

LAUDO TÉCNICO

I) OBJETIVO DO LAUDO :

Avaliar o prédio residencial (geminado – assobradado) nº 66, do Condomínio “Residencial Villa Verde”, localizado na Rodovia Abdo Najm (prolongamento da Avenida João Batista de Oliveira) nº 600, Vila Xavier – Araraquara -SP; objeto da matrícula nº 118.824, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara.

II) VISTORIA :

Trata-se de um prédio residencial com as seguintes características:

Descrição conforme matrícula:

“Prédio residencial (geminado – assobradado) nº 66 do Condomínio “residencial Villa Verde”, localizado na Avenida Marginal 1 número 600, em Araraquara, com a área real privativa construída de 48,07m²; uma vaga de garagem privativa coberta com 14,55m²; área real privativa não construída de 3,61 m²; totalizando a área real privativa construída e não construída de 66,23m²; área real comum construída de 0,1762m²; área comum não construída de 66,5151m²; totalizando a área comum construída e não construída de 66,6913m²; perfazendo uma área total de 132,9213 m², correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 1,3853% .”

Cadastro: 06.292.070

Compartimentos e características do condomínio e edificação:

O condomínio Residencial Villa Verde possui portaria presencial das 8:00 às 17:00 hs, quadra poliesportiva e playground, com rua de circulação interna calçada.

Residência de alvenaria de tijolos, lajetada, esquadrias de ferro, portas de madeira/ferro, cobertura de telhas do tipo eternit, encontra-se em regular estado de conservação; com os seguintes compartimentos:

Garagem: piso cimentado e cobertura de telhas do tipo fibrocimento sobre estrutura metálica;

Sala: piso cerâmico, paredes rebocadas e pintadas e lajetada;

Cozinha: piso cerâmico, azulejo com aproximadamente 1,60 de altura em uma das paredes, acabamento em pedra em outra parede, cuba de inox sobre pedra de granito;

Lavanderia: piso cerâmico, azulejo com aproximadamente 1,60 de altura nas paredes;

Acesso para a parte superior através de escada de madeira.

Sala de TV; piso cerâmico e paredes rebocadas e pintadas;

02 Dormitórios: piso cerâmico, paredes rebocadas e pintadas;

Banheiro: piso cerâmico, azulejo até o teto, lavatório e vaso sanitário;

III) AVALIAÇÃO:

3.1) Nível de precisão:

O nível de precisão adotado segundo a NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, será de precisão normal.

3.2) Método Utilizado :

O valor básico do apartamento, foi determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse Método consiste em se proceder uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos. Foi considerado primordialmente unidades de casas no próprio Condomínio, o que espelha a realidade para a unidade avalianda.

Para a avaliação de unidades em edifícios (apartamentos) e condomínios (casas similares), o método recomendado pelo Ibape é o “Comparativo”, utilizando-se como paradigma, outras unidades do mesmo empreendimento, basicamente com as mesmas características (embora normalmente existam diferenças de acabamento), mas essas distorções que normalmente acontecem em pesquisa imobiliária se diluem dentro dos intervalos aceitáveis em Engenharia de Avaliações, ou se necessário utilizar índice de transposição variável de 0 a 15% (0 – 0,15) que compensará diferenças visíveis de acabamento.

3.3) Valor do sobrado geminado nº 66 do Condomínio Villa Verde:

Valor obtido à partir de pesquisa imobiliária direcionada para o empreendimento, considerando ofertas efetivas de venda, onde temos uma variável de valores abrangendo unidades basicamente com as mesmas características, com algumas diferenças de acabamento interno, porém dentro de um intervalo de saneamento aceitável.

Fontes pesquisadas:

→ Amostra 01

HDZ Imóveis - Fone: (16) 3305-6060

Oferta = sobrado à venda no condomínio Villa Verde

Valor de venda = R\$ 150.000,00

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape)

Vu médio = R\$ 150.000,00 x 0,90

Vu médio = R\$ 135.000,00

→ Amostra 02

FHR Imóveis - Fone: (16) 3357-3666

Oferta = sobrado à venda no condomínio Villa Verde

Valor de venda = R\$ 120.000,00

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape)

Vu médio = R\$ 120.000,00 x 0,90

Vu médio = R\$ 108.000,00

→ Amostra 03

Cardinalli Imóveis - Fone: (16) 3357-3666

Oferta = sobrado à venda no condomínio Villa Verde

Valor de venda = R\$ 170.000,00

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape)

Vu médio = R\$ 170.000,00 x 0,90

Vu médio = R\$ 153.000,00

→ Amostra 04

Akasa Imóveis - Fone: (16) 3357-7080

Oferta = sobrado à venda no condomínio Villa Verde

Valor de venda = R\$ 165.000,00

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape)

Vu médio = R\$ 165.000,00 x 0,90

Vu médio = R\$ 148.500,00

→ Amostra 05

Grupo Investe - Fone: (16) 3461-3455

Oferta = sobrado à venda no condomínio Villa Verde

Valor de venda = R\$ 85.000,00

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape)

Vu médio = R\$ 85.000,00 x 0,90

Vu médio = R\$ 76.500,00

Vu Médio = R\$ 135.000,00 + 108.000,00 + 153.000,00 + 148.500,00 + 76.500,00 / 5

Vu médio = R\$ 124.200,00

Vu médio = R\$ 124.200,00

Eng^o Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia
7

V) CONCLUSÃO:

Valor do Imóvel nº 66 = R\$ 124.200,00

(Cento e vinte quatro mil e duzentos reais)

