Laudo de Avaliação

Nome:	Isabela Cristina Pivatto da Silva			CPF:	415.052.018-61
Endereço:	Rua José Castanheira Pedrosa	No.	191	Complemento:	-
Condomínio:	-	Imóvel Pertence a Condomínio?	Não		
Bairro:	Quinta das Castanheiras	Município:	Andradina	UF: SP	CEP: 16902-090

Tipo do Imóvel:	Casa	No. da Matrícula:	34.417	No. do Cart.	1º CRI de Andradina/SP
Finalidade	Residencial Unifamiliar	Estado de Conservação:	Regular		
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	10 Anos

Valor de Mercado:	**R$ 276.000,00**
Valor por Extenso:	Duzentos e setenta e seis mil reais
Valor de Venda Forçada (0,80):	**R$ 221.000,00**
Valor por Extenso:	Duzentos e vinte e um mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

☑ Energia Elétrica	☑ Pavimentação	☐ Metrô	☑ Escola
☑ Rede de Água	☑ Guias e Sargetas	☑ Ônibus	☑ Segurança
☑ Rede de Esgoto	☐ Gás	☐ Correio	☑ Praças e Parques
☑ Iluminação Pública	☑ Coleta de Lixo	☐ Bancos	☑ Entretenimento
☑ Telefonia		☐ Hospital	

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Sim	Se não, por quê ?	Nenhum
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	Não	Se sim, por quê ?	Nenhum
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	Não	Se sim, qual ?	Nenhum

Observações Complementares:

O imóvel avaliando não possuí identificação, o mesmo foi localizado devido as orientações do cliente e pela numeração dos imóveis lindeiros.

A matrícula e o IPTU do imóvel em estudo mencionam a área construída de 40,020m², entretanto em medições realizadas in loco através de trena digital, constatamos uma área construída de aproximadamente 146,00m², sendo assim temos 105,98m² de área não averbada. De acordo com a distribuição do imóvel e informações cedidas na documentação, não é possível identificar ao certo quais seriam as áreas averbadas e não averbadas.

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Moura Andrade, Rua Pres. Roselvelt e Av. Bandeirantes. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Responsável Técnico:

Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez
CREA/CAU: A187065-3
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.

Data: 19 de setembro de 2024



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	160,00	m²	Construção (Averbado):	40,020	m²		No. Vagas:	Cobertas	2
Testada:	8,00	m	Construção (Não Averbado):	105,98	m²			Descobertas	0
Lat. Dir.:	20,00	m	Área Total:	146,00	m²	No. Pav.:	1		
Lat. Esq.:	20,00	m				Aptos/andar:	-	Total Unid.:	-
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ?	Sim		No.: Elev.:	-		

Infra-estrutura da Edificação:

☐ Salão de Festas	☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☑ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☐ TV a cabo	☐ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

