

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante: Galleria Finanças	Data da Solicitação: 07/04/2022
Proprietário: Marcelo Mader Garcia	Data da Vistoria: 08/04/2022
Endereço: Rua Filipinas, 141.	Data do Laudo: 13/04/2022
Complemento: -	Matrícula/Cartório: 47542 - Cartório de Registro de Bragança Paulista-SP
Bairro: Residencial das Ilhas	Objetivo: Valor de Mercado
Cidade: Bragança Paulista UF: SP CEP: 12913-006	Finalidade: Compra/Venda

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	331,80 m ²	Terreno:	331,80 m ²
Construída:	123,76 m ²	Construída:	175,15 m ²
Comum:	m ²	Fração Ideal:	m ²
Garagem:	m ²	Área Considerada	
Depósito:	m ²	Terreno:	331,80 m ²
Total:	m ²	Construída:	287,00 m ²
Fração Ideal:	m ²		

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Casa
Idade Aparente:	20 Anos
Topografia:	Caído para os fundos até 5% a 10%
Est. Conservação:	Entre regular e reparos simples
Qtd. de Quartos:	3
Qtd. de Vagas:	2
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 732.600,00

(SETECENTOS E TRINTA E DOIS MIL, SEISCENTOS REAIS)

Valor para Liquidação Forçada

R\$ 507.691,80

(QUINHENTOS E SETE MIL, SEISCENTOS E NOVENTA E UM REAIS E OITENTA CENTAVOS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **36 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliando, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 36 meses com índice de 0,6930.

Valor da área construída não averbada R\$ 285.509,79.

 Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria F. Cooke**

Telefone de Contato: -

 Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Declive	Bom	Irregular	Loteamento	-
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
<input type="text"/> m	<input type="text"/> m	<input type="text"/> m	<input type="text"/> m	331,80 m²

Adendo	
Fator Valorizante:	<input type="text"/>
Fator Desvalorizante:	<input type="text"/>

Características da Região				
Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana	
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m	
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água: Sim Iluminação Pública: Sim
Transporte Coletivo:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto: Sim Fossa: Não
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica: Sim Poço: Não
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefone: Sim
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação: Sim
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização: Sim
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial: Sim
Lazer:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás Canalizado: Não



Vista de Identificação do Logradouro



Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Bragança Paulista, oficialmente Estância Climática de Bragança Paulista, é um município brasileiro do estado de São Paulo. É conhecida como "Cidade Poesia" e "Capital Nacional da Linguíça". Está a uma altitude de 817 metros e sua população, conforme estimativas do IBGE de 2021, era de 172.346 habitantes. Sendo a cidade mais populosa da região bragantina e a segunda mais rica, superada em PIB apenas por Atibaia. Comércio, escolas e faculdades compõem a maior parcela da economia local, seguidos por indústrias (papeleira, alimentícia e eletrônica) e agricultura.

O avaliando encontra-se no bairro residencial das ilhas. A região possui infraestrutura completa por pavimentação, energia elétrica, água, transporte, comércios e serviços.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

