

1 - Identificação:		FBTEC: GATRIA 70134-1	UCI - BRASIL		Contrato:
Cliente			Matricula		Matricula
WILLIAM KI HYUN PARK			83.114		
Endereço completo do imóvel			Número	Complemento	
AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ GOMES CARDIM SANGIRARDI			717	APTO 121	
Bairro	Cidade	UF	CEP		
VILA MARIANA	SÃO PAULO	SP	04112-080		



2 - VALOR DE AVALIAÇÃO CONFORME MERCADO	R\$ 1.409.000,00	Valor por extenso	Um milhão quatrocentos e nove mil reais
		Valor por extenso	
		Valor por extenso	

3 - QUADRO DE ÁREAS (m2)				
Averbadas na matricula apresentada				
Tipo	Apartamento	Vaga (nº)	IPU	"In loco"
Privativa	177,37	3	-	-
Comum	136,92		-	-
Total	314,29	3	315,00	315,00
Fração Ideal	7,69230%			
Tipo	Casa Térrea / Sobrado	Vaga (nº)		
Privativa				
Comum				
Total				
Fração Ideal				
Tipo	Outros			
Privativa				
Comum				
Total				
Fração Ideal				

4 - Observações:
O imóvel possui direito ao uso de três vagas e um depósito individual localizados no 2º sobressolo.

5 - Caracterização da região:

Utilização	Infraestrutura	Padrão da região	Restritivos	Serviços Públicos e Comunitários	
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outros	<input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Gás Central <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Inundação <input type="checkbox"/> Ventos Fortes <input type="checkbox"/> Rede bancária	<input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Segurança

6 - Terreno:

Topografia	<input type="checkbox"/> PLANA <input checked="" type="checkbox"/> ACLIVE <input type="checkbox"/> DECLIVE <input type="checkbox"/> DESNÍVEL PRONUNCIADO			Formato	<input type="checkbox"/> REGULAR <input checked="" type="checkbox"/> IRREGULAR	
Área	984,00 m ²	Frente	Fundos	Lado direito	Lado esquerdo	Fração ideal
		m	m	m	m	7,69230%

7 - Edificação:

7.1 - Unidade Avaliada:

Tipo							
<input type="checkbox"/> SALA	<input type="checkbox"/> TERRENO	<input type="checkbox"/> CASA	<input checked="" type="checkbox"/> APARTAMENTO	<input type="checkbox"/> SOBRADO	<input type="checkbox"/> GALPÃO	<input type="checkbox"/> OUTROS	
Utilização do imóvel							
<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/> MISTA	<input type="checkbox"/> OUTROS			
Se tiver assinalado "MISTA" ou "OUTROS", esclarecer abaixo							
Padrão de acabamento							
<input checked="" type="checkbox"/> ALTO	<input type="checkbox"/> MÉDIO ALTO	<input type="checkbox"/> MÉDIO	<input type="checkbox"/> MÉDIO BAIXO	<input type="checkbox"/> BAIXO	Estado de conservação		
				<input type="checkbox"/> ÓTIMO	<input type="checkbox"/> BOM	<input checked="" type="checkbox"/> REGULAR	<input type="checkbox"/> RUIM
Fachada		Esquadrias		Nº de pavimentos	Idade aparente		
Cerâmica		Alumínio		1	20 anos		

DIVISÃO INTERNA	QUANT.	PISO	PAREDE	FORRO
Sala	1	madeira	pintura latex	laje e gesso
Dormitório	1	madeira	pintura latex	laje e gesso
Suite	3	madeira	pintura latex	laje e gesso
Banheiro	3	granito	azulejos	gesso
Cozinha	1	cerâmica	azulejos	laje e gesso
Área de Serviço	1	cerâmica	azulejos	laje e gesso
Qto. Empregada	1	cerâmica	pintura latex	laje e gesso
WC Empregada	1	cerâmica	azulejos	gesso
Lavabo	1	granito	azulejos	gesso
Varanda	3	cerâmica	cerâmica	madeira
Terraço				
Garagem				

7.2 - Prédio/Condomínio ao qual pertence a unidade avaliada (não preencher para o caso de unidade isolada)

Nº de pav. tipo	Unidades por andar	Total de unidades	Nº de elevadores	Descrição dos pavimentos
13	1	13	2	03 sobressolos, térreo, 13 pav. tipo

Existe condomínio formal?	<input checked="" type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> NÃO
Se sim, informar se há síndico e seu nome e telefone:	Síndico - Sr. Hyo Kun Chung - 11 3362-3414	

Padrão de acabamento	Estado de conservação
<input checked="" type="checkbox"/> ALTO <input type="checkbox"/> MÉDIO ALTO <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MÉDIO BAIXO <input type="checkbox"/> BAIXO	<input type="checkbox"/> ÓTIMO <input type="checkbox"/> BOM <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> RUIM

Infra estrutura do Imóvel			
<input checked="" type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva	<input checked="" type="checkbox"/> Jardins	<input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica
<input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas	<input checked="" type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Pista de Cooper	<input type="checkbox"/> Sistema de Telefonia
<input checked="" type="checkbox"/> Salão de Jogos	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> TV a cabo	<input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva
<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Antena parabólica	<input type="checkbox"/> Gerador
			<input type="checkbox"/> Lojas de Conveniências
			<input checked="" type="checkbox"/> Depósito individual

8 - Informações complementares:

8.1 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
 SIM NÃO Em caso negativo, justificar:

8.2 - O imóvel encontra-se ocupado? Sim Não Se sim, informar o ocupante:
 Proprietário Inquilino Invasor Desconhecido

8.3 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?
 SIM NÃO Em caso negativo, justificar:

