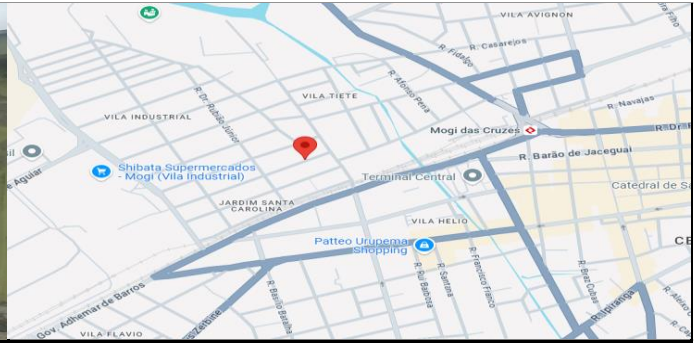


Código de Identificação: KFJQPA4



Nome: Rafael Tchmola
Logradouro: Rua Ângelo Rizzi
Bairro: Jardim Santa Carolina nº: 60
Município: Mogi das Cruzes CEP: 08770-050
Coord. Geog.: 23°31'19.9"S 46°12'08.3"W
Complemento: -
Condomínio: -
UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial Uso: Residencial Idade Aparente: 20 Anos
Padrão construtivo: Casa padrão médio Estado de conservação: Regular
Nº de matrícula: 20.027 Nº do Cartório: 1º CRI de Mogi das Cruzes/SP

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa		137,24	160,00
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	200,00
IPTU	200,00
In Loco	200,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 500.000,00

Quinhentos mil reais
3643,252696

Observações de Análise do Imóvel

A matrícula do imóvel em estudo não quantifica a área construída enquanto o IPTU menciona a área construída de 137,24 m². Em medições realizadas através de foto de satélite, constatamos uma área construída de aproximadamente 160,00 m², sendo assim temos 22,76 m² de área não averbada. Área não averbada se refere, provavelmente, aos telheiros localizados no quintal e área externa.

Para efeito de cálculo e fins de avaliação iremos considerar somente a área construída averbada.

Caso à área construída não averbada seja regularizada o imóvel seria avaliado em R\$ 540.000,00.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 12 e 18 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Nome da Empresa
Ermoso Engenharia Ltda.

Entrega: Santo André/SP - 06/12/2024

Realização da vistoria: 05/12/2024

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	Laje	1
Sala de estar	Massas	Laje	1
Cozinha	Azulejo	Laje	1
Banheiro social	Azulejo	PVC	1
Banheiro suíte	Azulejo	PVC	1
Suíte	Massas	Laje	1
Closet Suíte	Massas	Laje	1
Dormitório	Massas	Laje	1
Área gourmet	Azulejo/Massas	Laje	1
Área de serviço	Azulejo/Massas	Laje	1
Corredor interno	Massas	Laje	1
Hall	Massas	Laje	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	320.000,00	0,0	0,00	0	0,00	200,00	1.440,00
2	370.000,00	2,5	1,07	20	119,00	129,00	3.109,24
3	490.000,00	1,0	1,50	0	85,00	150,00	5.764,71
4	650.000,00	2,5	0,92	20	180,00	300,00	3.611,11
5	850.000,00	2,0	1,74	5	176,00	137,50	4.829,55

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Jardim Santa Carolina	S/nº	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mogi-das-cruzes-jardim-santa-carolina-200
2	Vila Tietê	S/nº	https://www.okas.com.br/imovel/sobrado-mogi-das-cruzes-3-quartos-119-m/SO0351-RPJ
3	Rua Ângelo Rizzi	888	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-mogi-das-cruzes-jardim-santa-carolina-200
4	Vila Tietê	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-vila-tiete-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-180m2
5	Jardim Santa Carolina	S/nº	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-mogi-das-cruzes-jardim-santa-carolina-200

