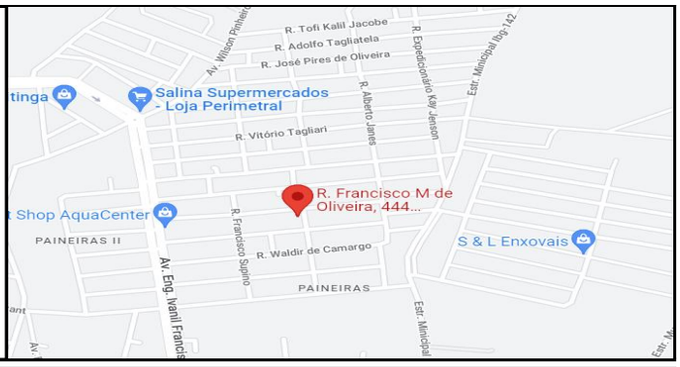
# Laudo de Avaliação de Imóvel

**Código de Identificação:** 6G7TZ54






| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nome:** | Tiago Henrique dos Santos Silva | | | **Coord. Geog.:** | -21.748528, -48.816616 |
| **Logradouro:** | Rua Francisco Mateus de Oliveira | | | **Complemento:** | P/ Lote 02 - Quadra 07 |
| **Bairro:** | Jardim das Paineiras | **nº:** | 444 | **Condomínio:** | - |
| **Município:** | Ibitinga | **CEP:** | 14948-088 | **UF:** | SP |

## Características do Imóvel

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Tipologia:** | Casa residencial | **Uso:** | Residencial | **Idade Aparente:** | 20 |
| **Padrão construtivo:** | Casa padrão médio | **Estado de conservação:** | Regular | | |
| **Nº de matrícula:** | 22.086 | **Nº do Cartório:** | 1º CRI de Ibitinga/MG | | |

**Dimensões Edificação (m²)**

| Área | Matrícula | IPTU | In loco |
|---|---|---|---|
| **Construída/Privativa** | 170,00 | 170,00 | 204,00 |
| **Comum** | | | |
| **Total** | | | |

**Terreno (m²)**

| | |
|---|---|
| **Matrícula** | 148,50 |
| **IPTU** | 148,50 |
| **In Loco** | 148,50 |
| **Fração Ideal (%)** | 100% |

## Valor de Mercado

**R$ 264.000,00**

Duzentos e sessenta e quatro mil reais

1.552,94

## Observações de Análise do Imóvel

A matrícula e o IPTU do imóvel em estudo mencionam a área construída de 170,00 m². Em medições realizadas in loco através de trena digital, constatamos uma área construída de 204,00 m², sendo assim temos 34,00 m² de área não averbada. Área não averbada se refere, provavelmente, aos telheiros localizados no quintal e área externa.
Caso à área construída não averbada seja regularizada o imóvel seria avaliado em R$ 312.000,00 (trezentos e doze mil reais).

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 - 29/12/2022

Realização da vistoria: 28/12/2022

Responsável técnico

Diego Blanco Lima Gonzalez

CAU: A187065-3

creditas

# Laudo de Avaliação de Imóvel

| 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 | Azulejos | Laje | 1 |
| Banheiro social | Azulejos | Laje | 2 |
| Dormitório | Massas | Laje | 3 |
| Varanda | Massas | Laje | 1 |
| Área de serviço | Azulejos | 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 | 180.000,00 | 2,5 | 0,62 | 15 | 135,00 | 150,00 | 1.333,33 |
| 2 | 230.000,00 | 2,5 | 0,92 | 15 | 120,00 | 165,00 | 1.916,67 |
| 3 | 230.000,00 | 2,5 | 0,92 | 15 | 100,00 | 350,00 | 2.300,00 |
| 4 | 350.000,00 | 2,5 | 0,92 | 15 | 175,00 | 450,00 | 2.000,00 |
| 5 | 160.000,00 | 2,5 | 0,62 | 20 | 120,00 | 203,00 | 1.333,33 |

