



# Laudo de Avaliação Imobiliária

Laudo N.º 422895811

<b>Proponente/Consortado</b> Camila Gonçalves Flores		<b>Grupo</b> 0	<b>Cota</b> 0
<b>Proprietário</b> 0		<b>Matrícula</b> 27819	<b>Utilização do FGTS</b>
<b>Endereço completo do imóvel</b> Rua das Pitangueiras		<b>Número</b> 60	<b>Complemento</b> LT20:QD05
<b>Bairro</b> Condomínio Terras do Vale	<b>Cidade</b> Caçapava	<b>UF</b> SP	<b>CEP</b> 12294-565

## 8 - Amostras

1	Endereço: Logradouro	Avenida das Palmeiras	Número	100	Complemento	-	Bairro: Condomínio Terras do Vale	Cidade: Caçapava	UF: SP
0 Dormitórios3 Suíte3 Wc Suíte1 Wc Social1 Sala1 Cozinha1 Lavabo 4 Vagas							Fonte de informação: Cinara Silva CRECI: 195119-F-SP	Link Amostra	Telefone: (12) 98845-1210
CEP:		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$		340.786,13		Preço por m²		1.135,95		Área Terreno	
						300,00		Área privativa	
								150,00	
2	Endereço: Logradouro	Avenida das Palmeiras	Número	100	Complemento	-	Bairro: Condomínio Terras do Vale	Cidade: Caçapava	UF: SP
0 Dormitórios3 Suíte3 Wc Suíte0 Wc Social1 Sala1 Cozinha1 Lavabo 2 Vagas							Fonte de informação: GRUPO KAZA	Link Amostra	Telefone: (12) 99199-9611
CEP:		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$		294.080,69		Preço por m²		980,27		Área Terreno	
						300,00		Área privativa	
								176,00	
3	Endereço: Logradouro	Estrada Municipal Professora Olívia Alegri	Número	800	Complemento	-	Bairro: Caçapava Velha	Cidade: Caçapava	UF: SP
0 Dormitórios3 Suíte3 Wc Suíte1 Wc Social1 Sala1 Cozinha1 Lavabo 4 Vagas							Fonte de informação: MEU IMOVEI SJC	Link Amostra	Telefone: (12) 3206-5768
CEP:		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$		261.143,54		Preço por m²		1.044,57		Área Terreno	
						250,00		Área privativa	
								135,00	
4	Endereço: Logradouro	Avenida das Palmeiras	Número	100	Complemento	-	Bairro: Condomínio Terras do Vale	Cidade: Caçapava	UF: SP
1 Dormitórios2 Suíte2 Wc Suíte1 Wc Social1 Sala1 Cozinha1 Lavabo 4 Vagas							Fonte de informação: MACIEL NEGOCIOS	Link Amostra	Telefone: (12) 3925-6000
CEP:		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$		316.523,24		Preço por m²		1.055,08		Área Terreno	
						300,00		Área privativa	
								138,00	
5	Endereço: Logradouro	Rua das Quaresmeiras	Número	100	Complemento	-	Bairro: Condomínio Terras do Vale	Cidade: Caçapava	UF: SP
2 Dormitórios1 Suíte1 Wc Suíte2 Wc Social1 Sala1 Cozinha1 Lavabo 4 Vagas							Fonte de informação: Realiza Vale	Link Amostra	Telefone: (12) 99644-6285
CEP:		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$		347.786,13		Preço por m²		1.159,29		Área Terreno	
						300,00		Área privativa	
								150,00	

## 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	300,00	340.786,13	1.135,95	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.007,02
2	300,00	294.080,69	980,27	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 895,34
3	250,00	261.143,54	1.044,57	0,90	1,10	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 992,24
4	300,00	316.523,24	1.055,08	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 963,67
5	300,00	347.786,13	1.159,29	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.027,71
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>											<b>R\$ 977,20</b>
Saneamento das Amostras (+/- 30%)									Valor Mínimo	R\$	684,04
									Valor Máximo	R\$	1.270,36

## 10 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	300,00	m²	Valor do m²	R\$ 977,20	Valor do terreno	R\$ 293.159,08
Área Privativa	146,08	m²	Valor do m²	R\$ 3.394,72	Valor da Construção	R\$ 495.900,00
					Comercialização	R\$ 789.059,08
					Valor do Imóvel	R\$ 789.059,08
<b>Valor Final da Avaliação conforme o mercado:</b>						<b>R\$ 790.000,00</b>

## 11 - Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 294.000,00	DUZENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL REAIS
Valor da Construção	R\$ 496.000,00	QUATROCENTOS E NOVENTA E SEIS MIL REAIS
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 790.000,00	SETECENTOS E NOVENTA MIL REAIS
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	

## 12 - Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	Nome do profissional	CREA Nº
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	Heraldo Shoji Munakata	5060383263
Local de data	Assinatura	
São Paulo, quarta-feira, 18 de agosto de 2021		