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



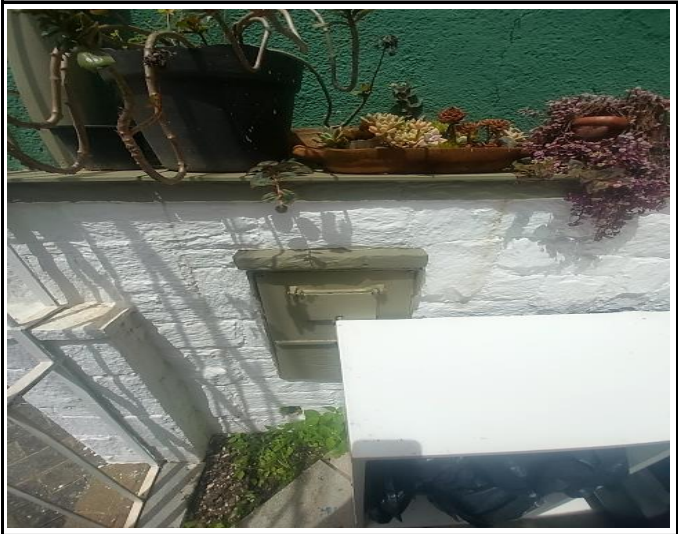
LOGRADOURO



LOGRADOURO



HIDRÔMETRO



MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA



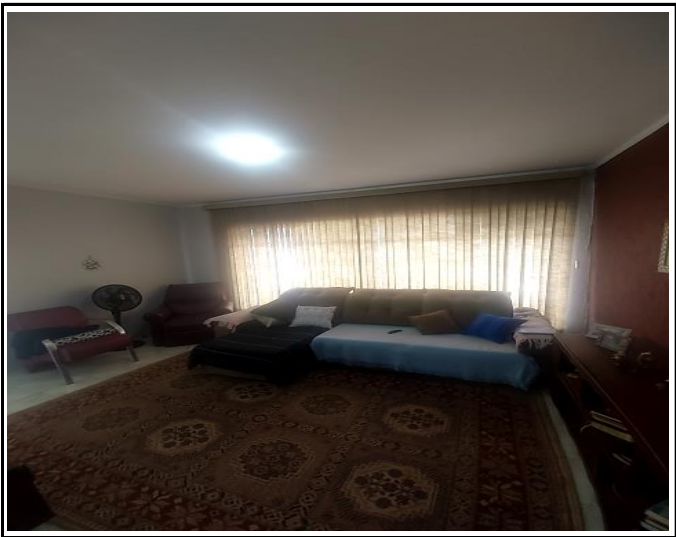
GARAGEM



FRENTE

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



SALA DE ESTAR



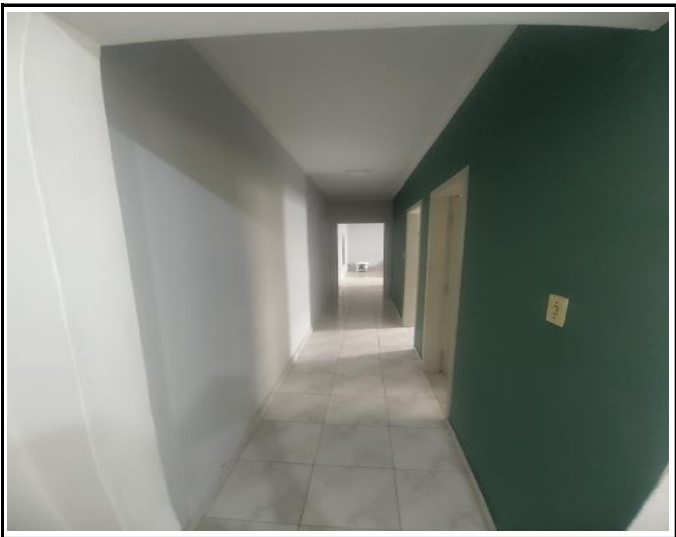
SALA DE ESTAR



COZINHA



COZINHA



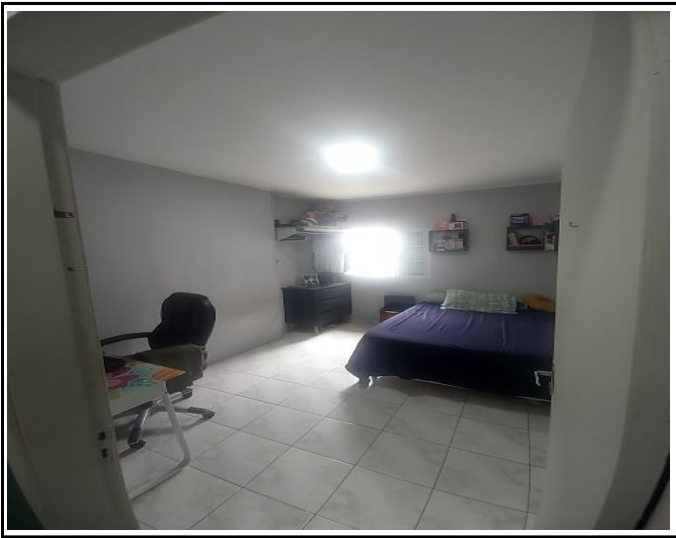
CORREDOR INTERNO



BANHEIRO SOCIAL



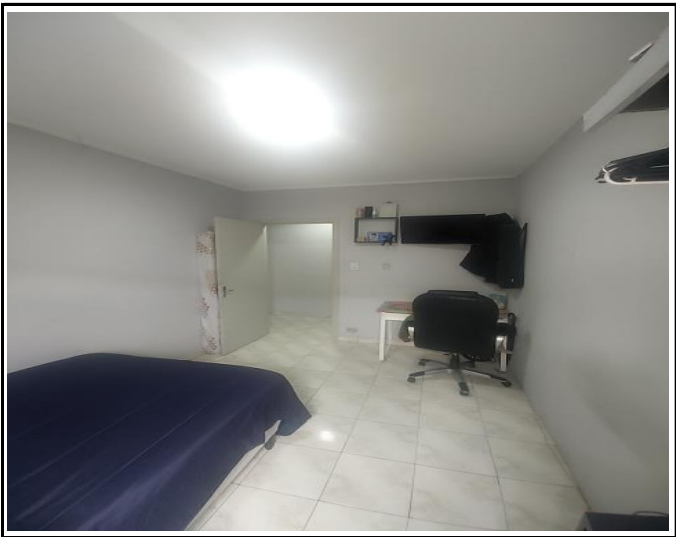
BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO 1