**ENDEREÇO**

| | ENDEREÇO | No | LINK/CONTATO |
|---|---|---|---|
| AV | | | |
| 1 | Jardim das Paineiras | S/nº | https://lucioimobiliaria.com.br/imovel/venda/casas/ibitinga/jardim-das-paineiras/658 |
| 2 | Jardim das Paineiras | S/nº | https://lucioimobiliaria.com.br/imovel/venda/casas/ibitinga/jardim-das-paineiras/660 |
| 3 | Jardim das Paineiras | S/nº | https://lucioimobiliaria.com.br/imovel/venda/casas/ibitinga/jardim-das-paineiras/710 |
| 4 | Jardim Maria Luiza II | S/nº | https://gutavicentinimoveis.com.br/imovel/CA1315 |
| 5 | São Benedito | S/nº | http://www.mrnegocios.com.br/imovel/1741777/casa-venda-ibitinga-sp-sao-benedito |

# Laudo de Avaliação de Imóvel

## Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO




FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



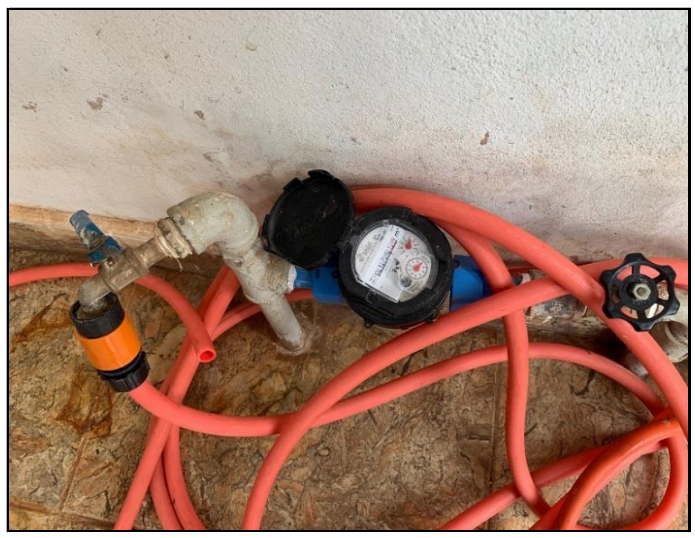
FACHADA




IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA

# Laudo de Avaliação de Imóvel

## Fotos do Imóvel



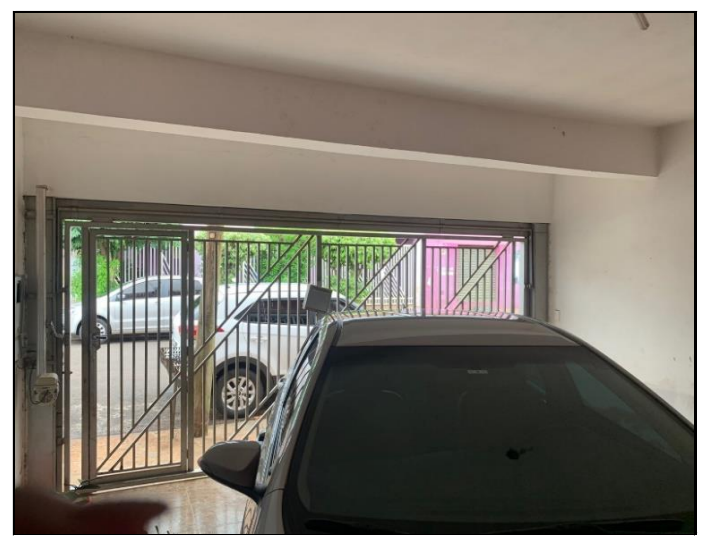
HIDRÔMETRO



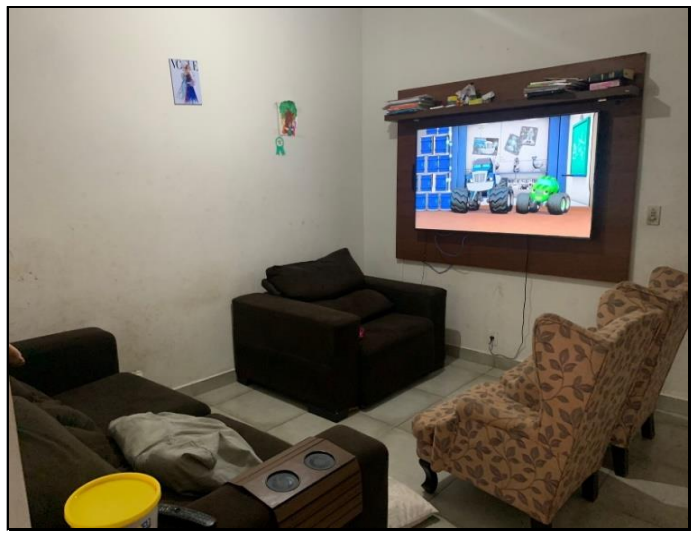

MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA



GARAGEM



