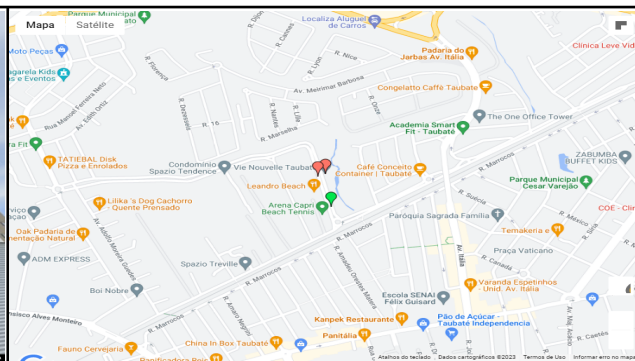


Código de identificação: KVLHFVL

Laudo: 72947



Identificação

Nome: Daniel Gustavo de Oliveira Barreto	Coord. geog.: -23.0329382, -45.5837699
Logradouro: Avenida Garçilho da Costa Ferreira	Complemento: Apto 132 Torre 2
Bairro: Barranco	Condomínio: Residencial Vie Nouvelle
Município: Taubaté	UF: SP
nº: 250	
Andar: 13	
CEP: 12040785	

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão	Uso: Residencial	Idade aparente: 11 ano(s)
Padrão construtivo: Apto médio c/ elevador	Estado de conservação: Regular	Dormitórios: 3
Nº de matrícula: 117504	Nº do Cartório: RI Taubaté -SP	Banheiros: 2

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	73,87	
Comum	74,57	
Área total	148,44	102,18
Fração ideal (%)	0,402711	0

Vaga de Garagem

Sem documentação:	☐	Sim	X	Não
Nº Vagas vinculadas:	0			
Nº Vagas autônomas:	1			
Nº de matrícula:	117759,			
Outros (armário, escaninho, etc.):				

Valor do Apartamento:

R\$ 379.760,00

Valor da vaga autônoma e outros:

R\$ 24.240,00

Valor total de mercado

R\$ 404.000,00

Quatrocentos E Quatro Mil Reais

R\$ 5.469,07

O valor deste laudo foi obtido de forma direta através de um sistema de comparação com imóveis similares, sendo a coleta de dados realizada através de pesquisa eletrônica junto a sites de imobiliárias, as quais forneceram informações básicas dos imóveis ofertados. Sobre estas ofertas foi realizada uma homogeneização de valores, visando a correção das discrepâncias.

O resultado desta operação é o valor de mercado do imóvel.

Para efeito da Avaliação admitem-se verídicos os documentos fornecidos, fiéis aos respectivos originais, assim como as informações fornecidas por terceiros ou pelo cliente

O imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de condomínio

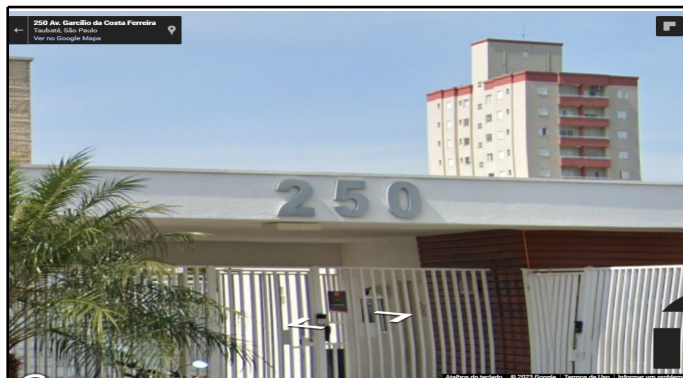
Vaga 225 Matrícula: 117759



Softmed Informatica e Sistemas Ltda.
São Paulo - SP, 05/04/2023

SIMONE REGINA TORRES
ARQUITETA - CAU: A916811

Fotos do Imóvel



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA/CONDOMÍNIO

LOGRADOURO

Diagnóstico Ambiental

i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil;

☐ Sim

☒ Não

ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?

☐ Sim

☒ Não

Observações (em caso positivo).