Laudo de Avaliação de Imóvel

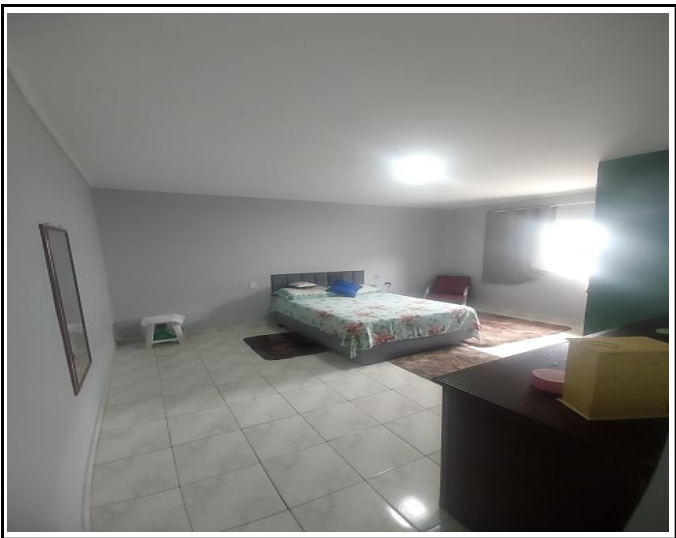
Fotos do Imóvel



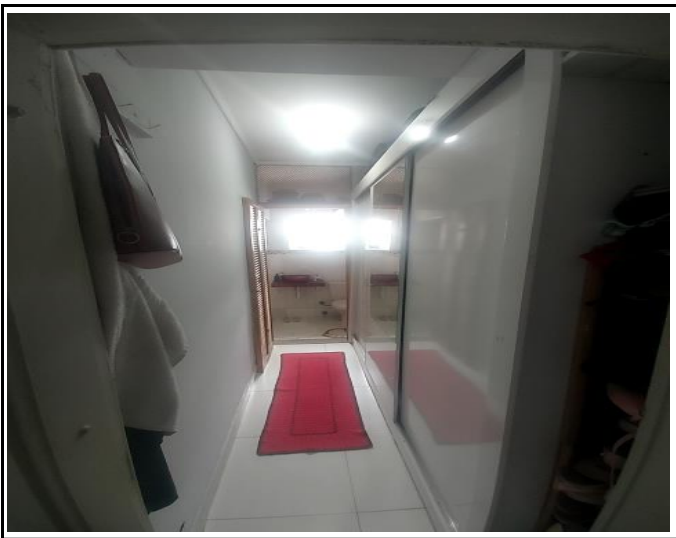
DORMITÓRIO 1



SUÍTE



SUÍTE



CLOSET SUÍTE



CLOSET SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



ÁREA EXTERNA

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



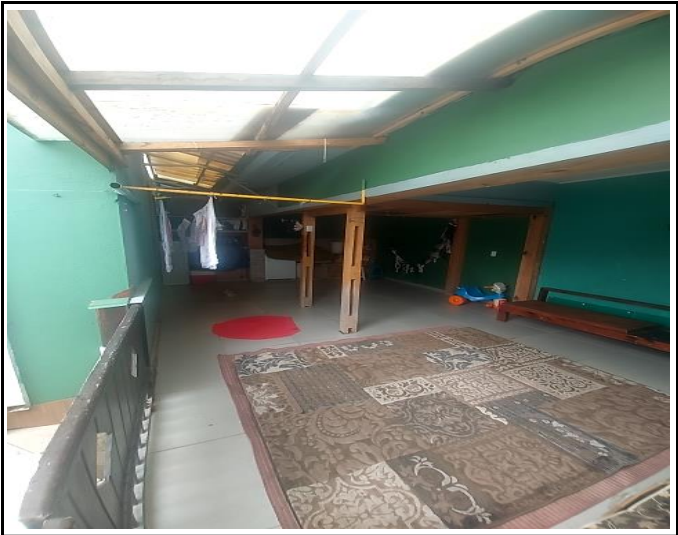
ÁREA EXTERNA



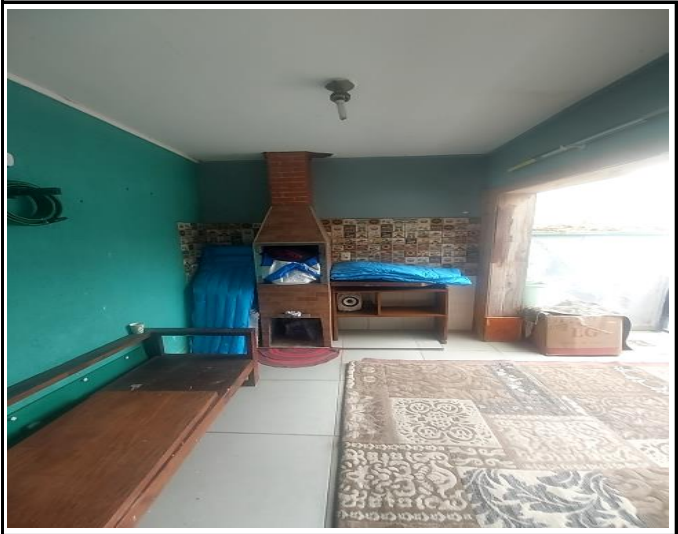
ÁREA EXTERNA



ÁREA DE LAZER DOS FUNDOS



ÁREA DE LAZER DOS FUNDOS



ÁREA DE GOURMET



ÁREA DE SERVIÇO

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	Jardim Santa Carolina	S/nº		Wesler Comel Imóveis	(11) 99557-2087	320.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	8,00	200,00	06/12/24
2	Vila Tietê	S/nº		Ókas Negócios Imobiliários	(11) 4292-6744	370.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,070	119,00	5,00	129,00	06/12/24
3	Rua Ângelo Rizzi	888		Corretor	(11) 96099-5383	490.000,00	1,00	0	70	1,00	20%	1,497	85,00	7,00	150,00	06/12/24
4	Vila Tietê	S/nº		Catamarã Imóveis	(11) 4312-6194	650.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	0,919	180,00	12,00	300,00	06/12/24
5	Jardim Santa Carolina	S/nº		L4S	(17) 99645-4928	850.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,743	176,00	11,00	137,50	06/12/24

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mogi-das-cruzes-jardim-santa-carolina-200m2-RS320000/id-21931738/?gal=1
2	https://www.okas.com.br/imovel/sobrado-mogi-das-cruzes-3-quartos-119-m/SO0351-RPJ
3	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-mogi-das-cruzes-jardim-santa-carolina-150m2-RS490000/id-25288807/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-vila-tiete-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-180m2-venda-RS650000-id-2620372085/
5	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-mogi-das-cruzes-jardim-santa-carolina-137m2-RS850000/id-26233405/