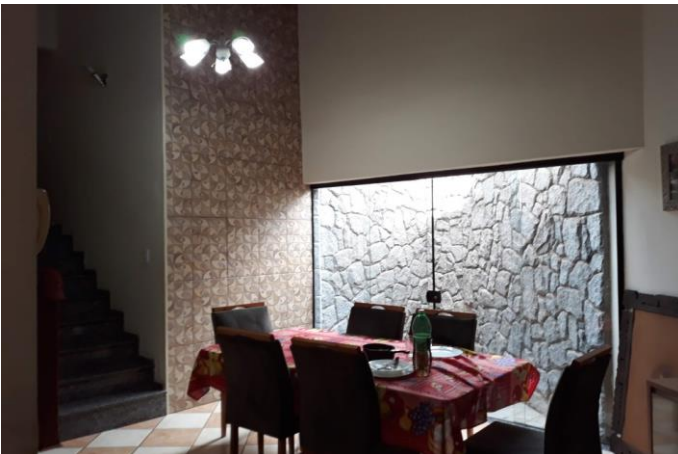
Relatório Fotográfico



Térreo - Garagem



Térreo - Sala de Estar



Térreo - Sala de Jantar



Térreo - Jardim de Inverno



Térreo - Cozinha



1º Pav Superior - Suíte

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



1º Pav Superior - Banheiro Suíte



1º Pav Superior - Varanda Suíte



1º Pav Inferior - Dormitório 01



1º Pav Inferior - Dormitório 02



1º Pav Inferior - Banheiro



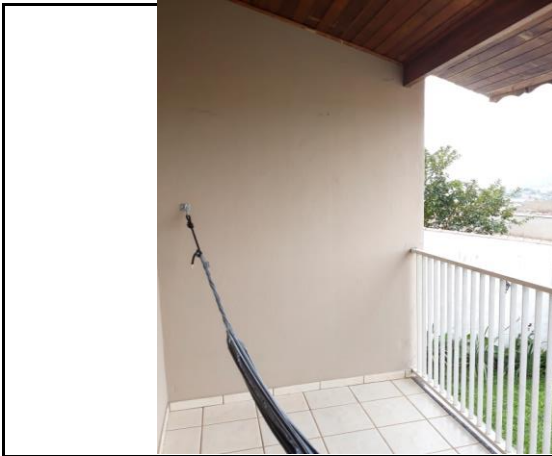
1º Pav Inferior - Varanda 01

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



1º Pav Inferior - Varanda 02



2º Pav Inferior - Churrasqueira



2º Pav Inferior - Área de serviço



2º Pav Inferior - Despensa



2º Pav Inferior - Dormitório



Vista do imóvel

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras




Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação


Endereço:	Rua Filipinas, 141.					
Bairro:	Residencial das Ilhas	Cidade:	Bragança Paulista	UF:	SP	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	287,00	Topografia:	Para os fundos até 5%	Testada:		
Área do Terreno:	331,80	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Med		
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	regular e reparos simples	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:						

Pesquisa de Dados Comparativos


Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua Martinica, 137.					
Bairro:	Residencial das Ilhas	Cidade:	Bragança Paulista	UF:	SP	
Informante:	PREMIUM NEGOCIOS IMOBILIARIOS BRAGANCA PAULISTA - Tel: (11) 99511-0143					
Área Priv./Constr.:	140,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Máx		
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtd. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 750.000,00	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.553,57	Data Amost.:	13/04/2022	
Observações:	Trata-se de um imóvel com 03 dormitórios e 04 vagas.					

Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Canárias, ao lado do número 77.					
Bairro:	Residencial das Ilhas	Cidade:	Bragança Paulista	UF:	SP	
Informante:	BEZERRA IMÓVEIS BRAGANÇA - Tel: (11) 93403-3962					
Área Priv./Constr.:	276,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Med		
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 790.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.432,97	Data Amost.:	13/04/2022	
Observações:	Trata-se de um imóvel com 03 dormitórios e 02 vagas.					

Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rua das Antilhas, 150.					
Bairro:	Residencial das Ilhas	Cidade:	Bragança Paulista	UF:	SP	
Informante:	Corretora Autônoma Sra. Maria Bernadete - Tel: (11) 99525-4426					
Área Priv./Constr.:	165,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Med		
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 650.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.348,48	Data Amost.:	13/04/2022	
Observações:	Trata-se de um imóvel com 03 dormitórios e 02 vagas.					


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária


Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Acará, ao lado no número 36.				
Bairro:	Penha	Cidade:	Bragança Paulista	UF: SP	
Informante:	Lu Corretora de Imóveis - Tel: (11) 4034-4626				
Área Priv./Constr.:	330,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Mín	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	regular e reparos si	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 850.000,00	Vagas:	5	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.189,39	Data Amost.: 13/04/2022	
Observações:	Trata-se de um imóvel com 04 dormitórios e 05 vagas.				

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua Jose Alves da Fonseca, 290.				
Bairro:	Jardim Comendador Cardoso	Cidade:	Bragança Paulista	UF: SP	
Informante:	ASPLAN VENDAS E LOCAÇÃO - Tel: (11) 3159-2121				
Área Priv./Constr.:	220,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Mín	
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 530.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.047,73	Data Amost.: 13/04/2022	
Observações:	Trata-se de um imóvel com 02 dormitórios e 02 vagas.				