8.4 - O imóvel encontra-se em região de ocorrência de fatores externos, tais como: inundações, ventos fortes e outros? (Fatores Restritivos, item 2 deste laudo)
 SIM NÃO Em caso positivo, esclarecer:

9 - Manifestações sobre a garantia:

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?
 SIM NÃO (justifique em observações)

10 - Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 1.409.000,00	Valor por extenso Um milhão quatrocentos e nove mil reais
Valor da Construção		Valor por extenso
Valor do Terreno		Valor por extenso
Valor da Vaga		Valor por extenso
PRAZO DE VALIDADE DO LAUDO É DE 06 MESES A CONTAR DA DATA DE SUA EMISSÃO		

11 - Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	Nome do profissional responsável	CREA/CAU Nº
FBTEC - Engenharia	Egídio José Bianchini	A31887-6
Local de data	Assinatura	600711762/D-SP
São Paulo, 13 de agosto de 2018		

12 - Amostra

Critério utilizado: Área privativa Área total

1	Endereço: AV. ENG. LUIS GOMES CARDIM SANGIRARDI, 430 - ED. SOLAR ACLIMAÇÃO 04 dormitórios (sendo 03 suítes), sala, sacada, banheiro social, lavabo, cozinha, área de serviço, dependências de empregada.	Bairro: VILA MARIANA	Cidade: SÃO PAULO	UF SP
	Fonte de informação: ULTRACASA	Telefone: 11 2386-4166		
	Idade Aparente 20 anos	Conservação REGULAR	Nº Vagas 3	Padrão ALTO
Valor de venda: R\$ 1.490.000,00	Preço por m² 9.490,45	Fonte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 157,00
2	Endereço: AV. ENG. LUIS GOMES CARDIM SANGIRARDI, 531 - ED. SUNGATE 04 dormitórios (sendo 01 suite), sala, sacada, banheiro social, lavabo, cozinha, área de serviço, dependências de empregada.	Bairro: VILA MARIANA	Cidade: SÃO PAULO	UF SP
	Fonte de informação: UP LIVING	Telefone: 11 95081-1574		
	Idade Aparente 25 anos	Conservação REGULAR	Nº Vagas 3	Padrão ALTO
Valor de venda: R\$ 1.400.000,00	Preço por m² 7.909,60	Fonte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 177,00
3	Endereço: AV. ENG. LUIS GOMES CARDIM SANGIRARDI, 717 - ED. MILLENIUM 04 dormitórios (sendo 01 suite), sala, sacada, banheiro social, lavabo, cozinha, área de serviço, dependências de empregada.	Bairro: VILA MARIANA	Cidade: SÃO PAULO	UF SP
	Fonte de informação: OLIVEIRA	Telefone: 11 94706-9800		
	Idade Aparente 20 anos	Conservação REGULAR	Nº Vagas 3	Padrão ALTO
Valor de venda: R\$ 1.500.000,00	Preço por m² 8.823,53	Fonte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 170,00
4	Endereço: AV. ENG. LUIS GOMES CARDIM SANGIRARDI, 556 - ED. SPAZZIO ILLUMINATO 03 dormitórios (sendo 01 suite), sala, sacada, banheiro social, lavabo, cozinha, área de serviço, dependências de empregada.	Bairro: VILA MARIANA	Cidade: SÃO PAULO	UF SP
	Fonte de informação: LOPES-EDUARDO	Telefone: 11 99242-7173		
	Idade Aparente 20 anos	Conservação REGULAR	Nº Vagas 3	Padrão ALTO
Valor de venda: R\$ 1.250.000,00	Preço por m² 10.000,00	Fonte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 125,00
5	Endereço: AV. ENG. LUIS GOMES CARDIM SANGIRARDI, 261 - HIGH PARK 04 suítes, sala, sacada, lavabo, cozinha, área de serviço, dependências de empregada.	Bairro: VILA MARIANA	Cidade: SÃO PAULO	UF SP
	Fonte de informação: URBANO	Telefone: 11 3205-2938		
	Idade Aparente 0 anos	Conservação BOM	Nº Vagas 3	Padrão ALTO
Valor de venda: R\$ 2.800.000,00	Preço por m² 11.023,62	Fonte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 254,00

13 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Fv (5)	Fc (6)	Homogeneização R\$/m²
1	157,00	1.490.000,00	9.490,45	0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	8.284,84
2	177,00	1.400.000,00	7.909,60	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	7.684,12
3	170,00	1.500.000,00	8.823,53	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	7.857,37
4	125,00	1.250.000,00	10.000,00	0,90	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	8.246,13
5	254,00	2.800.000,00	11.023,62	0,90	1,00	1,05	0,90	1,00	0,82	7.658,04
MEDIA DA AMOSTRA										7.946,10
Saneamento da amostra (+-10%)									Valor Mínimo	7.151,49
									Valor Máximo	8.740,71

14 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	m²	Valor do m²	Valor do terreno
Área da edificação	177,37 m²	Valor do m²	7.946,10
Valor do imóvel	Valor de Avaliação conforme o Mercado		R\$ 1.409.399,37
CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO			

F01: SALA



F02: LAVABO



F03: SACADA FRONTAL



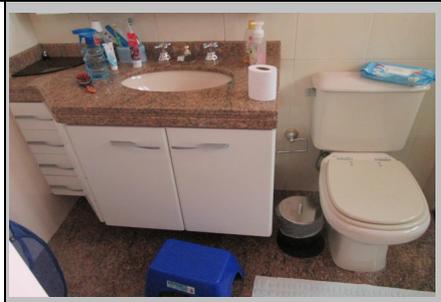
F04: DORMITÓRIO



F05: SUITE



F06: BANHEIRO SUITE



F07: SUITE



F08: BANHEIRO SUITE



F09: CHURRASQUEIRA PRIVATIVA



F10: COZINHA