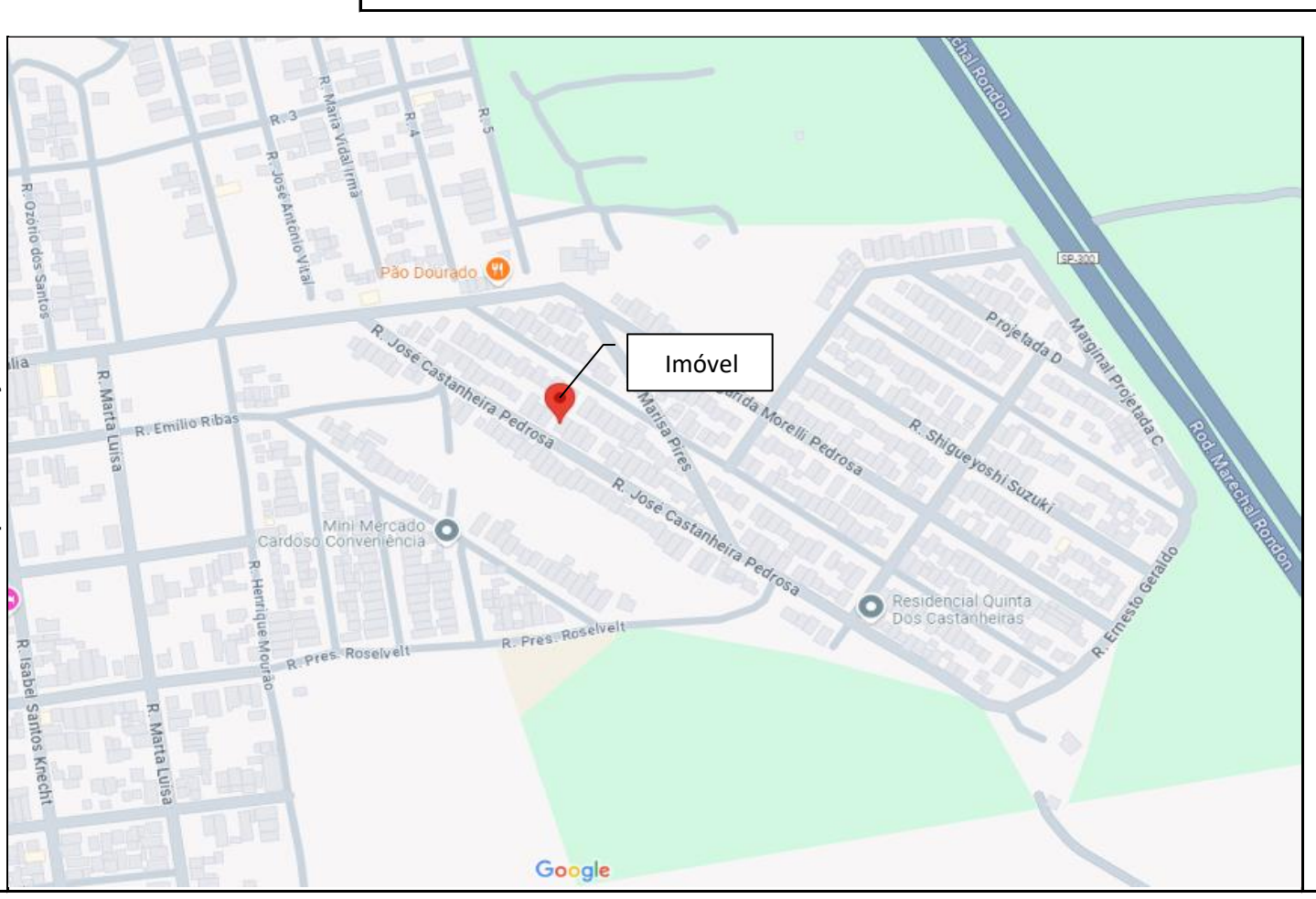
Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	*Quant.*	*Piso*	*Parede*	*Forro*	*Obs.:*
Sala de estar	1	Cerâmico	Massas	Laje	
Cozinha	1	Cerâmico	Massas/Azulejos	Laje	
Banheiro social	2	Cerâmico	Massas/Azulejos	Laje	
Dormitório	1	Cerâmico	Massas	Laje	
Lavanderia	1	Contrapiso	Massas	Telha	

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.

Croqui de Localização



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Bairro Santa Cecilia, S/n,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Imobiliária			**Telefone:**	(18) 3722-1348			**Contato**	0
Idade:	5 Anos	**Padrão:**	0,900	**AC(m²)**	146,00	**AT (m²)**	200,00	**Valor (R$):**	370.000,00
2. Endereço:	Bairro Santa Cecilia, S/n,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Imobiliária			**Telefone:**	(18) 3722-1348			**Contato**	0
Idade:	10 Anos	**Padrão:**	1,056	**AC(m²)**	90,00	**AT (m²)**	200,00	**Valor (R$):**	265.000,00
3. Endereço:	Bairro Benfica, S/n,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Imobiliária			**Telefone:**	(18) 3722-1348			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	300,00	**Valor (R$):**	115.000,00
4. Endereço:	Rua Paranapanema, S/n,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Imobiliária			**Telefone:**	(18) 3175-0644			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	200,00	**Valor (R$):**	119.999,00
5. Endereço:	Avenida Guanabara, S/n,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Imobiliária			**Telefone:**	(18) 3175-0644			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	126,00	**Valor (R$):**	97.500,00
6. Endereço:	Rua Particular, 854,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Imobiliária			**Telefone:**	(18) 3175-0644			**Contato**	0
Idade:	20 Anos	**Padrão:**	0,830	**AC(m²)**	155,00	**AT (m²)**	200,00	**Valor (R$):**	355.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciaçã	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**10**	**70**	**3**	**20%**	**40,02**	**0,79**	**1586,06**	**63.474,18**	**80,2%**	**50.888,16**
Não Averb.	**10**	**70**	**3**	**20%**	**105,98**	**0,79**	**1586,06**	**168.090,80**	**80,2%**	**134.760,80**
Comp 1	5	70	2	20%	146,00	0,90	1.816,10	265.150,75	95,0%	**251.892,99**
Comp 2	10	70	2,5	20%	90,00	1,06	2.130,89	191.780,27	87,5%	**167.857,05**
Comp 3	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 4	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 5	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 6	20	70	2,5	20%	155,00	0,83	1.674,85	259.601,55	80,0%	**207.740,58**

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R$/m²
1	R$ 370.000,00	0,90	251.892,99	81.107,01	405,54	1,000	1,429	0,956	1,000	1,43	579,34
2	R$ 265.000,00	0,90	167.857,05	70.642,95	353,21	1,000	1,429	0,956	1,000	1,43	504,59
3	R$ 115.000,00	0,90	0,00	103.500,00	345,00	1,000	1,429	0,956	0,894	1,43	492,86
4	R$ 119.999,00	0,90	0,00	107.999,10	540,00	1,000	1,000	0,956	1,000	1,00	540,00
5	R$ 97.500,00	0,90	0,00	87.750,00	696,43	1,000	1,000	1,027	1,054	1,00	696,43
6	R$ 355.000,00	0,90	207.740,58	111.759,42	558,80	1,000	1,000	0,956	1,000	1,00	558,80
						SIM	SIM	NÃO	NÃO	Média	562,00
								Saneamento		Mín.	421,50
										Máx.	702,50

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	160,00	Valor do m²:	562,00	Valor do Terreno:	R$ 89.920,18
Área Construção (Averbado):	40,02	Valor do m²:	1.271,57	Valor da Const. (Averbado):	R$ 50.888,16
Área Construção (Não averbado):	105,98	Valor do m²:	1.271,57	Valor da Const. (Não averbado):	R$ 134.760,80
				Valor Total:	R$ 275.569,13

Valor Final de Avaliação: R$ 276.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:	
Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".	☐ Sim ☑ Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



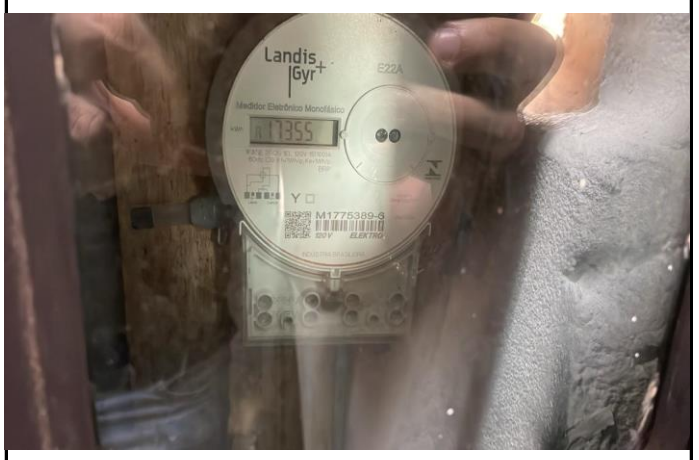
VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



MEDIDOR DE ENERGIA



HIDRÔMETRO



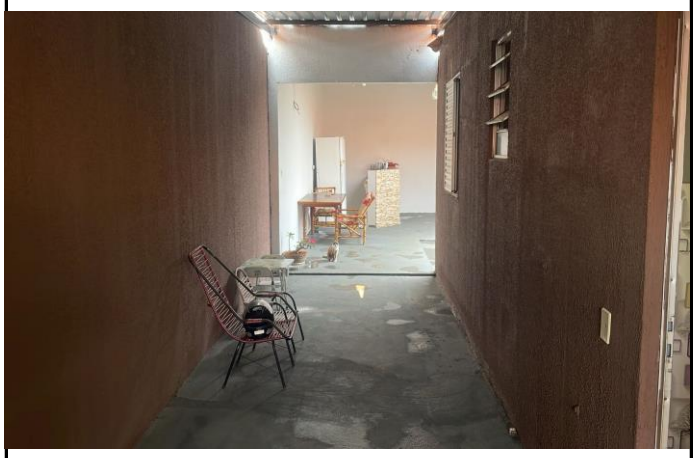
GARAGEM

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



GARAGEM



QUINTAL



COZINHA



COZINHA



SALA DE ESTAR



SALA DE ESTAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO

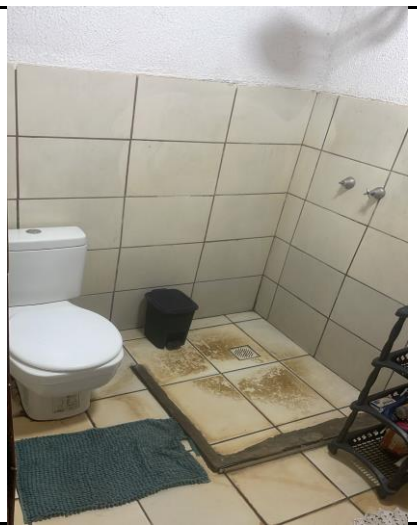
ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



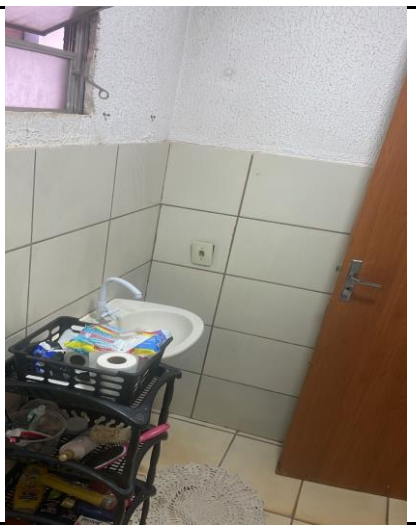
DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 2



BANHEIRO SOCIAL



BANHEIRO SOCIAL



ÁREA GOURMET



ÁREA GOURMET

LAUDO DE AVALIAÇÃO

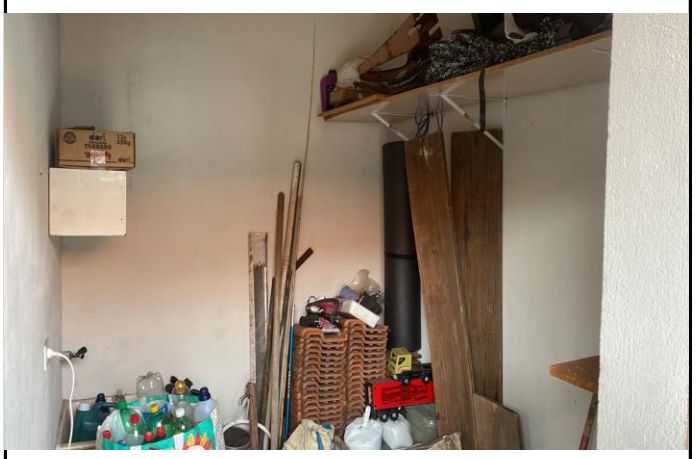
ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



QUINTAL



BANHEIRO ÁREA GOURMET



LAVANDERIA



LAVANDERIA



VIZINHO À ESQUERDA



VIZINHO À DIREITA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



VIZINHO FRONTAL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Bairro Santa Cecilia	S/n		Imobiliária	(18) 3722-1348	370.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	0,900	146,00	10,00	200,00	19/09/24
2	Bairro Santa Cecilia	S/n		Imobiliária	(18) 3722-1348	265.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,056	90,00	10,00	200,00	19/09/24
3	Bairro Benfica	S/n		Imobiliária	(18) 3722-1348	115.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	300,00	19/09/24
4	Rua Paranapanema	S/n		Imobiliária	(18) 3175-0644	119.999,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	200,00	19/09/24
5	Avenida Guanabara	S/n		Imobiliária	(18) 3175-0644	97.500,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	7,00	126,00	19/09/24
6	Rua Particular	854		Imobiliária	(18) 3175-0644	355.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	0,830	155,00	10,00	200,00	19/09/24

1	https://www.imobiliariaatlantida.com/imovel/venda/casas/andradina/jardim-santa-cecilia/5845
2	https://www.imobiliariaatlantida.com/imovel/venda/casas/andradina/jardim-santa-cecilia/5501
3	
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-mineira-bairros-andradina-200m2-venda-RS119999-id-2738497775/?itl_id=1000137&itl_name=zap_-_recommendations-container_similarity_to
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-benfica-bairros-andradina-126m2-venda-RS97500-id-2733669856/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-andradina-com-garagem-155m2-venda-RS355000-id-2731696572/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2017,89
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	40,02	Ac	105,98	Coef. Frente	0,95635250
Quadra		idade	10	idade	10	Coef. Profund.	0,89442719
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	8,00	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00	Coef. Esquina	1
At	160,00	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	20,00	padrão	0,79	padrão	0,79		

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	370.000,00	0,90	251.892,99	81.107,01	10,00	20,00	200,00	405,54	1,00	1,00	0,00	405,54	0,7000	1,4286	173,80	579,34	1,00000000	0,9564	-17,70	387,83
2	265.000,00	0,90	167.857,05	70.642,95	10,00	20,00	200,00	353,21	1,00	1,00	0,00	353,21	0,7000	1,4286	151,38	504,59	1,00000000	0,9564	-15,42	337,80
3	115.000,00	0,90	0,00	103.500,00	10,00	30,00	300,00	345,00	1,00	1,00	0,00	345,00	0,7000	1,4286	147,86	492,86	1,00000000	0,9564	-15,06	329,94
4	119.999,00	0,90	0,00	107.999,10	10,00	20,00	200,00	540,00	1,00	1,00	0,00	540,00	1,0000	1,0000	0,00	540,00	1,00000000	0,9564	-23,57	516,43
5	97.500,00	0,90	0,00	87.750,00	7,00	18,00	126,00	696,43	1,00	1,00	0,00	696,43	1,0000	1,0000	0,00	696,43	0,93114992	1,0271	18,85	715,28
6	355.000,00	0,90	207.740,58	111.759,42	10,00	20,00	200,00	558,80	1,00	1,00	0,00	558,80	1,0000	1,0000	0,00	558,80	1,00000000	0,9564	-24,39	534,41
							Média	483,16			Média	483,16			Média	562,00			Média	470,28
							L. Inf.	338,21			L. Inf.	338,21			L. Inf.	393,40			L. Inf.	329,20
							L. Sup.	628,11			L. Sup.	628,11			L. Sup.	730,60			L. Sup.	611,37
							Desvio	138,88			Desvio	138,88			Desvio	73,41			Desvio	148,53
							CV	0,287			CV	0,287			CV	0,131			CV	0,316
												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
0,89442719	1,0000	0,00	405,54	1,43	579,34	579,34	579,34	579,34
0,89442719	1,0000	0,00	353,21	1,43	504,59	504,59	504,59	504,59
1,00000000	0,8944	-36,42	308,58	1,43	492,86	492,86	492,86	492,86
0,89442719	1,0000	0,00	540,00	1,00	540,00	540,00	540,00	540,00
0,84852814	1,0541	37,67	734,10	1,00	696,43	696,43	696,43	696,43
0,89442719	1,0000	0,00	558,80	1,00	558,80	558,80	558,80	558,80
		Média	483,37		562,00	562,00	562,00	**562,00**
		L. Inf.	338,36		393,40	393,40	393,40	393,40
		L. Sup.	628,38		730,60	730,60	730,60	730,60
		Desvio	158,31					
		CV	0,328					
			NÃO					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Averbado	
Área construída	40,02
Vu construção	1.586,06
Depreciação	80,17%
Vu depreciado	1.271,57
Valor total	**50.888,16**

Não Averbado	
Área construída	105,98
Vu construção	1.586,06
Depreciação	80,17%
Vu depreciado	1.271,57
Valor total	**134.760,80**

Terreno	
Área de terreno	160,00
Vu terreno	562,00
Valor total	**89.920,18**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	89.920,18
Valor Construção	185.648,96
Valor total	**275.569,13**

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**	2.017,89

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**10**	**70**	**3,00**	**20%**	**40,02**	**0,79**	**1.586,06**	**63.474,18**	**80,2%**	**50.888,16**
Não Averb.	**10**	**70**	**3,00**	**20%**	**105,98**	**0,79**	**1.586,06**	**168.090,80**	**80,2%**	**134.760,80**
Comp 1	5	70	2,0	20%	146,00	0,90	1.816,10	265.150,75	95,0%	**251.892,99**
Comp 2	10	70	2,5	20%	90,00	1,06	2.130,89	191.780,27	87,5%	**167.857,05**
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 6	20	70	2,5	20%	155,00	0,83	1.674,85	259.601,55	80,0%	**207.740,58**