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

MEMORIAL DE CÁLCULO

Quadro de Homogeneização

Amostra	F. Fonte	F. Loc.	F. Vagas	F. Banh.	F. Área	F. Padrão	F. Idade	Vlr. M2	Vlr. Homog.	Vlr. Imóvel
1	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.666,67	5.403,80	425.000,00
2	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.675,68	5.394,26	420.000,00
3	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.675,68	5.394,26	420.000,00
4	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	5.625,00	5.309,61	405.000,00
5	0,9500	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	5.547,95	5.307,51	405.000,00
6	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.581,08	5.304,36	413.000,00
7	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	5.611,11	5.296,50	404.000,00
8	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	5.435,90	5.234,82	424.000,00
9	0,9500	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	5.405,41	5.188,77	400.000,00
10	0,9500	1,0000	0,9000	0,9900	1,0100	1,0000	1,0000	5.974,03	5.109,45	460.000,00
11	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	5.833,33	5.506,26	420.000,00
12	0,9500	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	5.733,33	5.522,05	430.000,00
13	0,9500	1,0000	1,0000	1,0100	0,9900	1,0000	1,0000	5.833,33	5.561,32	420.000,00
14	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	5.972,22	5.637,36	430.000,00
15	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.986,49	5.689,66	443.000,00
16	0,9500	1,0000	1,1000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	5.405,41	5.707,64	400.000,00
17	0,9500	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	5.933,33	5.714,68	445.000,00
18	0,9500	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	5.933,33	5.714,68	445.000,00
19	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.068,49	5.748,02	443.000,00
20	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	6.142,86	5.757,73	430.000,00

Cálculo do Valor de Avaliação

Área em m2	Valor unitário	Valor de Mercado
73,87	R\$ 5.469,07	R\$ 404.000,00

Relatório das Amostras

1	Endereço: N/A Cidade: TAUBATÉ Área: 75,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 425.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barranco-bairros-taubate-com-garagem-75m2-venda-RS425000-id-254	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 5.666,67	Bairro: BARRANCO UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 5.403,80
2	Endereço: N/A Cidade: TAUBATÉ Área: 74,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 420.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barranco-bairros-taubate-com-garagem-74m2-venda-RS420000-id-259	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 5.675,68	Bairro: BARRANCO UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 5.394,26
3	Endereço: AVENIDA GARCILIO DA COSTA FERREIRA, 250 Cidade: TAUBATÉ Área: 74,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 420.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barranco-bairros-taubate-com-garagem-74m2-venda-RS420000-id-256	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 5.675,68	Bairro: BARRANCO UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 5.394,26
4	Endereço: N/A Cidade: TAUBATÉ Área: 72,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 405.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barranco-bairros-taubate-com-garagem-72m2-venda-RS405000-id-253	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 5.625,00	Bairro: BARRANCO UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 5.309,61
5	Endereço: AVENIDA GARCILIO DA COSTA FERREIRA Cidade: TAUBATÉ Área: 73,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 405.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barranco-bairros-taubate-com-garagem-73m2-venda-RS405000-id-256	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 5.547,95	Bairro: BARRANCO UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 5.307,51
6	Endereço: N/A Cidade: TAUBATÉ Área: 74,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 413.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barranco-bairros-taubate-com-garagem-74m2-venda-RS412515-id-252	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 5.581,08	Bairro: BARRANCO UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 5.304,36
7	Endereço: N/A Cidade: TAUBATÉ Área: 72,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 404.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barranco-bairros-taubate-com-garagem-72m2-venda-RS404000-id-256	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 5.611,11	Bairro: BARRANCO UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 5.296,50

8	Endereço:	N/A		Bairro:	BARRANCO	
	Cidade:	TAUBATÉ		UF:	SP	
	Área:	78,00	Vagas:	1	Quartos:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	2	Idade:	0
	Valor Imóvel:	R\$ 424.000,00	Valor M2:	R\$ 5.435,90	Vlr Homog.:	R\$ 5.234,82
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barranco-bairros-taubate-com-garagem-78m2-venda-RS424000-id-137				

9	Endereço:	N/A		Bairro:	BARRANCO	
	Cidade:	TAUBATÉ		UF:	SP	
	Área:	74,00	Vagas:	1	Quartos:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1	Idade:	0
	Valor Imóvel:	R\$ 400.000,00	Valor M2:	R\$ 5.405,41	Vlr Homog.:	R\$ 5.188,77
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barranco-bairros-taubate-com-garagem-74m2-venda-RS400000-id-260				

10	Endereço:	N/A		Bairro:	BARRANCO	
	Cidade:	TAUBATÉ		UF:	SP	
	Área:	77,00	Vagas:	2	Quartos:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	3	Idade:	0
	Valor Imóvel:	R\$ 460.000,00	Valor M2:	R\$ 5.974,03	Vlr Homog.:	R\$ 5.109,45
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barranco-bairros-taubate-com-garagem-77m2-venda-RS460000-id-252				