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	2036,30
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	137,24	Ac	22,76	Ac		Coef. Frente	0.95635250
Quadra		idade	20	idade	20	idade		Coef. Profund.	1.00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	8,00	Conserv.	2,00	Conserv.	2,00	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	200,00	residual	20%	residual	20%	residual		topogr.	1.00
At	25,00	padrão	1.15	padrão	0.92	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	INDICE				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	320.000,00	0,90	0,00	288.000,00	8,00	25,00	200,00	1.440,00	1,00	1,00	0,00	1.440,00	1,0000	1,0000	0,00	1.440,00	0,95635250	1,0000	0,00	1.440,00								
2	370.000,00	0,90	207.484,93	125.515,07	5,00	25,80	129,00	972,99	1,00	1,00	0,00	972,99	1,0000	1,0000	0,00	972,99	0,87055056	1,0986	95,90	1.068,88								
3	490.000,00	0,90	259.108,99	181.891,01	7,00	21,43	150,00	1.212,61	1,00	1,00	0,00	1.212,61	1,0000	1,0000	0,00	1.212,61	0,93114992	1,0271	32,82	1.245,43								
4	650.000,00	0,90	269.552,79	315.447,21	12,00	25,00	300,00	1.051,49	1,00	1,00	0,00	1.051,49	1,0000	1,0000	0,00	1.051,49	1,03713729	0,9221	-81,90	969,59								
5	850.000,00	0,90	593.437,58	171.562,42	11,00	12,50	137,50	1.247,73	1,00	1,00	0,00	1.247,73	1,0000	1,0000	0,00	1.247,73	1,01924488	0,9383	-76,99	1.170,74								
							Média	1.184,96				Média	1.184,96				Média	1.184,96				Média	1.178,93					
							L. Inf.	829,47				L. Inf.	829,47				L. Inf.	829,47				L. Inf.	825,25					
							L. Sup.	1.540,45				L. Sup.	1.540,45				L. Sup.	1.540,45				L. Sup.	1.532,60					
							Desvio	182,00				Desvio	182,00				Desvio	182,00				Desvio	179,29					
							CV	0,154				CV	0,154				CV	0,154				CV	0,152					
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	1.440,00	1,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00
1,00000000	1,0000	0,00	972,99	1,10	1.068,88	1.068,88	1.068,88	1.068,88
0,92582010	1,0801	97,16	1.309,76	1,03	1.245,43	1.245,43	1.245,43	1.245,43
1,00000000	1,0000	0,00	1.051,49	0,92	969,59	969,59	969,59	969,59
0,70710678	1,4142	516,83	1.764,55	0,94	1.170,74	1.170,74	1.170,74	1.170,74
		Média	1.307,76			1.178,93	1.178,93	1.178,93
		L. Inf.	915,43			825,25	825,25	825,25
		L. Sup.	1.700,09			1532,60	1532,60	1532,60
		Desvio	317,77					
		CV	0,243					

NÃO

Averbado	
Área construída	137,24
Vu construção	2.331,56
Depreciação	83,66%
Vu depreciado	1.950,60
Valor total	267.699,73

Não Averbado	
Área construída	22,76
Vu construção	1.871,36
Depreciação	83,66%
Vu depreciado	1.565,59
Valor total	35.632,76

Área construída	0,00
Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	0,00

Terreno	
Área de terreno	200,00
Vu terreno	1.178,93
Valor total	235.785,36

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	235.785,36
Valor Construção	303.332,50
Valor total	539.117,85

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	2.036,30				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	20	70	2,00	20%	137,24	1,15	2.331,56	319.983,77	83,7%	267.699,73	
Não Averbado	20	70	2,00	20%	22,76	0,92	1.871,36	42.592,15	83,7%	35.632,76	
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	20	70	2,5	20%	119,00	1,07	2.178,84	259.282,08	80,0%	207.484,93	
Comparativo 3	0	70	1,0	20%	85,00	1,50	3.048,34	259.108,99	100,0%	259.108,99	
Comparativo 4	20	70	2,5	20%	180,00	0,92	1.871,36	336.844,75	80,0%	269.552,79	
Comparativo 5	5	70	2,0	20%	176,00	1,74	3.549,27	624.671,68	95,0%	593.437,58	