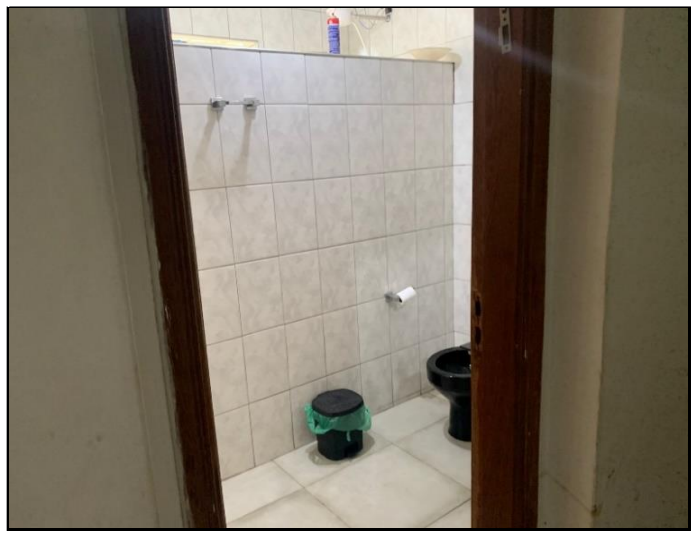
GARAGEM



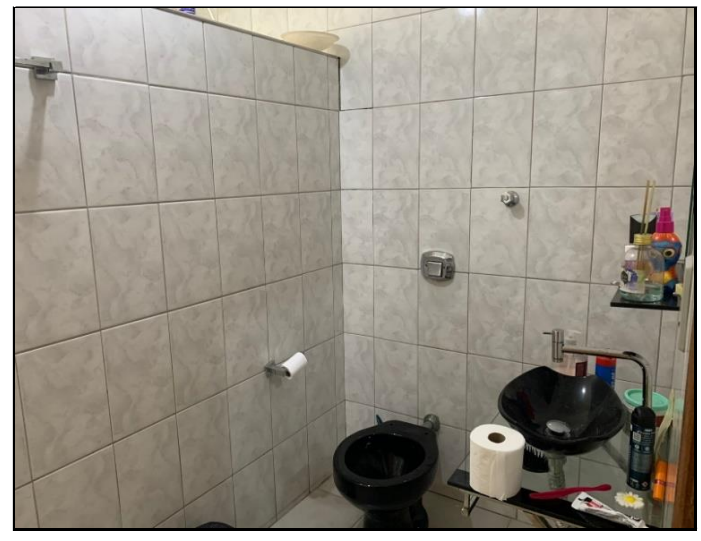
SALA  DE ESTAR



SALA  DE ESTAR



BANHEIRO SOCIAL



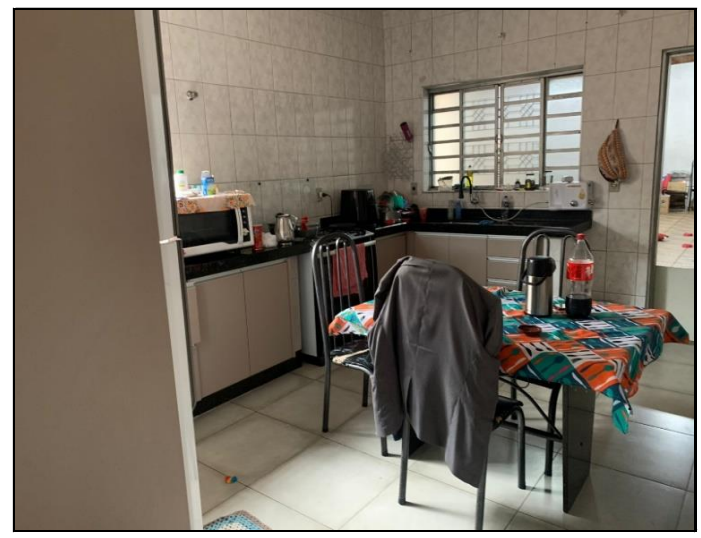
BANHEIRO SOCIAL

# Laudo de Avaliação de Imóvel

## Fotos do Imóvel



COZINHA



COZINHA



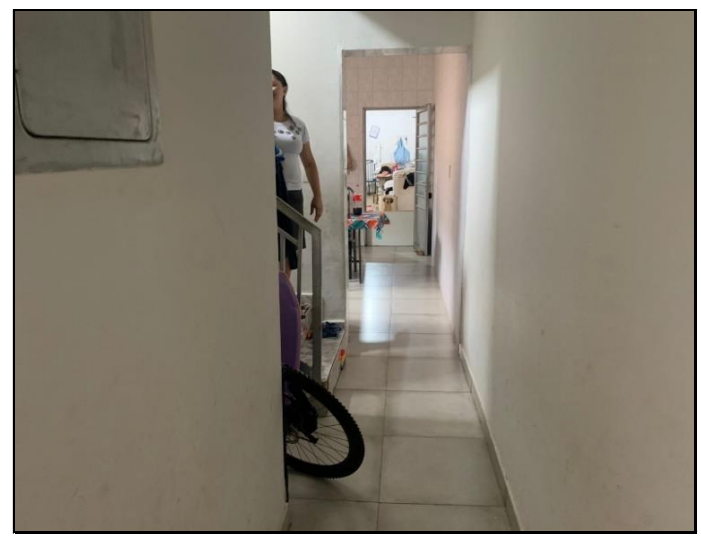
ÁREA DE SERVIÇO



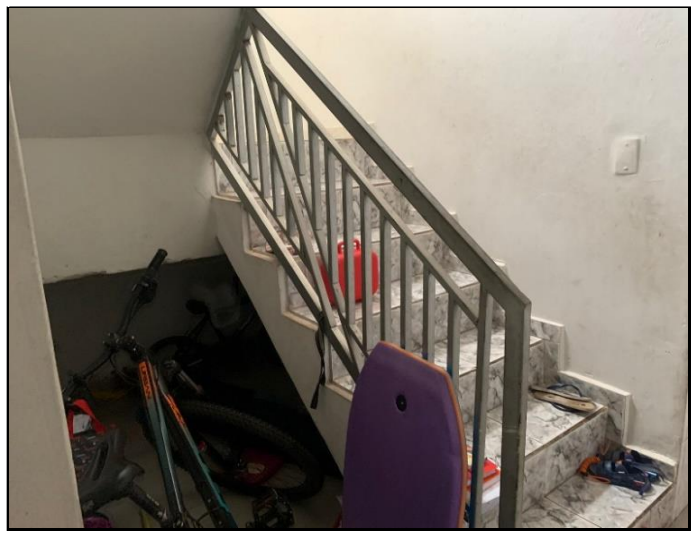
ÁREA DE SERVIÇO



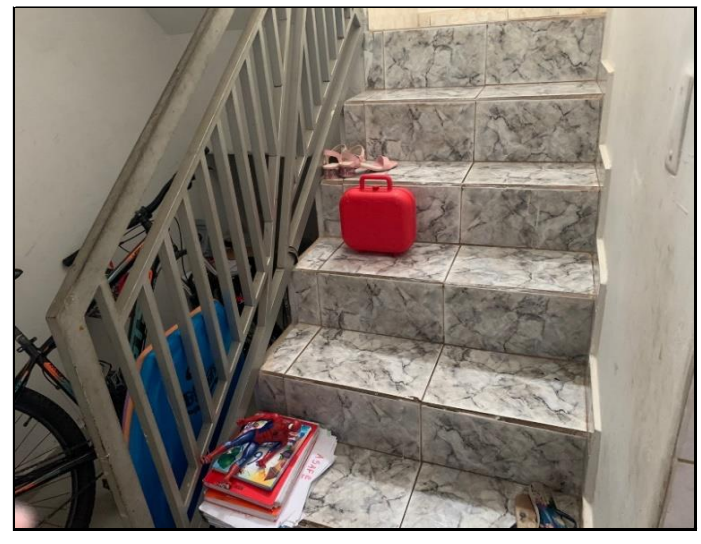
ÁREA DE SERVIÇO



CIRCULAÇÃO



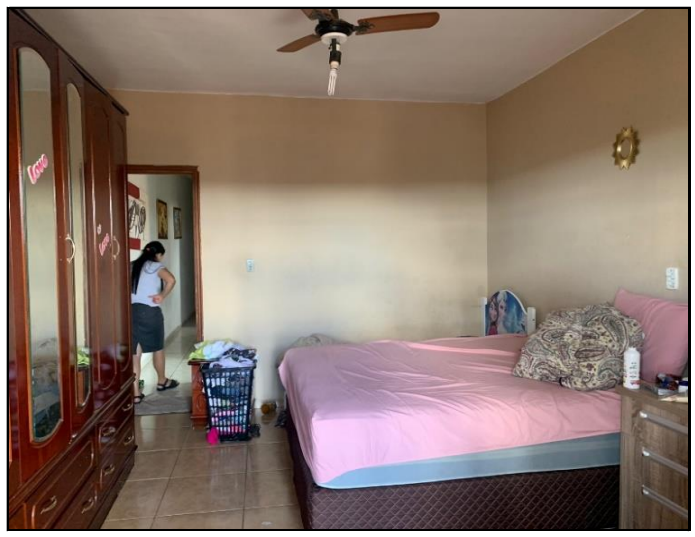
ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR



ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR

# Laudo de Avaliação de Imóvel

## Fotos do Imóvel



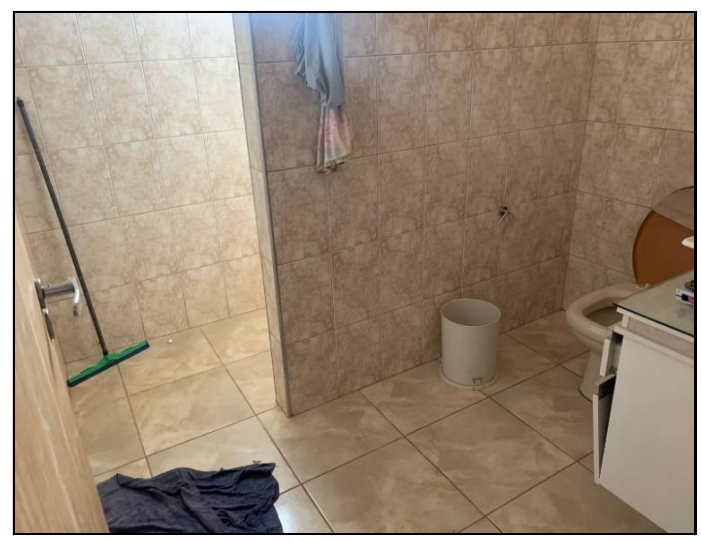
DORMITÓRIO



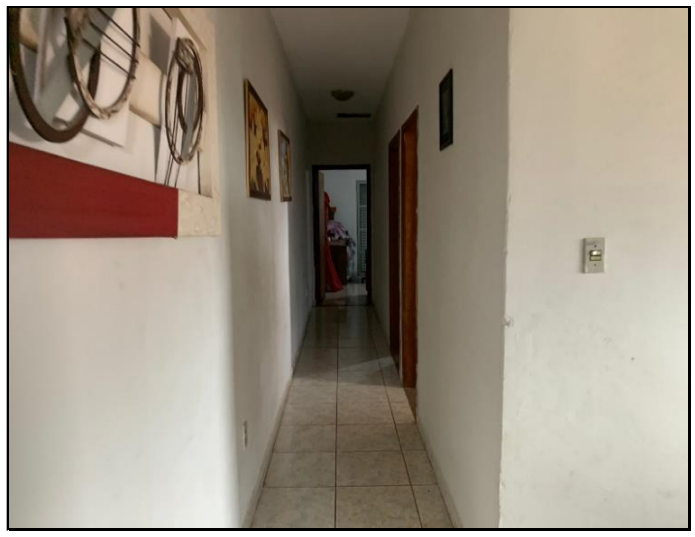
DORMITÓRIO



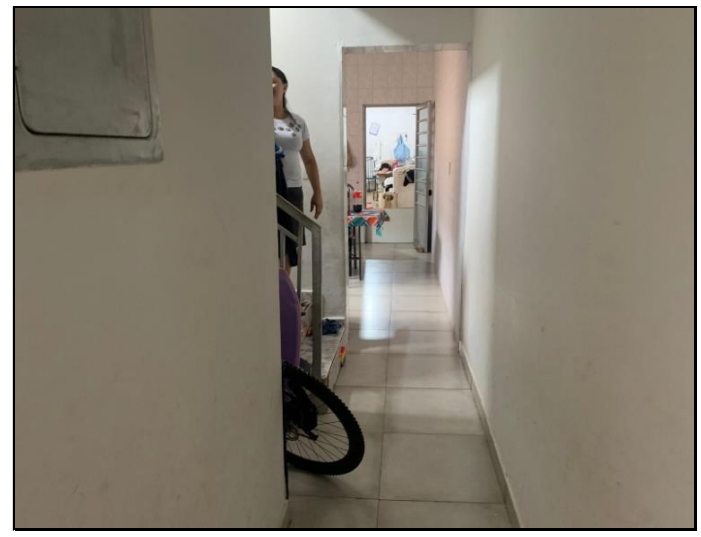
VARANDA



BANHEIRO SOCIAL



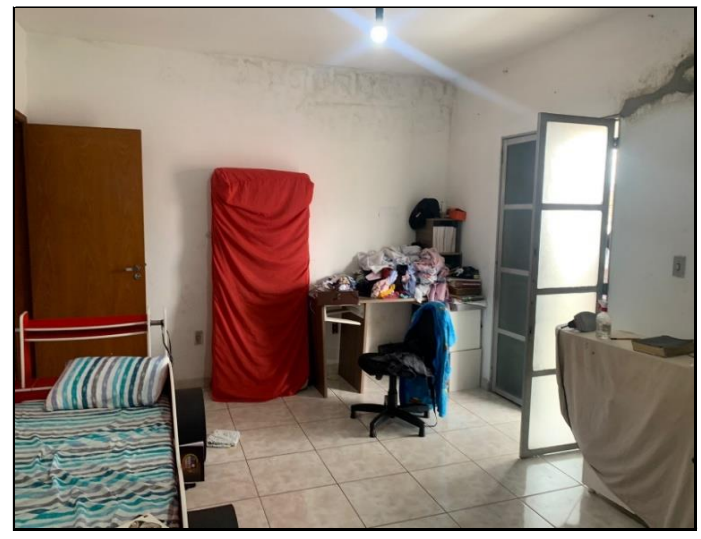
CIRCULAÇÃO



CIRCULAÇÃO



OUTRO DORMITÓRIO



OUTRO DORMITÓRIO

# Laudo de Avaliação de Imóvel

**Fotos do Imóvel**



VARANDA



VARANDA



QUINTAL

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**

| | ENDEREÇO DO IMÓVEL | | | INFORMAÇÕES | | PREÇO | ÍNDICE | CONSTRUÇÃO | | | | | | TERRENO | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| N | BAIRRO | No | COMPL. | FONTE | FONE | (R$) | FISCAL | IDADE APAR. | VIDA | CONSERV. | RESIDUAL | PADRÃO | ÁREA (M²) | FRENTE (M) | ÁREA (M²) | DATA |
