LAUDO DE AVALIAÇAO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS

WG BARBOZA CONSTRUÇÕES

Solicitante:	[redacted]		CNPJ/CPF:	[redacted]	
Endereço:	Rua Ernesto Capelari			N°:	46
Complemento:			Condomínio:	CEP:	06754-060
Bairro:	Parque Santos Dumont		Construtora:		
Cidade:	Taboão da Serra			UF:	SP

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R$ 2.090.000,00	SIM	COMERCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a valiado:	EDIFICAÇÃO COMERCIAL
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taboão da Serra - SP

Atenção para o lançamento das matriculas e seus valores individuais na aba indicada

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	196,00 m²	Zoneamento da área (ver comentário):	
Testada total do(s) terreno(s):	6,13 m	Coeficiente de Aproveitamento:	
Área total edificada:	300,00 m²	Área de construção não averbada:	300,00 m²
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	Bom
Valor do IPTU Anual	R$3.279,30	Valor venal do Imóvel na prefeitura	R$536.654,64

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

O imóvel avaliando trata-se de um prédio comercial, situado em Taboão da Serra - SP. Atualmente encontra-se desocupado.
Classificamos o padrão de acabamento como médio, idade aparente de 10 anos e estado de conservação bom (entre novo e regular).
Divisão interna: Térreo: 6 salas, 2 banheiros, recepção e sala de espera. Pav. Superior: 2 salas. Subsolo: 4 salas e 1 banheiro.
Na matrícula consta apenas a área de terreno de 196,00 m².
IPTU: Área do terreno: 196,00 m². Área construída: 252,10 m².
Real: Área do terreno: 196,00 m². Área construída aproximada: 300,00 m².
Valor do imóvel conforme IPTU (252,10 m²): R$ 1.790.000,00.
Valor do imóvel conforme vistoria (300,00 m²): R$ 2.090.000,00.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Não	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:			
Valor mensal taxa de condomínio		Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:					
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?		Hidrantes?		Sprinklers?	

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Precisão:	III	Fundamentação:	II
Nome:	Willian Gomes Barboza				
CAU:	A67030-8				
Empresa:	WG Barboza Construções	Agencia Solicitante	Banco Inter		
Data:	quarta-feira, 1 de março de 2023				

Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório				
Matrícula	Índice Cadastral	Descrição simplificada	Valor	
24.153	362326432040220000003.	Prédio comercial	R$	2.090.000,00
Total			R$	2.090.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários sobre estrutura da região:	Trata-se de região inserida na malha urbana, com melhoramentos públicos completos, ocupação residencial e comercial de distribuição vertical/horizontal, de alta densidade demográfica.

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



Descrição: SALA



Descrição: SALA



Descrição: SALA



Descrição: BANHEIRO



Descrição: BANHEIRO



Descrição: RECEPÇÃO



Descrição: RECEPÇÃO



Descrição: RECEPÇÃO

FOTOS INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



Descrição: SALA



Descrição: SALA



Descrição: ESCADA



Descrição: ESCADA



Descrição: COZINHA



Descrição: SALA



Descrição: BANHEIRO



Descrição: LATERAL

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS

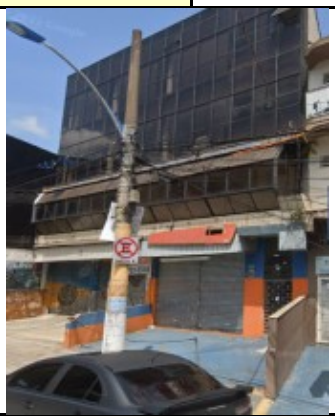
	Endereço			Valor (R$)	Link anúncio / Fonte / Tel.	
1	Avenida Armando de Andrade, 291	Parque Santos Dumont	Taboão da Serra - SP	R$ 3.000.000,00	Docal Imóveis	(11) 4787-7733
2	Av. Caetano Barrella, 156, -23.610071, -46.754892	Centro	Taboão da Serra - SP	R$ 4.500.000,00	Ana Cleia Imóveis	(11) 99591-1970
3	Av. Jovina de Carvalho Dáu, -23.608271, -46.757962	Parque Santos Dumont	Taboão da Serra - SP	R$ 5.800.000,00	Abiatar	(11) 4303-7400
4	Av. Dr. José Maciel, 622	Jardim Maria Rosa	Taboão da Serra - SP	R$ 3.150.000,00	Evelise M.C	(11) 99330-0772
5	R. Eng. Wilsom Houk, 50	Jardim da Glória	Taboão da Serra - SP	R$ 2.500.000,00	LLAFRAN	(11) 2765-4040
6	R. Santa Luzia, 579	Vila Santa Luzia	Taboão da Serra - SP	R$ 6.000.000,00	Helena Lacerda	(11) 93800-0707

