

Código de Identificação: CNFZ32F



Identificação

Nome:	Jonas Silveira	Coord. geog.:	-22.737804. -47.64937
Logradouro:	Avenida Doutor Paulo de Moraes	Complemento:	Lote 252 Quadra 86
Bairro:	Paulista	Condomínio:	
Município:	Piracicaba	UF:	SP
nº	2203		
CEP:	13400-890		

Características do Imóvel

Tipologia:	Casa	Uso:	Comercial	Idade aparente:	20 anos
Padrão construtivo:	Casa Padrão Médio	Estado de conservação:	Regular		
Nº de matrícula:	48639	Nº do Cartório:	2		

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	157,61	157,61	157,61
Comum			
Total	157,61	157,61	157,61

Terreno (m²)

Matrícula:	175,00
IPTU:	175,00
In Loco:	175,00
Fração ideal (%):	100,00

Valor total de Mercado

R\$ 549.000,00
Quinhentos e Quarenta e Nove Mil
R\$ 3.486,03

Observações de Análise do Imóvel

O imóvel objeto desta avaliação situa-se no Centro, bairro da cidade de Piracicaba no estado de São Paulo. Localizado em esquina/meio de quadra com frente para a Avenida Doutor Paulo de Moraes, está próximo a diversos tipos de comércios e serviços. Ressaltamos que o imóvel ora avaliado, dista aproximadamente 280,00 m da Avenida Armando Sales, 500,00 m da Avenida Dr. Edgar Conceição e 400,00 m da Rua Governador Pedro de Toledo. Destacamos sua proximidade com o Parque da Estação Paulista (600,00 m), Wal Mart - Sams Club(100,00 m), Delegacia Seccional de Polícia de Piracicaba (200,00 m) e Prefeitura de Piracicaba (1,80 km). • Matrícula nº 48639 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba – SP, com área de terreno de 175,00 m² e área construída de 157,61 m²; • IPTU inscrição nº 01.03.0086.0252.0000 indicando área de terreno de 175,00 m² e área construída de 157,61 m². Vistoria: Imóvel residencial edificado sob terreno estimado em 175,00 m² com 2 banheiros, 1 recepção, 3 escritórios, 1 área de serviço, 2 almoxarifado, estimado em 157,61 m² totais, averbados. Obs complementares: Para fins meramente informativos, atribui-se à parcela de terreno o valor de R\$ 322.000,00.

Validar Engenharia de Avaliações LTDA

São Paulo
04/07/2022

Responsável Técnico



Marcos Mansour Chebib Awad
Engenheiro Civil - Crea: 5062265096

Dados e Serviços da Região

Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia? ☒ Sim Não
 Comércio (<500m); Universidade (<1000m); Escola (<500m); Hospital (<1000m); Bancos (<500m); Supermercado (<500m); Farmácia (<500m); Praia (>1000m);

Infraestrutura Habitacional da Região

Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia? Sim ☒ Não

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

Dados do Imóvel

Divisão interna	Quantidade	Piso	Parede	Teto
Banheiro Social	2	Cerâmica	Cerâmica	Gesso
Despensa	2	Cerâmica	Pintura Látex	Gesso
Escritório	3	Cerâmica	Cerâmica	Gesso
Lavanderia	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Pintura Látex	Gesso

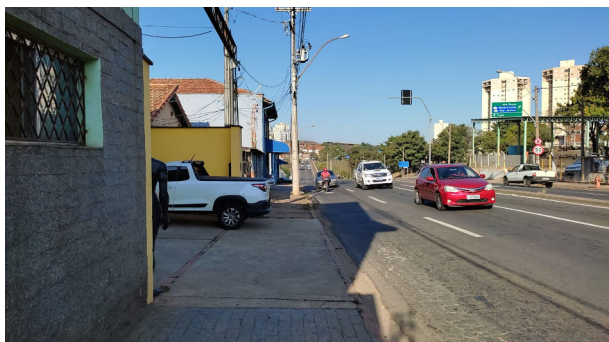
Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST. (m²)	ÁREA TERRENO (m²)	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	1.000.000,00	C	Casa Padrão Médio	30	307,00	307,00	3.532,75
2	850.000,00	C	Casa Padrão Médio (+)	15	241,30	255,00	3.212,35
3	620.000,00	C	Casa Padrão Médio	35	158,33	173,32	3.935,90
4	750.000,00	C	Casa Padrão Médio	20	182,00	250,00	3.470,29
5	580.000,00	C	Casa Padrão Médio (-)	30	164,00	230,00	3.278,87

