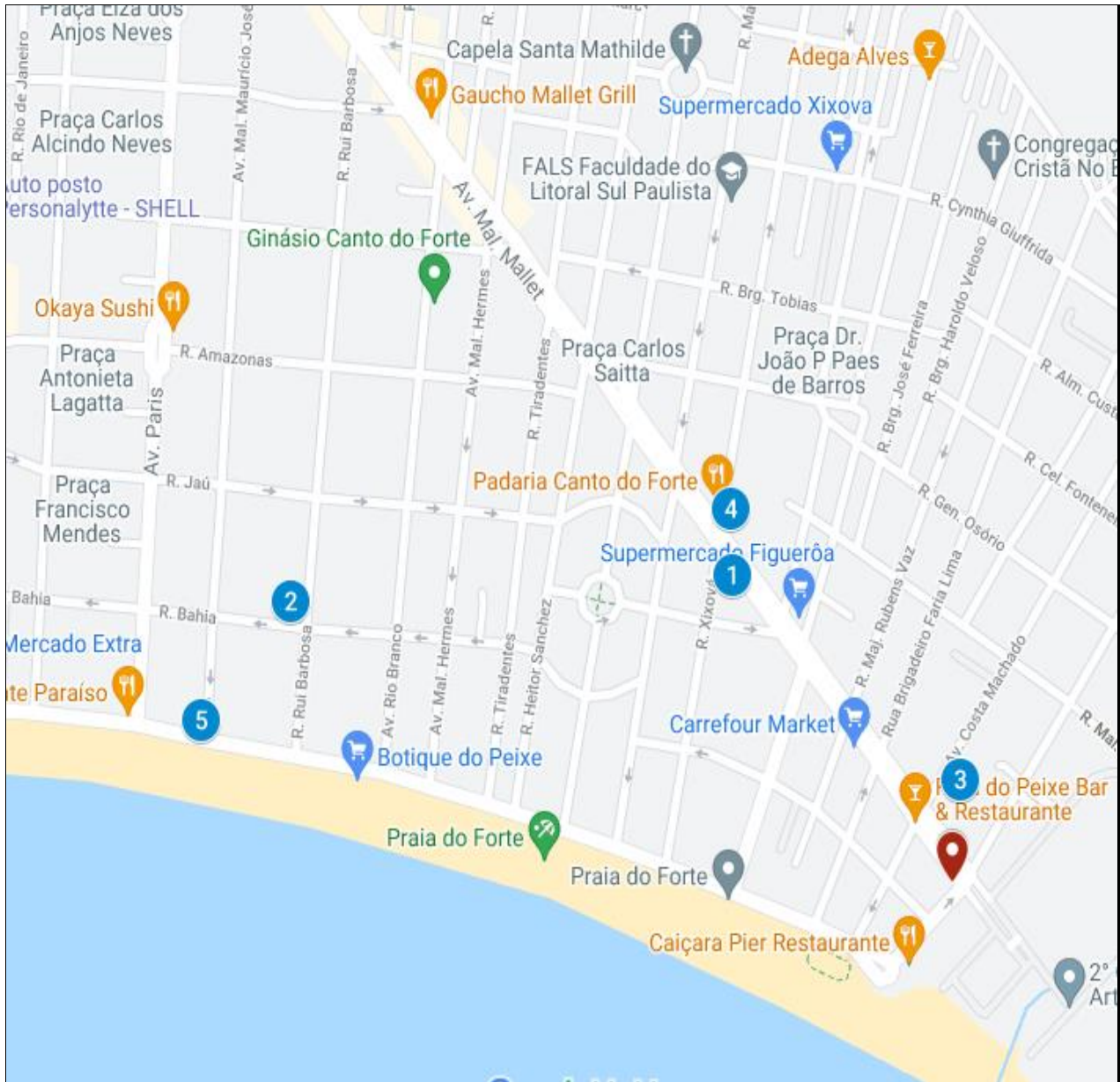


Vista da Rua



Vista da Rua

Croqui Avaliando Com As Amostras



Comentários

Foi utilizado método comparativo, que consiste em pesquisar as ofertas de mercado e as comparar com o imóvel que está sendo avaliado, sendo necessário que a pesquisa tenha consistência na semelhança de variáveis que serão trabalhadas na forma de fatores.

Trata-se de uma vistoria remota, por isso não foi possível verificar as características físicas do condomínio, padrão de acabamento, regime de ocupação, dependências internas ou possíveis patologias. Para efeito de cálculo adotamos uma situação paradigmática: estimamos sua idade, padrão construtivo e estado de conservação, com base na fachada, documentação entregue e região.

Valor de avaliação sujeito a alteração mediante vistoria interna.