FICHA DE PESQUISA

(apresentar no mínimo 05 dados)

Dado nº:	1					
		Data do evento:	28/02/2023	Evento:	[x] oferta [ ] transação	
		Valor venda/oferta:	R$ 3.000.000,00	Fonte:	Docal Imóveis	
		Tel/site/e-mail:	(11) 4787-7733			
		Endereço:	Avenida Armando de Andrade, 291			
		Bairro:	Parque Santos Dumont	Cidade:	Taboão da Serra - SP	
		Tipo:	[x] prédio comercial [ ] casa geminada [ ] casa seriada			
		Área construída(m²)	400,00	Área Terreno (m²):	210,00	
		Características:		-	Nº de vagas:	2
			Elevador:	1	Nº banheiros:	7
			Nº pavimentos:	4	Idade Aparente:	5
		Localização:	[ ] ótima [x] boa [ ] regular [ ] ruim			
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular [x] normal/médio [ ] alto [ ] luxo			
Foto dado 1		Estado de conservação:	[ ] ruim [ ] regular [x] bom [ ] novo			
Informações relevantes:						

Dado nº:	2					
		Data do evento:	28/02/2023	Evento:	[x] oferta [ ] transação	
		Valor venda/oferta:	R$ 4.500.000,00	Fonte:	Ana Cleia Imóveis	
		Tel/site/e-mail:	(11) 99591-1970			
		Endereço:	Av. Caetano Barrella, 156, -23.610071, -46.754892			
		Bairro:	Centro	Cidade:	Taboão da Serra - SP	
		Tipo:	[x] prédio comercial [ ] casa geminada [ ] casa seriada			
		Área construída(m²)	512,95	Área Terreno (m²):	140,00	
		Características:		-	Nº de vagas:	0
			Elevador:	-	Nº banheiros:	-
			Nº pavimentos:	4	Idade Aparente:	8
		Localização:	[ ] ótima [x] boa [ ] regular [ ] ruim			
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular [x] normal/médio [ ] alto [ ] luxo			
Foto dado 2		Estado de conservação:	[ ] ruim [ ] regular [x] bom [ ] novo			
Informações relevantes:						

Dado nº:	3					
		Data do evento:	28/02/2023	Evento:	[x] oferta [ ] transação	
		Valor venda/oferta:	R$ 5.800.000,00	Fonte:	Abiatar	
		Tel/site/e-mail:	(11) 4303-7400			
		Endereço:	Av. Jovina de Carvalho Dáu, -23.608271, -46.757962			
		Bairro:	Parque Santos Dumont	Cidade:	Taboão da Serra - SP	
		Tipo:	[x] prédio comercial [ ] casa geminada [ ] casa seriada			
		Área construída(m²)	860,00	Área Terreno (m²):	300,00	
		Características:		-	Nº de vagas:	4
			Elevador:	-	Nº banheiros:	11
			Nº pavimentos:	4	Idade Aparente:	15
		Localização:	[ ] ótima [x] boa [ ] regular [ ] ruim			
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular [x] normal/médio [ ] alto [ ] luxo			
Foto dado 3		Estado de conservação:	[ ] ruim [ ] regular [x] bom [ ] novo			
Informações relevantes:						

Dado nº:	4	Data do evento:	28/02/2023	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
		Valor venda/oferta:	R$ 3.150.000,00	Fonte:	Evelise M.C		
		Tel/site/e-mail:	(11) 99330-0772				
		Endereço:	Av. Dr. José Maciel, 622				
		Bairro:	Jardim Maria Rosa	Cidade:	Taboão da Serra - SP		
		Tipo:	[x] prédio comercial [ ] casa geminada [ ] casa seriada				
		Área construída(m²)	589,00	Área Terreno (m²):	300,00		
		Características:		-	Nº de vagas:	8	
			Elevador:	-	Nº banheiros:	5	
			Nº pavimentos:	2	Idade Aparente:	18	
		Localização:	[ ] ótima [x] boa [ ] regular [ ] ruim				
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular [x] normal/médio [ ] alto [ ] luxo				
Foto dado 4		Estado de conservação:	[ ] ruim [ ] regular [x] bom [ ] novo				
Informações relevantes:							