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada do condomínio



Logradouro



Logradouro



Identificação do logradouro



Fachada do imóvel



Identificação do imóvel



Garagem



Churrasqueira

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**Suíte**



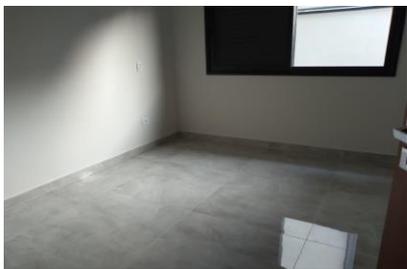
**Closet (quarto de vestir)**



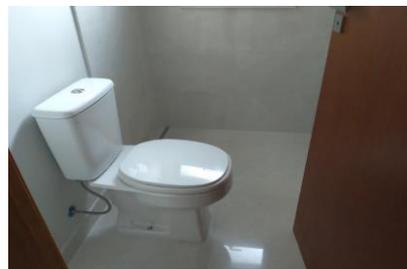
**Banheiro suíte**



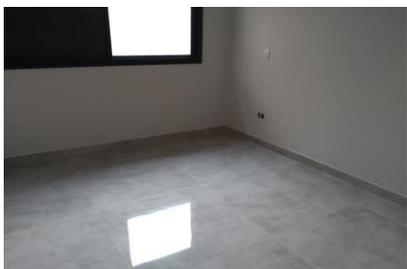
**Lavabo 01**



**Dormitório 01**



**Banheiro social**



**Dormitório 02**



**Cozinha**

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**Sala**



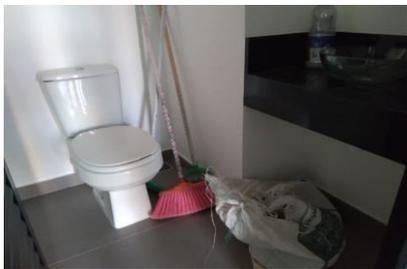
**Despensa 01**



**Área de serviço**



**Despensa 02**



**Lavabo 02**

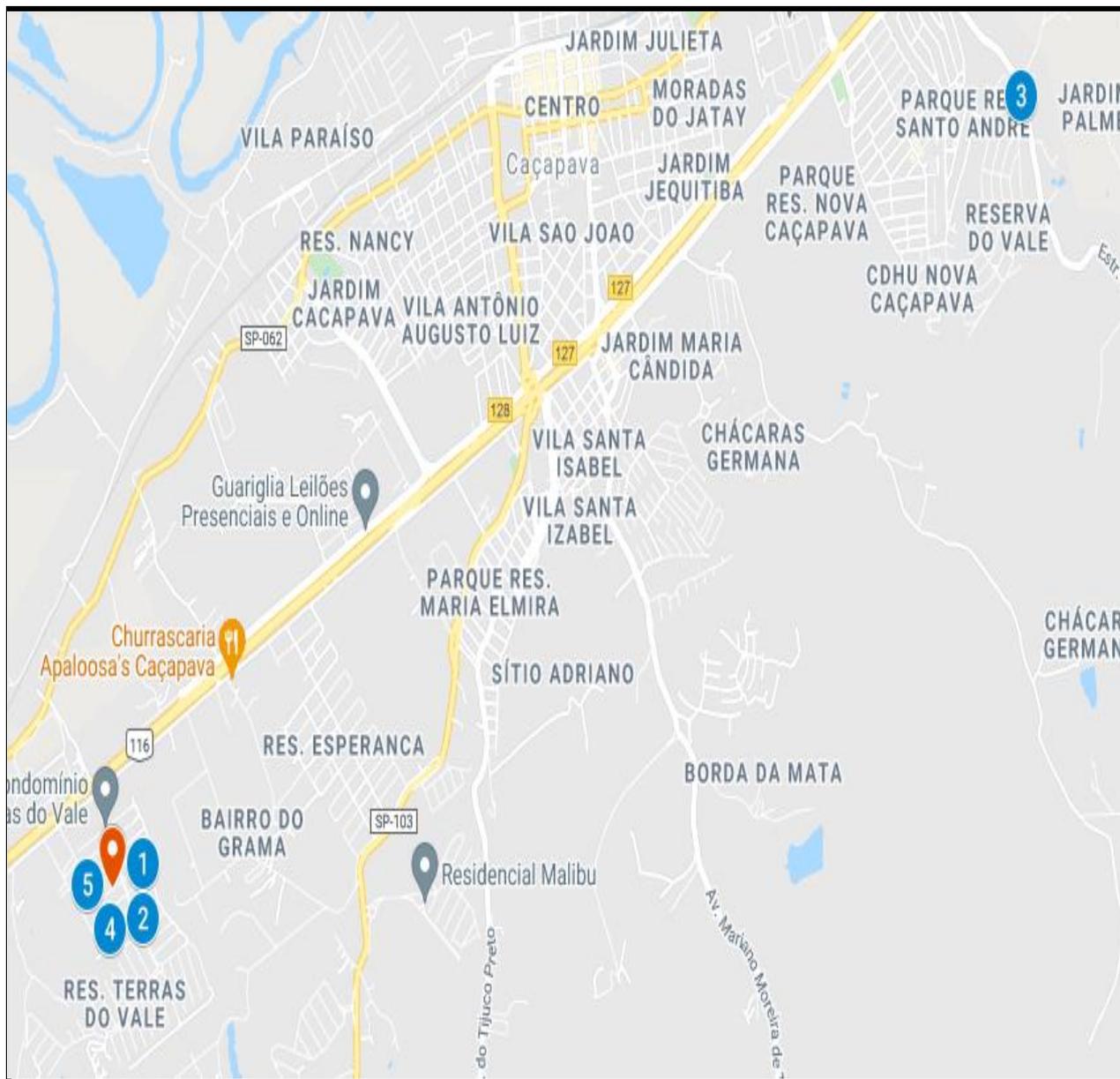


**Medidor de água**



**Medidor de energia**

## Croqui Avaliando Com As Amostras



### Comentários

Para realização do laudo foi utilizado o método evolutivo, em que consiste em somar os valores isolados dos componentes básicos do imóvel, ou seja, analisando o valor do terreno e somando isso com o custo médio de construção da edificação.