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

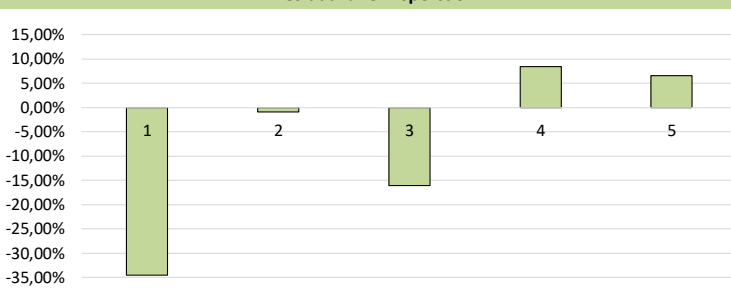
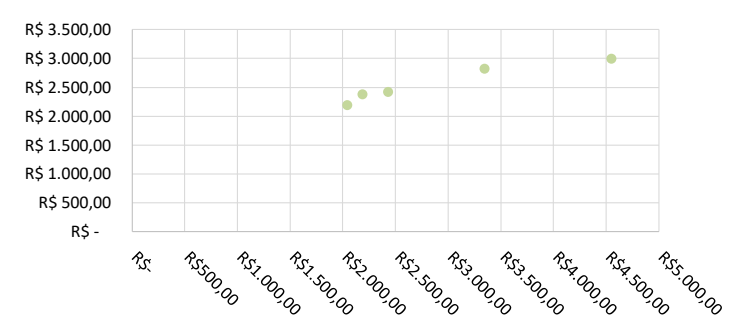
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.		Soma Fatores	Unit-m ² Homo	
1	R\$ 750.000,00	140,00	0,850	R\$ 4.553,57	1,000	0,914	0,915	0,827	1,000	1,000	1,000	0,655 R\$ 2.984,53
2	R\$ 790.000,00	276,00	0,850	R\$ 2.432,97	1,000	0,990	1,000	1,001	1,000	1,000	1,000	0,991 R\$ 2.411,26
3	R\$ 650.000,00	165,00	0,850	R\$ 3.348,48	1,000	0,933	1,000	0,907	1,000	1,000	1,000	0,840 R\$ 2.812,09
4	R\$ 850.000,00	330,00	0,850	R\$ 2.189,39	1,000	1,036	1,132	0,917	1,000	1,000	1,000	1,084 R\$ 2.373,32
5	R\$ 530.000,00	220,00	0,850	R\$ 2.047,73	0,909	0,936	1,132	1,089	1,000	1,000	1,000	1,066 R\$ 2.182,51

Média	R\$ 2.914,43	Média	R\$ 2.552,74
Desvio	1.046,881	Desvio	332,786
Coef. de variação	0,359	Coef. de variação	0,130

Média Saneada	R\$ 2.552,74
Limite Inferior	R\$ 1.786,92
Limite Superior	R\$ 3.318,56
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 732.600,00
	287,00		R\$2.552,74		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	 
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/m ²): R\$ 1.786,92	
Média Aritmética (p/m ²): R\$ 2.552,74	
Limite Superior (p/m ²): R\$ 3.318,56	
Média Saneada (p/m ²): R\$ 2.552,74	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 332,79	
Coeficiente de Variação: 0,130	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²): R\$ 255,12	
Inferior (p/m ²): -9,99% R\$ 2.297,62	
Superior (p/m ²): 9,99% R\$ 2.807,85	
Amplitude Total 19,99%	

Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 19,99%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

LIVRO 2	REGISTRO GERAL	Matrícula n.º 47.524	DATA 21/12/1999	FLS.
	ANO 1.999		OFICIAL	

Comarca BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
(REGISTRO GERAL)

Dr. Wilson Aparecido Toledo
OFICIAL, PÚBLICO

IMÓVEL: UM LOTE de terreno sob nº 46 da quadra A, situado com frente - para a Rua Filipinas, no loteamento denominado RESIDENCIAL DAS ILHAS, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: mede - 10,00 mts. de frente para a referida Rua Filipinas; 20,00 mts. nos fundos, onde confronta com os lotes nºs 66, 67 e 68; 31,90 mts. de extensão da frente nos fundos, do lado direito de quem da Rua olha para o terreno, onde confronta com o lote nº 45; e, 23,70 mts. de extensão da frente nos fundos, do lado esquerdo de quem da Rua olha para o terreno onde confronta com o lote nº 47, encerrando a área total de 331,80mts²