11	Endereço:	AVENIDA GARCILIO DA COSTA FERREIRA, 250		Bairro:	BARRANCO	
	Cidade:	TAUBATÉ		UF:	SP	
	Área:	72,00	Vagas:	1	Quartos:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	2	Idade:	0
	Valor Imóvel:	R\$ 420.000,00	Valor M2:	R\$ 5.833,33	Vlr Homog.:	R\$ 5.506,26
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barranco-bairros-taubate-com-garagem-72m2-venda-RS420000-id-257				

12	Endereço:	N/A		Bairro:	BARRANCO	
	Cidade:	TAUBATÉ		UF:	SP	
	Área:	75,00	Vagas:	1	Quartos:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1	Idade:	0
	Valor Imóvel:	R\$ 430.000,00	Valor M2:	R\$ 5.733,33	Vlr Homog.:	R\$ 5.522,05
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barranco-bairros-taubate-com-garagem-75m2-venda-RS430000-id-257				

13	Endereço:	AVENIDA GARCILIO DA COSTA FERREIRA			Bairro:	BARRANCO
	Cidade:	TAUBATÉ			UF:	SP
	Área:	72,00	Vagas:	1	Quartos:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1	Idade:	0
	Valor Imóvel:	R\$ 420.000,00	Valor M2:	R\$ 5.833,33	Vlr Homog.:	R\$ 5.561,32
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barranco-bairros-taubate-com-garagem-72m2-venda-RS420000-id-248				

14	Endereço:	N/A		Bairro:	BARRANCO	
	Cidade:	TAUBATÉ		UF:	SP	
	Área:	72,00	Vagas:	1	Quartos:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	2	Idade:	0
	Valor Imóvel:	R\$ 430.000,00	Valor M2:	R\$ 5.972,22	Vlr Homog.:	R\$ 5.637,36
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barranco-bairros-taubate-com-garagem-72m2-venda-RS430000-id-257				

15	Endereço:	N/A	Bairro:	BARRANCO		
	Cidade:	TAUBATÉ	UF:	SP		
	Área:	74,00	Vagas:	1	Quartos:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	2	Idade:	0
	Valor Imóvel:	R\$ 443.000,00	Valor M2:	R\$ 5.986,49	Vlr Homog.:	R\$ 5.689,66
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barranco-bairros-taubate-com-garagem-74m2-venda-RS443000-id-260				

16	Endereço:	AVENIDA GARCILIO DA COSTA FERREIRA		Bairro:	BARRANCO	
	Cidade:	TAUBATÉ		UF:	SP	
	Área:	74,00	Vagas:	0	Quartos:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1	Idade:	0
	Valor Imóvel:	R\$ 400.000,00	Valor M2:	R\$ 5.405,41	Vlr Homog.:	R\$ 5.707,64
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barranco-bairros-taubate-74m2-venda-RS400000-id-2567876060/				
17	Endereço:	N/A		Bairro:	BARRANCO	
	Cidade:	TAUBATÉ		UF:	SP	
	Área:	75,00	Vagas:	1	Quartos:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1	Idade:	0
	Valor Imóvel:	R\$ 445.000,00	Valor M2:	R\$ 5.933,33	Vlr Homog.:	R\$ 5.714,68
	Site:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-apartamento-taubate-2975250488.html				
18	Endereço:	N/A		Bairro:	BARRANCO	
	Cidade:	TAUBATÉ		UF:	SP	
	Área:	75,00	Vagas:	1	Quartos:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1	Idade:	0
	Valor Imóvel:	R\$ 445.000,00	Valor M2:	R\$ 5.933,33	Vlr Homog.:	R\$ 5.714,68
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barranco-bairros-taubate-com-garagem-75m2-venda-RS445000-id-260				
19	Endereço:	N/A		Bairro:	BARRANCO	
	Cidade:	TAUBATÉ		UF:	SP	
	Área:	73,00	Vagas:	1	Quartos:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	2	Idade:	0
	Valor Imóvel:	R\$ 443.000,00	Valor M2:	R\$ 6.068,49	Vlr Homog.:	R\$ 5.748,02
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barranco-bairros-taubate-com-garagem-73m2-venda-RS443000-id-260				
20	Endereço:	SOB CONSULTA		Bairro:	BARRANCO	
	Cidade:	TAUBATÉ		UF:	SP	
	Área:	70,00	Vagas:	1	Quartos:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	2	Idade:	0
	Valor Imóvel:	R\$ 430.000,00	Valor M2:	R\$ 6.142,86	Vlr Homog.:	R\$ 5.757,73
	Site:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-barranco-2971580883.html				