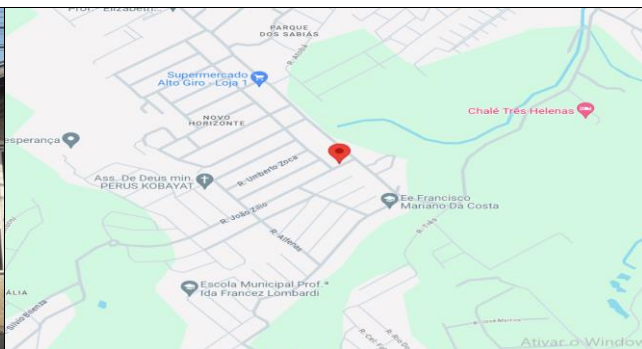


Código de Identificação: 7EUG2KM



Nome:	Eliane Saidler Granjas	Coord. Geog.:	-22.759058, -47.674630
Logradouro:	Rua João Zilio	Complemento:	P/ Lote 19 - Quadra A
Bairro:	Novo Horizonte	nº:	56
Município:	Piracicaba	CEP:	13402-118
		Condomínio:	-
		UF:	SP

Características do Imóvel

Tipologia:	Casa residencial	Uso:	Residencial	Idade Aparente:	15
Padrão construtivo:	Casa padrão médio	Estado de conservação:	Regular		
Nº de matrícula:	131.884	Nº do Cartório:	2º CRI de Piracicaba/SP		

Dimensões Edificação (m²)

Área	Habite-se	IPTU	In loco
Construída/Privativa	89,32	89,32	113,93
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	132,50
IPTU	132,50
In Loco	132,50
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 286.000,00

Duzentos e oitenta e seis mil reais

R\$ 3.201,97

Observações de Análise do Imóvel

De acordo com a matrícula anterior ao desmembramento enviada pela contratante, e a matrícula 131.883, a nossa garantia, está na fração à esquerda de quem da rua olha para o lote 19.

Nas vias secundárias constatamos prédios de apartamentos residenciais, residências térreas ou assobradadas, em geral com idade aparente entre 15 e 20 anos, de médio padrão construtivo.

Nas vias principais da região constatamos prestadores de serviço e comércio em geral.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 10 e 18 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Nome da Empresa

Ermoso Engenharia Ltda.

Entrega: Santo André/SP - 20/02/2024

Realização da vistoria: 08/01/2024

Responsável técnico

Diego Blanco Lima Gonzalez

CAU: A187065-3

Dados e Serviços da Região	
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	☒ Sim ☐ Não
Proximidade com transporte público, comércios, escola, hospital, farmácia e bancos.	

Infraestrutura Habitacional da Região	
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?	☐ Sim ☒ Não
(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.)	
Observações (caso necessário).	

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 (caso positivo).	

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Garagem	Massas	Telhado	1
Sala de estar	Massas	Laje	1
Cozinha	Azulejos	Laje	1
Dormitório	Massas	Laje	2
Banheiro social	Azulejos	Laje	1
Área gourmet	Azulejos	Telhado	1
Área de serviço	Massas	Telhado	1

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	95.000,00	0,0	0,00	0	0,00	200,00	436,65
2	90.000,00	0,0	0,00	0	0,00	200,00	469,91
3	145.000,00	0,0	0,00	0	0,00	384,14	370,08
4	170.000,00	2,5	0,92	15	76,00	100,00	2.236,84
5	210.000,00	3,0	0,72	30	138,69	150,00	1.514,17

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Novo Horizonte	S/nº	https://www.opcao1moveis.com.br/comprar/sp/piracicaba/novo-horizonte/terreno/68717570
2	Novo Horizonte	S/nº	https://www.beveconsultoriaimobiliaria.com.br/6767-terreno-em-piracicaba-bairro-novo-horizonte.htm
3	Novo Horizonte	S/nº	https://www.beveconsultoriaimobiliaria.com.br/6763-terreno-em-piracicaba-bairro-novo-horizonte.htm
4	Novo Horizonte	S/nº	https://miguelimoveis.com.br/imovel/1698/casa-2-quartos-novo-horizonte-piracicaba/
5	Novo Horizonte	S/nº	https://www.novaimobi.com.br/imovel/casa-210-mil/CA0100_NOVA

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



FACHADA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA (IMÓVEL LINDEIRO)



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA (IMÓVEL LINDEIRO)

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



FACHADA (IMÓVEL LINDEIRO)



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA (IMÓVEL LINDEIRO)



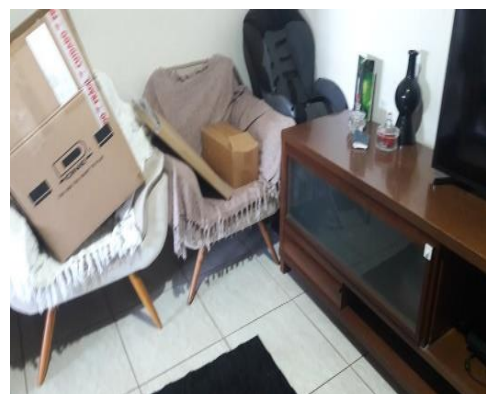
GARAGEM



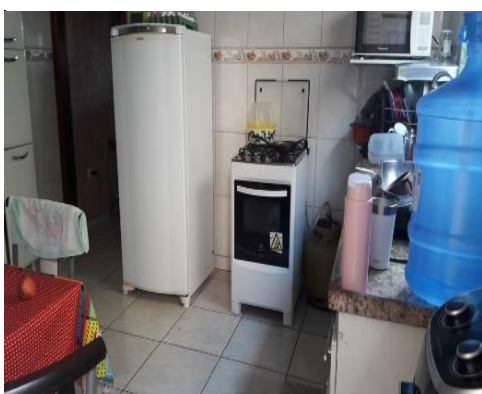
GARAGEM



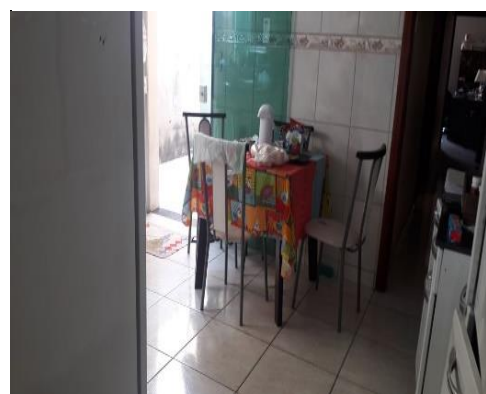
SALA DE ESTAR



SALA DE ESTAR



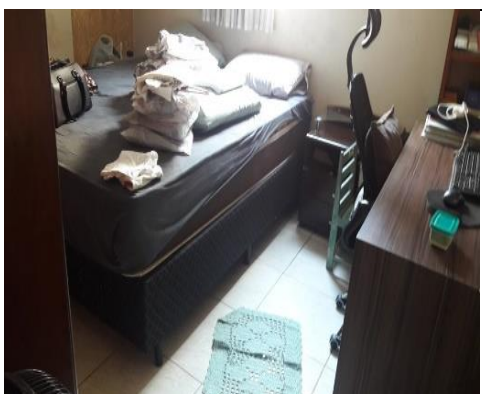
COZINHA



COZINHA

Laudo de Avaliação de Imóvel

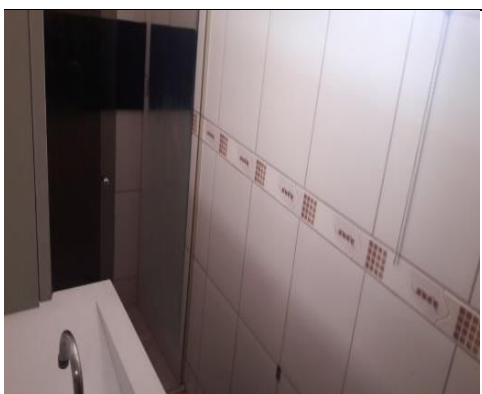
Fotos do Imóvel



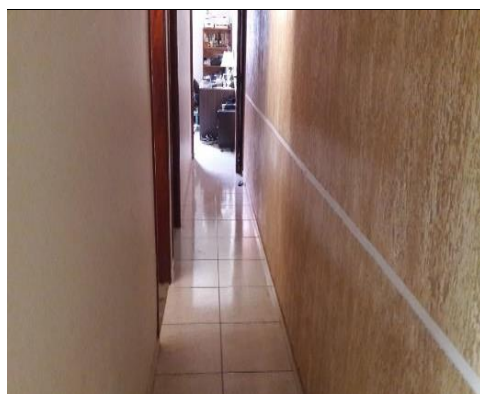
DORMITÓRIO



OUTRO DORMITÓRIO



BANHEIRO SOCIAL



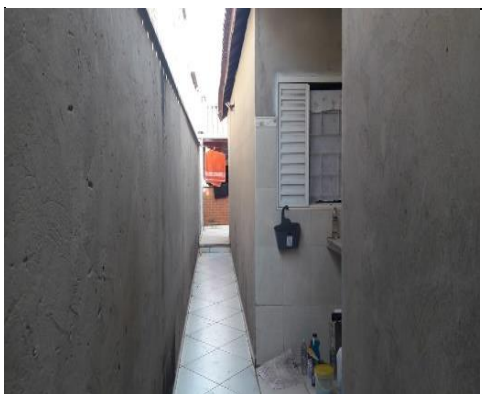
CIRCULAÇÃO



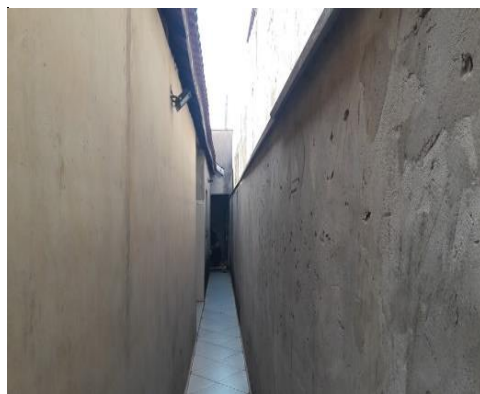
ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA EXTERNA