Dado nº:	5	Data do evento:	28/02/2023	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
		Valor venda/oferta:	R$ 2.500.000,00	Fonte:	LLAFRAN		
		Tel/site/e-mail:	(11) 2765-4040				
		Endereço:	R. Eng. Wilsom Houk, 50				
		Bairro:	Jardim da Glória	Cidade:	Taboão da Serra - SP		
		Tipo:	[x] prédio comercial [ ] casa geminada [ ] casa seriada				
		Área construída(m²)	400,00	Área Terreno (m²):	140,00		
		Características:		-	Nº de vagas:	3	
			Elevador:	1	Nº banheiros:	4	
			Nº pavimentos:	4	Idade Aparente:	3	
		Localização:	[ ] ótima [x] boa [ ] regular [ ] ruim				
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular [x] normal/médio [ ] alto [ ] luxo				
Foto dado 5		Estado de conservação:	[ ] ruim [ ] regular [x] bom [ ] novo				
Informações relevantes:							

Dado nº:	6	Data do evento:	28/02/2023	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
		Valor venda/oferta:	R$ 6.000.000,00	Fonte:	Helena Lacerda		
		Tel/site/e-mail:	(11) 93800-0707				
		Endereço:	R. Santa Luzia, 579				
		Bairro:	Vila Santa Luzia	Cidade:	Taboão da Serra - SP		
		Tipo:	[x] prédio comercial [ ] casa geminada [ ] casa seriada				
		Área construída(m²)	926,00	Área Terreno (m²):	192,00		
		Características:		-	Nº de vagas:	2	
			Elevador:	1	Nº banheiros:	16	
			Nº pavimentos:	5	Idade Aparente:	3	
		Localização:	[ ] ótima [x] boa [ ] regular [ ] ruim				
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular [x] normal/médio [ ] alto [ ] luxo				
Foto dado 6		Estado de conservação:	[ ] ruim [ ] regular [x] bom [ ] novo				
Informações relevantes:							

R$	Fator Oferta	R$	área (m²)	R$/m²	Fator Vaga	Fator Andar	Fator área	Fator localização	Fator Padrão	Fator idade conservação	Valores homogeneizados
3.000.000,00	0,95	2.850.000,00	400,00	7.125,00	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	0,95	7.018,13
4.500.000,00	0,95	4.275.000,00	512,95	8.334,15	1,00	1,00	1,07	0,90	1,00	0,98	7.892,44
5.800.000,00	0,95	5.510.000,00	860,00	6.406,98	1,00	1,00	1,14	1,00	1,00	1,07	7.765,26
3.150.000,00	0,95	2.992.500,00	589,00	5.080,65	1,00	1,00	1,09	1,00	1,10	1,12	6.660,73
2.500.000,00	0,95	2.375.000,00	400,00	5.937,50	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	0,93	5.729,69
6.000.000,00	0,95	5.700.000,00	926,00	6.155,51	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	0,93	6.641,79
		Média (R$/m²)		6.506,63					Média		**6.951,34**
		Desvio Padrão (R$/m²)		1.114,70					30% +		9.036,74
		Coeficiente de Variação Inicial		17,13%					30% -		4.865,94
								Área referência	300,00		**6.951,34**
								Valor do imóvel			**2.085.401,13**
								Valor adotado			**2.090.000,00**
								Unitário saneado			**6.966,67**

Méd. Área Comparativos	**614,66**
(-50%) da área do avaliando	150,00
(+50%) da área do avaliando	450,00
Relação Avaliando x Amostra	**Alta**

SANEAMENTO			
Limite Superior (R$/m²)	R$ 7.435,30	Nº de Elementos Saneados	6
Limite Inferior (R$/m²)	R$ 6.467,38	Únitário Médio Saneado	R$ 6.951,34
Intervalo de confiabilidade	13,92%	t de Student	1,476
Desvio Padrão (R$/m²)	803,16	**Grau de fundamentação**	**II**
Coeficiente de Variação Final	11,55%	**Grau de precisão**	**III**
Situação coef. Variação	OK		

CROQUI AVALIANDO X AMOSTRA