| 1 | Jardim das Paineiras | S/nº | | Lucio Imobiliária | (16) 3342-7324 | 180.000,00 | 1,00 | 15 | 60 | 2,50 | 20% | 0,624 | 135,00 | 5,00 | 150,00 | 29/12/22 |
| 2 | Jardim das Paineiras | S/nº | | Lucio Imobiliária | (16) 3342-7324 | 230.000,00 | 1,00 | 15 | 70 | 2,50 | 20% | 0,919 | 120,00 | 6,00 | 165,00 | 29/12/22 |
| 3 | Jardim das Paineiras | S/nº | | Lucio Imobiliária | (16) 3342-7324 | 230.000,00 | 1,00 | 15 | 70 | 2,50 | 20% | 0,919 | 100,00 | 10,00 | 350,00 | 29/12/22 |
| 4 | Jardim Maria Luiza II | S/nº | | Guta Vicentin | (14) 3879-9810 | 350.000,00 | 1,00 | 15 | 70 | 2,50 | 20% | 0,919 | 175,00 | 15,00 | 450,00 | 29/12/22 |
| 5 | São Benedito | S/nº | | MR NEGÓCIOS | (16) 98109-6601 | 160.000,00 | 1,00 | 20 | 60 | 2,50 | 20% | 0,624 | 120,00 | 10,00 | 203,00 | 29/12/22 |

**LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

| | |
|---|---|
| 1 | https://lucioimobiliaria.com.br/imovel/venda/casas/ibitinga/jardim-das-paineiras/658 |
| 2 | https://lucioimobiliaria.com.br/imovel/venda/casas/ibitinga/jardim-das-paineiras/660 |
| 3 | https://lucioimobiliaria.com.br/imovel/venda/casas/ibitinga/jardim-das-paineiras/710 |
| 4 | https://gutavicentinimoveis.com.br/imovel/CA1315 |
| 5 | http://www.mrnegocios.com.br/imovel/1741777/casa-venda-ibitinga-sp-sao-benedito |

# Cálculo do Valor do Imóvel

| PARÂMETROS GERAIS | | | |
|---|---|---|---|
| ZONA | 2 | R8N | 1910,51 |
| 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 | 170,00 | Ac | 34,00 | Ac | | Coef. Frente | 0,88730420 |
| 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 | 5,50 | Conserv. | 2,50 | Conserv. | 2,50 | Conserv. | | Coef. Esquina | 1 |
| At | 148,50 | residual | 20% | residual | 20% | residual | | topogr. | 1,00 |
| At | 27,00 | padrão | 0,92 | padrão | 0,92 | padrão | | | |

**HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA**

| | | | | | | | | | Homogeneização do índice fiscal | | | | Homogeneização do fator topografia | | | | Homogeneização da frente | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| N | Valor Oferta | F Fonte | Valor Construção | Valor Terreno | Frente | Prof. equiv. | Área Terreno | VU Terreno | INDICE FISCAL | FI | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. | Topo Amostra | Ft | (Vu x FI)-Vu | Vu Homog. | Cf | Fator Frente | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. |
| 1 | 180.000,00 | 0,90 | 132.035,09 | 29.964,91 | 5,00 | 30,00 | 150,00 | 199,77 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 199,77 | 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 199,77 | 0,87055056 | 1,0192 | 3,84 | 203,61 |
| 2 | 230.000,00 | 0,90 | 176.900,11 | 30.099,89 | 6,00 | 27,50 | 165,00 | 182,42 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 182,42 | 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 182,42 | 0,90288045 | 0,9827 | -3,15 | 179,28 |
| 3 | 230.000,00 | 0,90 | 147.416,76 | 59.583,24 | 10,00 | 35,00 | 350,00 | 170,24 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 170,24 | 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 170,24 | 1,00000000 | 0,8873 | -19,19 | 151,05 |
| 4 | 350.000,00 | 0,90 | 257.979,33 | 57.020,67 | 15,00 | 30,00 | 450,00 | 126,71 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 126,71 | 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 126,71 | 1,08447177 | 0,8182 | -23,04 | 103,68 |
| 5 | 160.000,00 | 0,90 | 110.442,70 | 33.557,30 | 10,00 | 20,30 | 203,00 | 165,31 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 165,31 | 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 165,31 | 1,00000000 | 0,8873 | -18,63 | 146,68 |
| | | | | | | | Média | 168,89 | | | Média | 168,89 | | | Média | 168,89 | | | Média | 156,86 |
| | | | | | | | L. Inf. | 118,22 | | | L. Inf. | 118,22 | | | L. Inf. | 118,22 | | | L. Inf. | 109,80 |
| | | | | | | | L. Sup. | 219,56 | | | L. Sup. | 219,56 | | | L. Sup. | 219,56 | | | L. Sup. | 203,92 |
| | | | | | | | Desvio | 27,07 | | | Desvio | 27,07 | | | Desvio | 27,07 | | | Desvio | 37,60 |
| | | | | | | | CV | 0,160 | | | CV | 0,160 | | | CV | 0,160 | | | CV | 0,240 |
| | | | | | | | | | | | SIM | | | | SIM | | | | NÃO | |

| Homogeneização da profundidade | | | | SOMATÓRIA DOS FATORES | SANEAMENTO DA AMOSTRA | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Cp | Fator Profund. | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. | | Vu total | Saneamento 1 | Saneamento 2 | Saneamento 3 |
| 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 199,77 | 1,00 | 199,77 | 199,77 | 199,77 | 199,77 |
| 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 182,42 | 1,00 | 182,42 | 182,42 | 182,42 | 182,42 |
| 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 170,24 | 1,00 | 170,24 | 170,24 | 170,24 | 170,24 |
| 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 126,71 | 1,00 | 126,71 | 126,71 | 126,71 | 126,71 |
| 0,90111043 | 1,1097 | 18,14 | 183,45 | 1,00 | 165,31 | 165,31 | 165,31 | 165,31 |
| | | Média | 172,52 | | 168,89 | 168,89 | 168,89 | **168,89** |
| | | L. Inf. | 120,76 | | 118,22 | 118,22 | 118,22 | 118,22 |
| | | L. Sup. | 224,27 | | 219,56 | 219,56 | 219,56 | 219,56 |
| | | Desvio | 27,67 | | | | | |
| | | CV | 0,160 | | | | | |
| | | NÃO | | | | | | |

| Averbado | |
|---|---|
| Área construída | 170,00 |
| Vu construção | 1.755,76 |
| Depreciação | 80,02% |
| Vu depreciado | 1.405,01 |
| Valor total | **238.851,41** |

| Não Averbado | |
|---|---|
| Área construída | 34,00 |
| Vu construção | 1.755,76 |
| Depreciação | 80,02% |
| Vu depreciado | 1.405,01 |
| Valor total | **47.770,28** |

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

| Terreno | |
|---|---|
| Área de terreno | 148,50 |
| Vu terreno | 168,89 |
| Valor total | **25.080,07** |

| VALOR TOTAL DO IMÓVEL | |
|---|---|
| Valor Terreno | 25.080,07 |
| Valor Construção | 286.621,69 |
| Valor total | **311.701,76** |

# 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 reparacões 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 | 1.910,51 |
|---|---|

| Benfeitoria | Idade (anos) | Vida(anos) | Conserv. | Residual | Quant.(m2) | coef | Unitário (R$) | Valor Novo (R$) | Depreciação | Valor Depreciado (R$) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Averbado** | **20** | **70** | **2,50** | **20%** | **170,00** | **0,92** | **1.755,76** | **298.478,98** | **80,0%** | **238.851,41** |
| **Não Averbado** | **20** | **70** | **2,50** | **20%** | **34,00** | **0,92** | **1.755,76** | **59.695,80** | **80,0%** | **47.770,28** |
| **0** | **0** | **0** | **0,00** | **0%** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **#DIV/0!** | **0,00** |
| **Comparativo 1** | 15 | 60 | 2,5 | 20% | 135,00 | 0,62 | 1.192,16 | 160.941,36 | 82,0% | **132.035,09** |
| **Comparativo 2** | 15 | 70 | 2,5 | 20% | 120,00 | 0,92 | 1.755,76 | 210.691,04 | 84,0% | **176.900,11** |
| **Comparativo 3** | 15 | 70 | 2,5 | 20% | 100,00 | 0,92 | 1.755,76 | 175.575,87 | 84,0% | **147.416,76** |
| **Comparativo 4** | 15 | 70 | 2,5 | 20% | 175,00 | 0,92 | 1.755,76 | 307.257,77 | 84,0% | **257.979,33** |
| **Comparativo 5** | 20 | 60 | 2,5 | 20% | 120,00 | 0,62 | 1.192,35 | 143.081,91 | 77,2% | **110.442,70** |