Araraquara, 15 de dezembro de 2021



ENG^o CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153

	Foto: 01
	Descrição
	Vista frontal do Condomínio Villa Verde
	Bairro Vila Xavier

	Foto: 02
	Descrição
	Vista interna do Condomínio Villa Verde
	Bairro Vila Xavier

	<p>Foto: 03</p>
	<p>Descrição</p> <p>Vista interna do Condomínio Villa Verde</p>
	<p>Bairro Vila Xavier</p>

	<p>Foto: 04</p>
	<p>Descrição</p> <p>Vista frontal do imóvel nº66</p>
	<p>Bairro Vila Xavier</p>

	Foto: 05
	Descrição
	Vista interna do imóvel
	Bairro
	Vila Xavier

	Foto: 06
	Descrição
	Vista interna do imóvel
	Bairro
	Vila Xavier

	Foto: 07
	Descrição
	Vista interna do imóvel
	Bairro Vila Xavier

	Foto: 08
	Descrição
	Vista interna do imóvel
	Bairro Vila Xavier

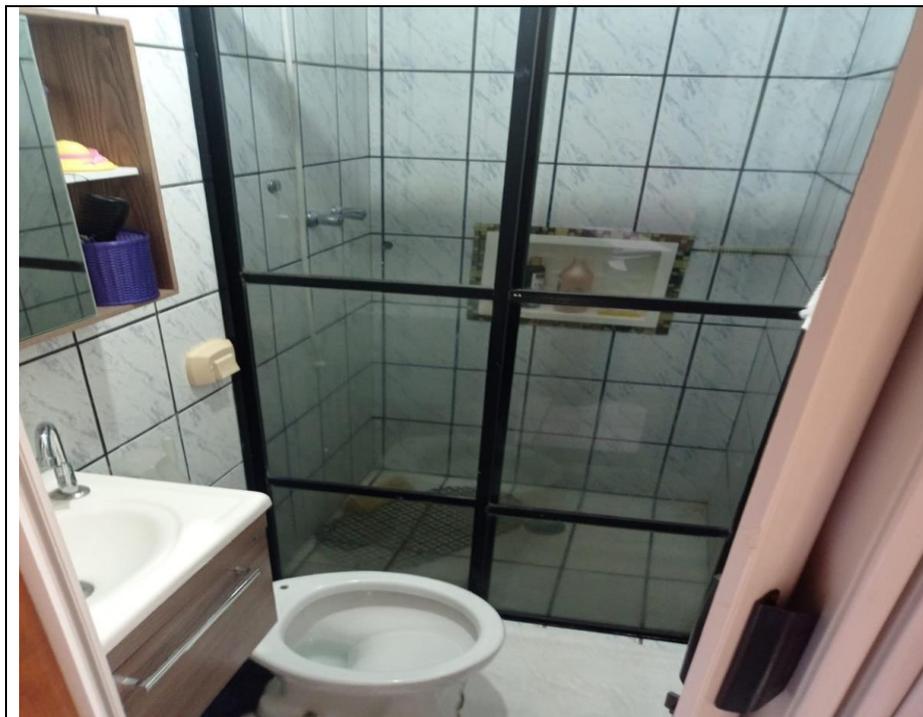


Foto: 09
Descrição
Vista interna do imóvel
Bairro Vila Xavier

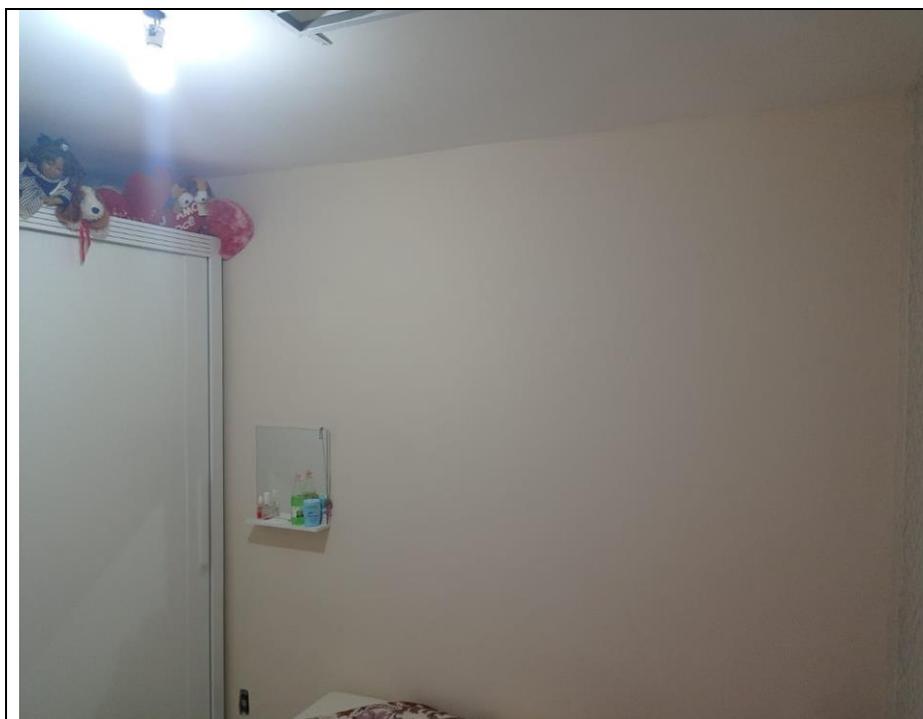


Foto: 10
Descrição
Vista interna do imóvel
Bairro Vila Xavier