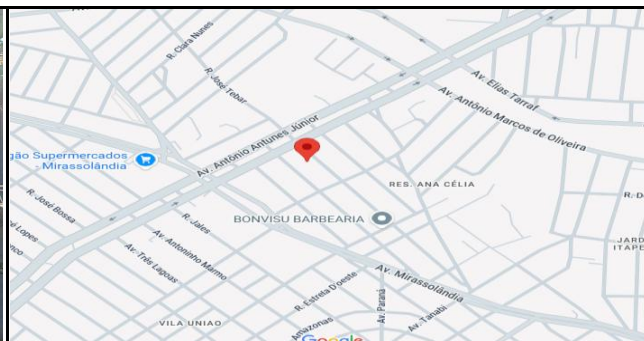


Código de Identificação: NFZJPKX



Nome:	Miriam Regina Sciavo	Coord. Geog.:	20°46'41.8"S 49°24'01.5"W
Logradouro:	Rua Fidelcino dos Santos Leite	Complemento:	Lote 10 - Quadra L
Bairro:	Residencial Ana Célia	Condomínio:	-
Município:	São José do Rio Preto	UF:	SP
	nº: 675		
	CEP: 15045-540		

Características do Imóvel

Tipologia:	Casa residencial	Uso:	Residencial	Idade Aparente:	25 Anos
Padrão construtivo:	Casa padrão médio	Estado de conservação:	Regular		
Nº de matrícula:	45.275	Nº do Cartório:	1º CRI de São José do Rio Preto/SP		

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	69,00	231,54	231,54
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	250,00
IPTU	250,00
In Loco	250,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 420.000,00

Quatrocentos e vinte mil reais

R\$ 1.813,94

Observações de Análise do Imóvel

A matrícula do imóvel em estudo menciona a área construída de 69,00 m² enquanto o constatado no local confere com o IPTU, 231,54 m².

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 - 02/09/2025

Realização da vistoria: 01/09/2025

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	Telhas	1
Sala de estar	Massas	Gesso	1
Sala de jantar	Massas	Gesso	1
Cozinha	Azulejo	Gesso	1
Banheiro social	Azulejo	Laje	1
Hall	Massas	Laje	1
Área de luz	Massas	Telhas	1
Dormitório	Massas	Laje	3
Varanda	Massas	Telhas	3
Área de serviço	Azulejo	Telhas	1
EDICULA			
Cozinha	Azulejo	PVC	1
Banheiro social	Azulejo	PVC	1
Dormitório	Massas	PVC	1