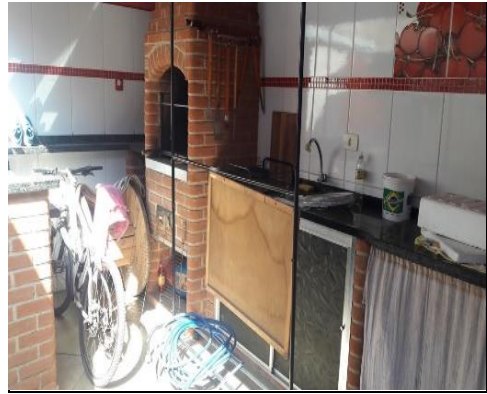
ÁREA EXTERNA

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



ÁREA GOURMET



ÁREA GOURMET



ÁREA GOURMET



FUNDOS

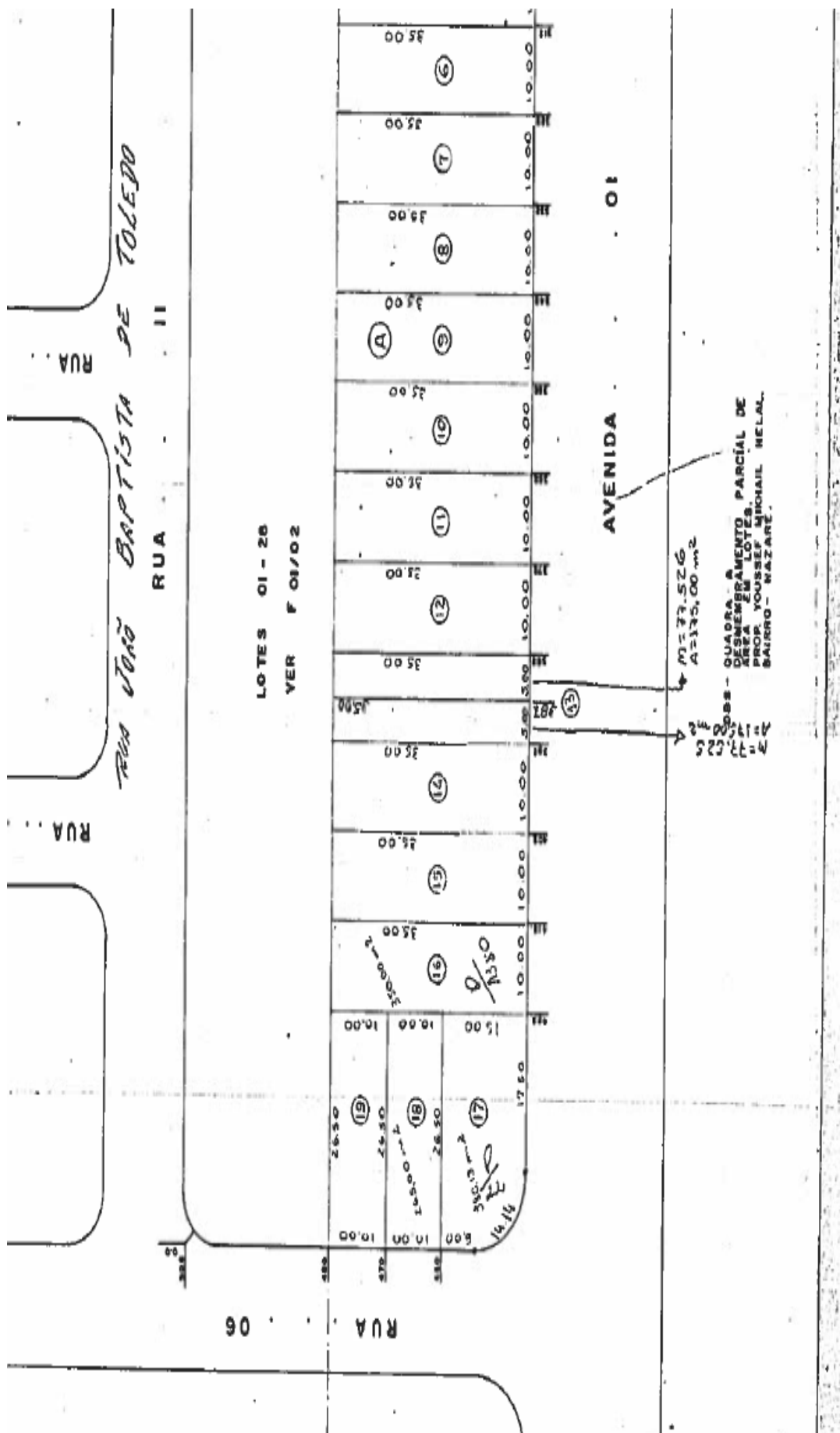


FUNDOS



FUNDOS

Fotos do Imóvel



QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

ENDEREÇO DO IMÓVEL				INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
N	BAIRRO	Nº	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	CONSERV.	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Novo Horizonte	S/nº		Corretor	(19) 3363-9003	95.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	8,00	200,00	20/02/24
2	Novo Horizonte	S/nº		Corretor	(19) 3403-7700	90.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	8,00	200,00	20/02/24
3	Novo Horizonte	S/nº		Corretor	(19) 3403-7700	145.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	384,14	20/02/24
4	Novo Horizonte	S/nº		Corretor	(19) 3447-3699	170.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	0,919	76,00	5,00	100,00	20/02/24
5	Novo Horizonte	S/nº		Corretor	(19) 3927-8009	210.000,00	1,00	30	60	3,00	20%	0,717	138,69	5,00	150,00	20/02/24

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.opcao1imoveis.com.br/comprar/sp/piracicaba/novo-horizonte/terreno/68717570
2	https://www.beviconsultoriaimobiliaria.com.br/6767-terreno-em-piracicaba-bairro-novo-horizonte.html
3	https://www.beviconsultoriaimobiliaria.com.br/6763-terreno-em-piracicaba-bairro-novo-horizonte.html
4	https://miquelimoveis.com.br/imovel/1698/casa-2-quartos-novo-horizonte-piracicaba/
5	https://www.novaimobi.com.br/imovel/casa-210-mil/CA0100_NOVA