PROPRIETÁRIA: ILHA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA., com sede nesta cidade, à Alameda Marajó, nº 70, no Residencial das Ilhas, CGC 66.134.149/0001-71.-

TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº 36.993 Lº 2, neste registro. Bragança-Paulista, 21 de Dezembro de 1.999. O Escrevente Autorizado,!!!!!!!
Mauro A. Fonseca (Mauro Alves da Fonseca Junior). O Oficial Interino, *Wilson Aparecido Toledo* (Wilson Aparecido Acado).-

R.1 - Bragança Paulista, 21 de Dezembro de 1.999. Conforme escritura - de 13 de Dezembro de 1.999, do 1º Tabelião de Notas local, Lº 857, fls 107, a proprietária ILHA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA., transmitiu por venda O IMÓVEL objeto desta matrícula a PAULO DE ASSIS COLETA, brasileiro, controlador de segurança, RG 10.575.957-SP e CPF 846.673.468-68, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Amancio Mazzaropi, Travessa Dois, nº 36, Vila David, casado com DEIS FAVERO BARBOSA COLETA, brasileira, do lar, RG 19.264.644 SP, pelo regime da comunhão parcial de bens, após a Lei 6.515/77, pelo preço de R\$7.247,00. Cadastro Municipal 3000010005004600000. O Escrevente Autorizado, *Mauro A. Fonseca* (Mauro Alves da Fonseca Junior).-

MICROFILME Nº 113.685

R.2 - Bragança Paulista, 20 de Junho de 2.000. Conforme Contrato por Instrumento Particular, datado de 09 de Junho de 2.000, firmado nesta cidade, pelas partes contratantes, duas testemunhas, os proprietários PAULO DE ASSIS COLETA e sua mulher DEIS FAVERO BARBOSA COLETA, deram em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, O Imóvel objeto desta matrícula, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 1/4, em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, por seu Escritório de Negócios Jundiaí, para garantia de um financiamento, recursos destinados à construção no terreno objeto desta matrícula, de IMÓVEL residencial, sendo composto mediante integralização das parcelas: Recursos próprios: R\$12.317,71; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$33.000,00; Financiamento concedido pela CEF: R\$202,29, Origem dos recursos: Caixa, valor da dívida: R\$ R\$202,29, valor da garantia: R\$75.520,00, sistema de amortização: SACRE prazos em meses: de construção 04 e de amortização 04, à taxa anual de juros: nominal de 12,0000% e efetiva de 12,6825%, prestação inicial total: R\$65,11, composição de renda: Paulo de Assis Coleta: 100,00%. Demais condições constantes do título. O Escrevente Autorizado,!!!!!!!
Mauro A. Fonseca (Mauro Alves da Fonseca Junior).-

MICROFILME Nº 115.931

SEQUE NO VERSO

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

AV.3 - Bragança Paulista, 27 de Abril de 2.001. Conforme requerimento, acompanhado de Habite-se, certidão municipal, CND INSS sob n. 005402001-21026030, cópia de planta, devidamente aprovada, no terreno aqui descrito, Paulo de Assis Coleta, fez construir UMA RESIDÊNCIA situada à Rua Filipinas, sob nº 141, Residencial das Ilhas, nesta cidade, com área construída de 123,76mts². O Escrevente Autorizado, _____, (Celso Luis Teixeira Lugli).-
MICROFILME Nº 119.979

AV.4 - Bragança Paulista, 31 de Agosto de 2.001. Conforme documento particular de 22 de Maio de 2.001, fornecido pela Caixa Economica Federal, a Hipoteca objeto do R-2, nesta matrícula, fica CANCELADA. O Substituto do Oficial, _____, (Celso Luis Teixeira Lugli).-
MICROFILME Nº 121.550

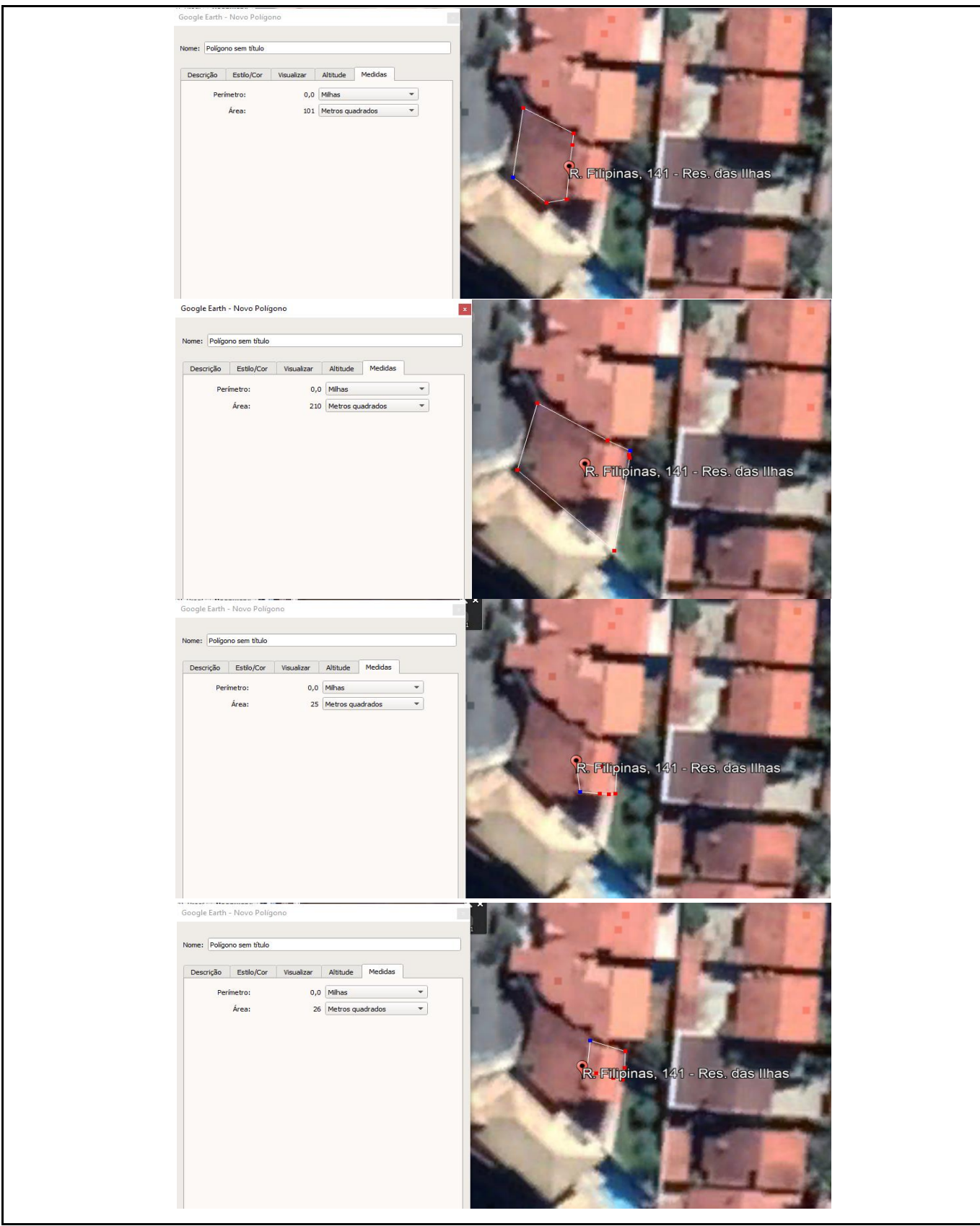
EM BRANCO

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



The image displays four sequential screenshots of a Google Earth interface. Each screenshot shows a satellite view of a residential area with a red polygon overlaid on a specific plot. To the left of each view is a 'Google Earth - Novo Poligono' window with the following data:

- Screenshot 1:** Perímetro: 0,0 Milhas; Área: 101 Metros quadrados.
- Screenshot 2:** Perímetro: 0,0 Milhas; Área: 210 Metros quadrados.
- Screenshot 3:** Perímetro: 0,0 Milhas; Área: 25 Metros quadrados.
- Screenshot 4:** Perímetro: 0,0 Milhas; Área: 26 Metros quadrados.

The address 'R. Filipinas, 141 - Res. das Ilhas' is consistently labeled in the center of each plot.