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
1	Rua Alferes José Caetano - Centro - Piracicaba (SP)	2218	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wNwcTM5EzM - Samira - PEDROSO IMOBILIARIA EIRELI ME - (19) 3434-9404
2	Avenida Nove de Julho - Paulista - Piracicaba (SP)	705	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A0wcTM5EzM - Adriana - Miguel Imoveis - (19) 9834-18313
3	Rua do Rosário - Paulista - Piracicaba (SP)	1589	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q0wcTM5EzM - Ana Carolina Iglesias Fernandes - (19) 9820-28936
4	Rua Voluntários de Piracicaba - Alta - Piracicaba (SP)	1640	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMxcTM5EzM - Marth Imóveis - (19) 3433-3333
5	Rua Ipiranga - Centro - Piracicaba (SP)	755	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMxcTM5EzM - Marco Ruggia Corretor de Imóveis - (19) 9914-1616

Fotos do Imóvel



0 (1) LOGRADOURO



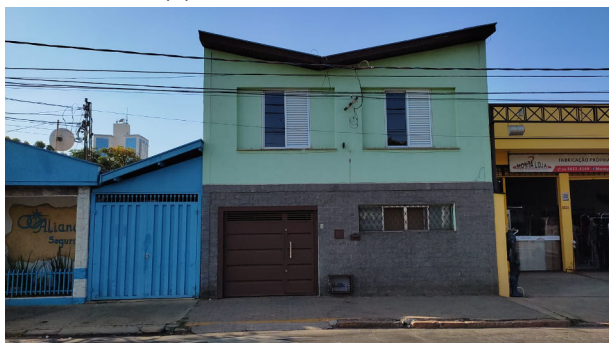
0 (2) LOGRADOURO



1 (1) FACHADA DO IMÓVEL



1 (2) IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



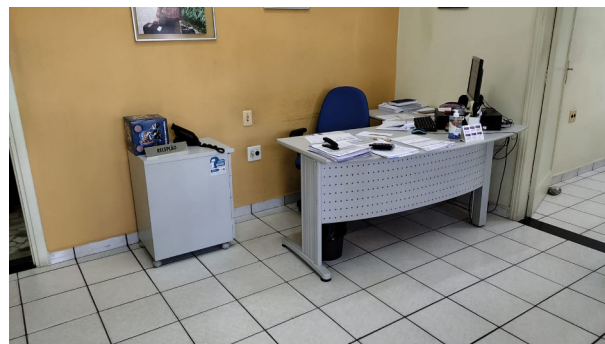
1 (3) FACHADA DO VIZINHO A DIREITA



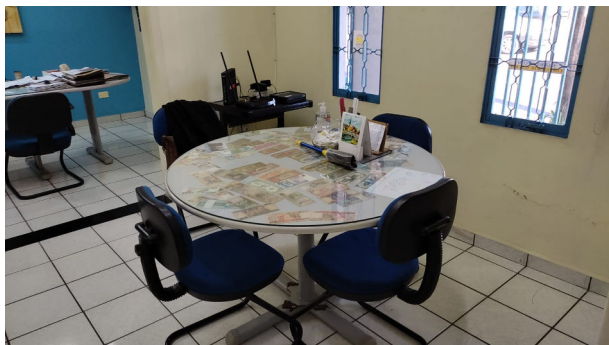
1 (3) MEDIDORES



1 (4) RECUO FRONTAL



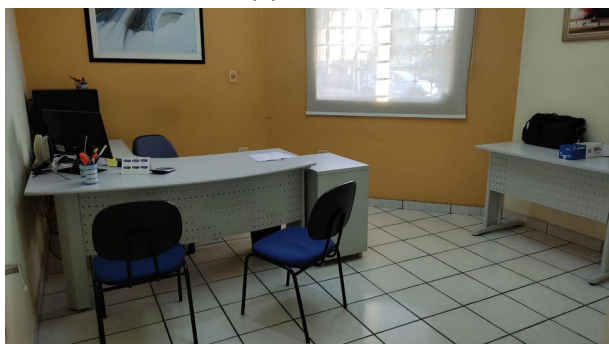
1 (5) RECEPÇÃO



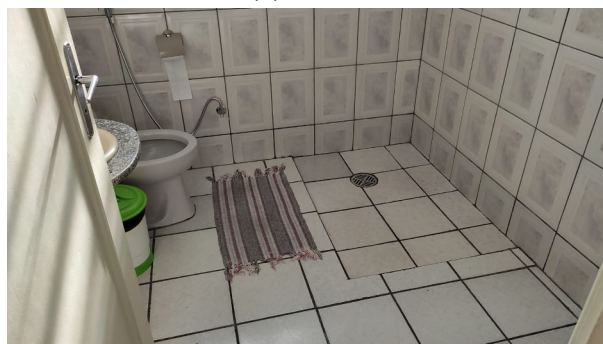
1 (6) SALA 01



1 (7) SALA 01



1 (8) SALA 02



1 (9) BANHEIRO 01



1 (10) SALA 03