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	1957,93
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO									
		Averbado		Não Averbado					
Setor		Ac	113,93	Ac	0,00	Ac		Coef. Frente	0,87055056
Quadra		idade	15	idade		idade		Coef. Profund.	1,00000000
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	5,00	Conserv.	2,50	Conserv.		Conserv.		Coef. Esquina	1
At	132,50	residual	20%	residual		residual		topogr.	1,00
At	26,50	padrão	1,22	padrão		padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor	F Fonte	Valor	Valor	Frente	Prof.	Área	VU	ÍNDICE				Topo				Cf	Fator		
	Oferta		Construção	Terreno		equiv.	Terreno	Terreno	FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.		Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	95.000,00	0,90	0,00	85.500,00	8,00	25,00	200,00	427,50	1,00	1,00	0,00	427,50	0,9000	1,1111	47,50	475,00	0,95635250	0,9103	-38,35	389,15
2	90.000,00	0,90	0,00	81.000,00	8,00	25,00	200,00	405,00	1,00	1,00	0,00	405,00	0,8000	1,2500	101,25	506,25	0,95635250	0,9103	-36,34	368,66
3	145.000,00	0,90	0,00	130.500,00	12,00	32,01	384,14	339,72	1,00	1,00	0,00	339,72	0,8000	1,2500	84,93	424,65	1,03713729	0,8394	-54,57	285,15
4	170.000,00	0,90	114.817,56	38.182,44	5,00	20,00	100,00	381,82	1,00	1,00	0,00	381,82	1,0000	1,0000	0,00	381,82	0,87055056	1,0000	0,00	381,82
5	210.000,00	0,90	118.668,42	70.331,58	5,00	30,00	150,00	468,88	1,00	1,00	0,00	468,88	1,0000	1,0000	0,00	468,88	0,87055056	1,0000	0,00	468,88
									Média				Média				Média			
									404,58				404,58				451,32			
									L. Inf.				L. Inf.				L. Inf.			
									283,21				283,21				315,92			
									L. Sup.				L. Sup.				L. Sup.			
									525,96				525,96				586,72			
									Desvio				Desvio				Desvio			
									48,44				48,44				48,55			
									CV				CV				CV			
									0,120				0,120				0,108			
									SIM				SIM				SIM			

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator				Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
	Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.			1	2	3
1,00000000	1,0000	0,00	427,50	1,02	436,65	436,65	436,65	436,65
1,00000000	1,0000	0,00	405,00	1,16	469,91	469,91	469,91	469,91
1,00000000	1,0000	0,00	339,72	1,09	370,08	370,08	370,08	370,08
0,89442719	1,1180	45,07	426,89	1,12	426,89	426,89	426,89	426,89
1,00000000	1,0000	0,00	468,88	1,00	468,88	468,88	468,88	468,88
					Média	413,60		
					L. Inf.	289,52		
					L. Sup.	537,68		
					Desvio	47,32		
					CV	0,114		
SIM								

Averbado		Não Averbado			
Área construída	113,93	Área construída	0,00	Área construída	0,00
Vu construção	2.390,63	Vu construção	0,00	Vu construção	0,00
Depreciação	83,96%	Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	2.007,22	Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	228.682,51	Valor total	0,00	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
Área de terreno	132,50	Valor Terreno	57.568,95		
Vu terreno	434,48	Valor Construção	228.682,51		
Valor total	57.568,95	Valor total	286.251,46		

Cálculo do Valor do Imóvel

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação			Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO			1	0,000%					
	MUITO BOM			1,5	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM			2	2,520%					
	INTERMÉDIO			2,5	8,090%					
Requer reparações simples	REGULAR			3	18,100%					
	DEFICIENTE			3,5	33,200%					
Requer reparações importantes	MAU			4	52,600%					
	MUITO MAU			4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R8N	1.957,93			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	15	70	2,50	20%	113,93	1,22	2.390,63	272.364,76	84,0%	228.682,51
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
0	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 4	15	70	2,5	20%	76,00	0,92	1.799,34	136.749,66	84,0%	114.817,56
Comparativo 5	30	60	3,0	20%	138,69	0,72	1.403,84	194.697,99	61,0%	118.668,42