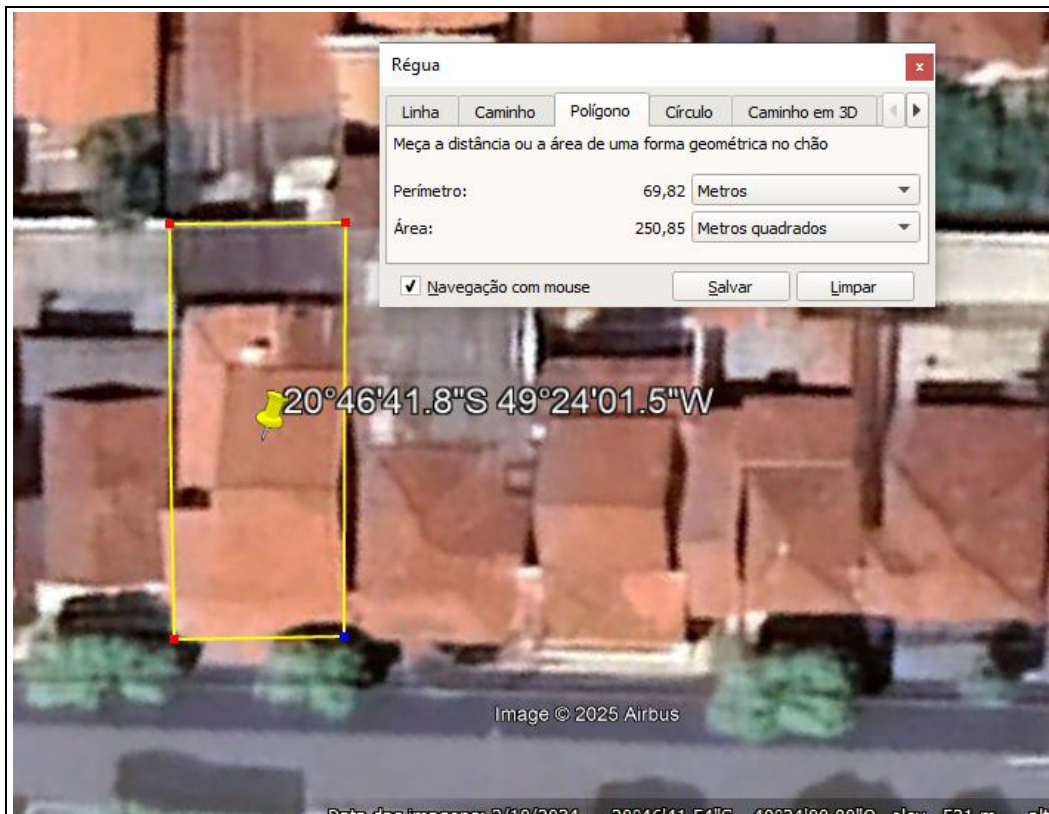
Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	130.000,00	0,0	0,00	0	0,00	250,00	
2	270.000,00	2,5	0,77	20	110,00	260,00	2.454,55
3	250.000,00	2,5	0,92	20	110,00	125,00	2.272,73
4	400.000,00	2,0	1,25	15	120,00	200,00	3.333,33
5	750.000,00	2,0	1,62	5	160,00	261,00	4.687,50

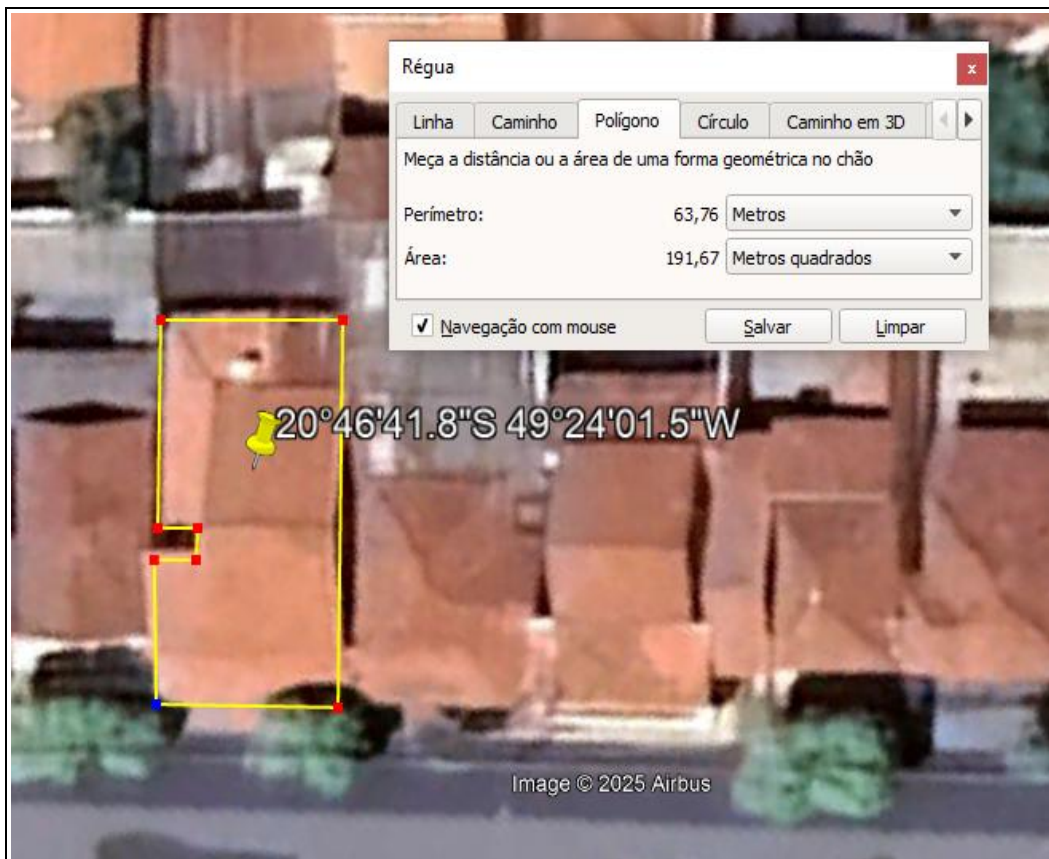
ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	a Maria Aparecida Ribe	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-ana-celia-bairros-sao-jose-do-rio-preto-2
2	Residencial Ana Célia	S/nº	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-residencial-ana-celia-de-110.00m-1
3	Residencial Ana Célia	S/nº	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/2-quartos-2-vagas-cobertas-2987468151.html
4	Residencial Ana Célia	S/nº	https://www.redentora.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Casa/Padrao/Residencial-Ana-Celia/91
5	Residencial Ana Célia	S/nº	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-e-comercial-para-venda-sao-jose-do-29

Laudo de Avaliação de Imóvel

Croqui Terreno

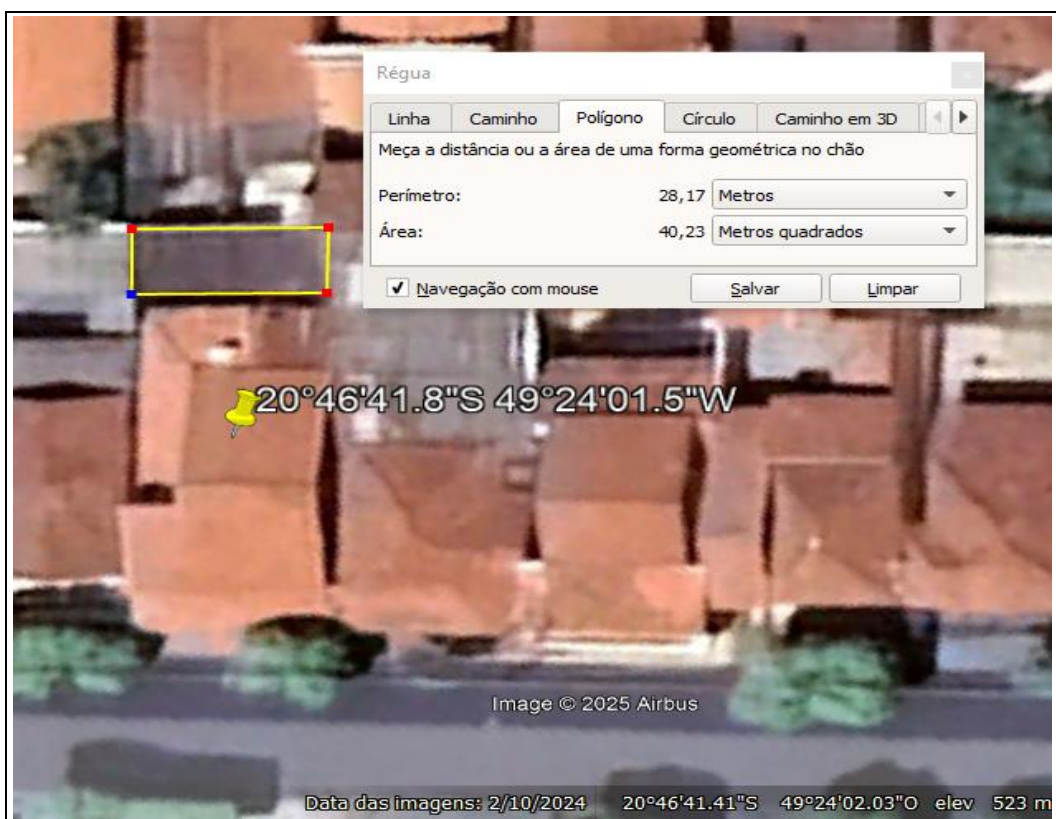


Croqui Construção 1



Laudo de Avaliação de Imóvel

Croqui Construção 2



Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



FACHADA DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA DO IMÓVEL



LOGRADOURO



LOGRADOURO



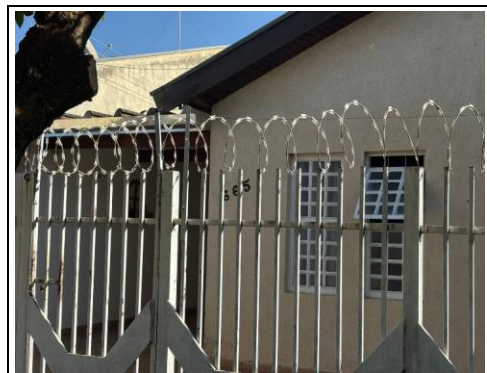
HIDRÔMETRO



MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA



FACHADA VIZINHO À DIREITA



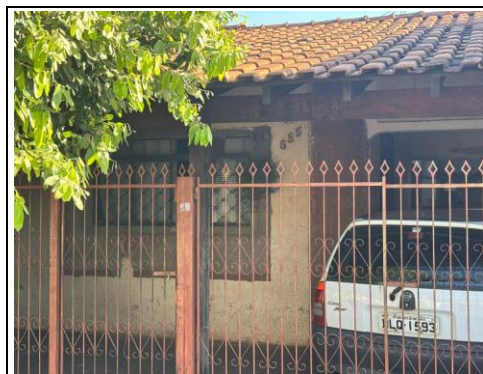
IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA VIZINHO À DIREITA

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



FACHADA VIZINHO À ESQUERDA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA VIZINHO À ESQUERDA



FACHADA VIZINHO FRONTAL



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA VIZINHO FRONTAL



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



VARANDA FRENT



GARAGEM



VARANDA 2 LATERAL

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



VARANDA 2 LATERAL



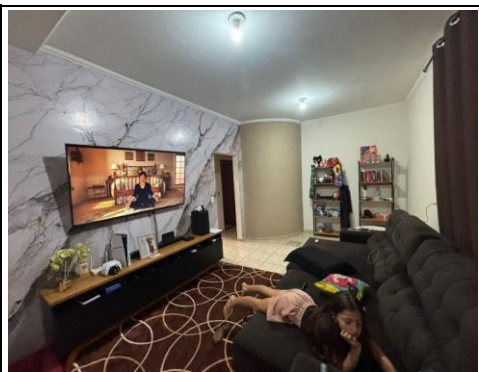
VARANDA 3 FUNDOS



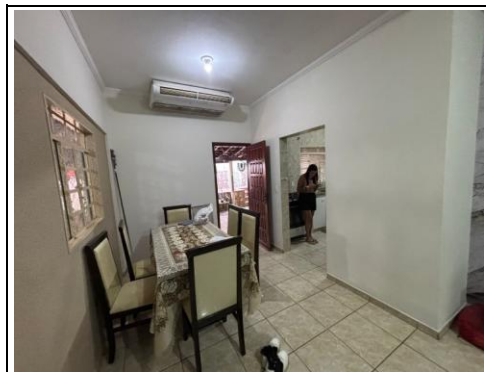
ÁREA DE SERVIÇO



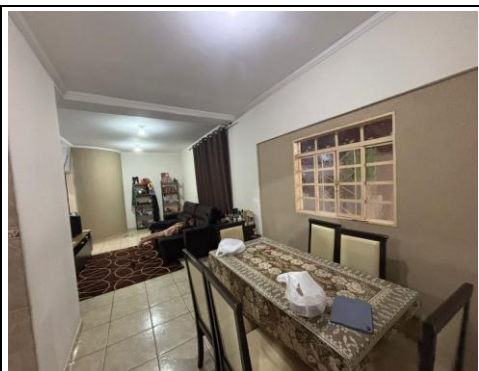
SALA DE ESTAR



SALA DE ESTAR



SALA DE JANTAR



SALA DE JANTAR



COZINHA

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



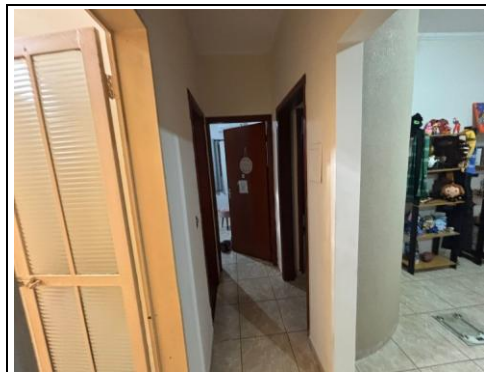
COZINHA



ÁREA DE LUZ DESCOBERTA



ÁREA DE LUZ COBERTA



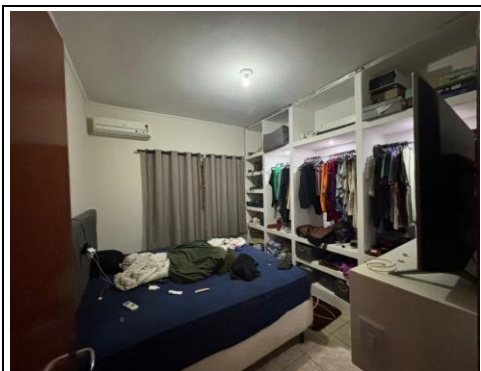
HALL



DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 2



DORMITÓRIO 2



DORMITÓRIO 3

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



BANHEIRO SOCIAL



BANHEIRO SOCIAL



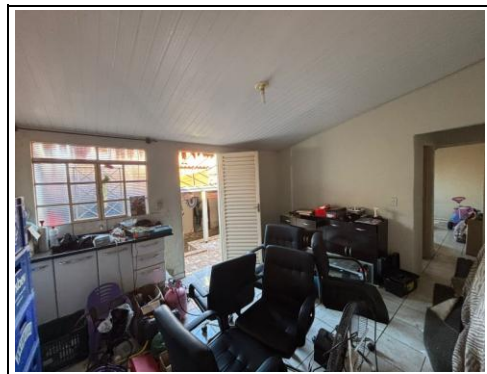
QUINTAL FUNDOS



QUINTAL FUNDOS



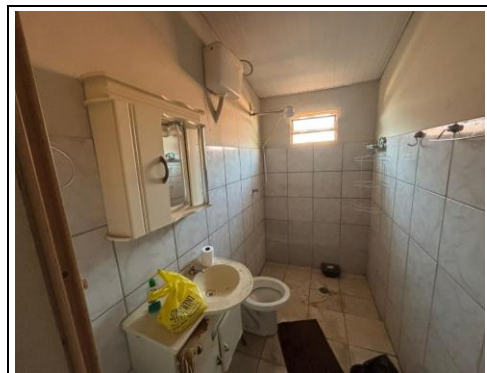
EDÍCULA



SALA (EDÍCULA)



DORMITÓRIO (EDÍCULA)



BANHEIRO (EDÍCULA)

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R\$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	CONSERV.	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua Maria Aparecida Ribeiro	S/nº		Villaggio Imóveis	(17) 98112-8884	130.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	250,00	02/09/25
2	Residencial Ana Célia	S/nº		L4S	(15) 99824-2492	270.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	0,772	110,00	10,00	260,00	02/09/25
3	Residencial Ana Célia	S/nº		Riobens Negócios Imobiliários	(17) 3121-2000	250.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	0,919	110,00	5,00	125,00	02/09/25
4	Residencial Ana Célia	S/nº		Imobiliária Redentora	(17) 2139-1000	400.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,251	120,00	8,00	200,00	02/09/25
5	Residencial Ana Célia	S/nº		Corretor	(17) 9922-17006	750.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,620	160,00	10,00	261,00	02/09/25

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-ana-celia-bairros-sao-jose-do-rio-preto-250m2-venda-RS130000-id-2740957504/?source=ranking%2Crp
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-residencial-ana-celia-de-110.00m-3017449277.html
3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/2-quartos-2-vagas-cobertas-2987468151.html
4	https://www.redentora.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Casa/Padrao/Residencial-Ana-Celia/917
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-e-comercial-para-venda-sao-jose-do-2991700191.html

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2104,87
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	231,54	Ac	0,00	Ac		Coef. Frente
Quadra		idade	25	idade	25	idade		Coef. Profund.
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	vida útil		Coef. Área
Frente	10,00	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00	Conserv.		Coef. Esquina
At	250,00	residual	20%	residual	20%	residual		topogr.
At	25,00	padrão	0,88	padrão	0,88	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	130.000,00	0,90	0,00	117.000,00	10,00	25,00	250,00	468,00	1,00	1,00	0,00	468,00	1,0000	1,0000	0,00	468,00	1,00000000	1,0000	0,00	468,00
2	270.000,00	0,90	142.944,66	100.055,34	10,00	26,00	260,00	384,83	1,00	1,00	0,00	384,83	1,0000	1,0000	0,00	384,83	1,00000000	1,0000	0,00	384,83
3	250.000,00	0,90	170.273,68	54.726,32	5,00	25,00	125,00	437,81	1,00	1,00	0,00	437,81	1,0000	1,0000	0,00	437,81	0,87055056	1,1487	65,10	502,91
4	400.000,00	0,90	277.553,61	82.446,39	8,00	25,00	200,00	412,23	1,00	1,00	0,00	412,23	1,0000	1,0000	0,00	412,23	0,95635250	1,0456	18,81	431,05
5	750.000,00	0,90	518.302,74	156.697,26	10,00	26,10	261,00	600,37	1,00	1,00	0,00	600,37	1,0000	1,0000	0,00	600,37	1,00000000	1,0000	0,00	600,37
									Média		460,65	Média		460,65	Média		460,65	Média		477,43
									L. Inf.		322,45	L. Inf.		322,45	L. Inf.		322,45	L. Inf.		334,20
									L. Sup.		598,84	L. Sup.		598,84	L. Sup.		598,84	L. Sup.		620,66
									Desvio		83,95	Desvio		83,95	Desvio		83,95	Desvio		81,52
									CV		0,182	CV		0,182	CV		0,182	CV		0,171
									SIM			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	468,00	1,00	468,00	468,00	468,00	468,00
1,00000000	1,0000	0,00	384,83	1,00	384,83	384,83	384,83	384,83
1,00000000	1,0000	0,00	437,81	1,15	502,91	502,91	502,91	502,91
1,00000000	1,0000	0,00	412,23	1,05	431,05	431,05	431,05	431,05
1,00000000	1,0000	0,00	600,37	1,00	600,37	600,37	600,37	600,37
					Média	460,65	477,43	477,43
					L. Inf.	322,45	334,20	334,20
					L. Sup.	598,84	620,66	620,66
					Desvio	83,95	81,52	81,52
					CV	0,182	0,171	0,171
					SIM			

Averbado		Não Averbado			
Área construída	231,54	Área construída	0,00	Área construída	0,00
Vu construção	1.852,29	Vu construção	1.852,29	Vu construção	0,00
Depreciação	69,64%	Depreciação	69,64%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.289,96	Vu depreciado	1.289,96	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	298.676,91	Valor total	0,00	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
Área de terreno	250,00	Valor Terreno	119.357,96		
Vu terreno	477,43	Valor Construção	298.676,91		
Valor total	119.357,96	Valor total	418.034,87		

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	2.104,87			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)				
Averbado	25	70	3,00	20%	231,54	0,88	1.852,29	428.878,21	69,6%	298.676,91				
Não Averbado	25	70	3,00	20%	0,00	0,88	1.852,29	0,00	69,6%	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	20	70	2,5	20%	110,00	0,77	1.623,91	178.629,79	80,0%	142.944,66				
Comparativo 3	20	70	2,5	20%	110,00	0,92	1.934,38	212.781,31	80,0%	170.273,68				
Comparativo 4	15	70	2,0	20%	120,00	1,25	2.633,19	315.983,08	87,8%	277.553,61				
Comparativo 5	5	70	2,0	20%	160,00	1,62	3.409,89	545.582,30	95,0%	518.302,74				