1 (11) RECEPÇÃO 02



1 (12) ALMOXARIFADO 01



1 (13) ALMOXARIFADO 02



1 (14) COZINHA



1 (15) GARAGEM



1 (16) ÁREA DE SERVIÇO



1 (17) BANHEIRO 02



1 (18) ÁREA EXTERNA



1 (19) PLACA DA RUA

Cálculo do Valor do Imóvel															
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimen- to e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	1.000.000,00	307,00	0,9	2.931,60	50	1,1288	1,0000	1,0869	1,0537	1,0000	1,0000	601,15	3.532,75	1,2051	3.532,75
2	850.000,00	241,30	0,9	3.170,33	50	0,9524	0,9146	1,0547	1,0250	1,0000	1,0000	42,02	3.212,35	1,0133	3.212,35
3	620.000,00	158,33	0,9	3.524,28	50	1,2171	1,0000	1,0011	1,0071	1,0000	1,0000	411,62	3.935,90	1,1168	3.935,90
4	750.000,00	182,00	0,9	3.708,79	50	1,0000	1,0000	1,0366	0,8991	1,0000	1,0000	-238,50	3.470,29	0,9357	3.470,29
5	580.000,00	164,00	0,9	3.182,93	50	1,1288	1,1319	1,0100	0,8898	1,0000	1,0000	95,94	3.278,87	1,0301	3.278,87
AV		157,61													3.486,03

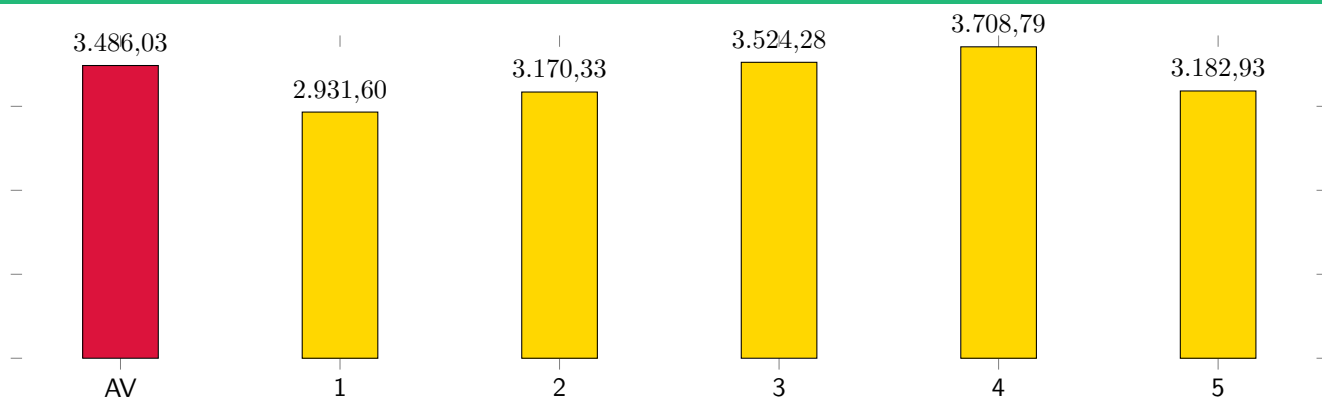
Resumo dos Resultados						
Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coeficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.486,03	283,86	4.531,84	2.440,22	8,14	11,17	549.433,68

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 549.000,00

Croqui de Localização

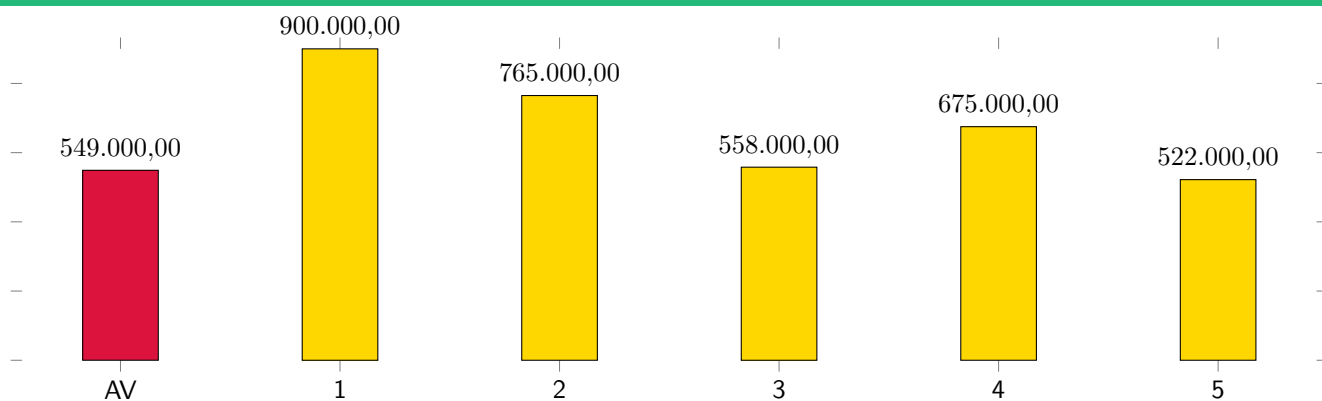


Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando x Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta