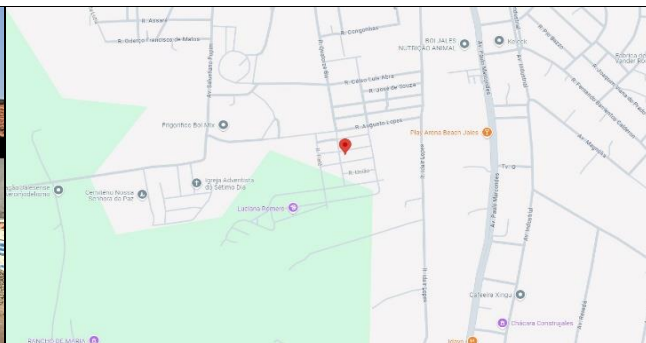


Código de Identificação: DR6CFNJ



**Nome:** Bruno Cesar Gomes Vital  
**Logradouro:** Rua Felicidade  
**Bairro:** Conjunto Habit. Renascer  
**Município:** Jales

**nº:** 1408  
**CEP:** 15704-534

**Coord. Geog.:** -20.292870, -50.548939  
**Complemento:** Lote 02 - Quadra "C"  
**Condomínio:**  
**UF:** SP

**Características do Imóvel**

**Tipologia:** Casa residencial      **Uso:** Residencial      **Idade Aparente:** 10  
**Padrão construtivo:** Casa padrão médio      **Estado de conservação:** Novo  
**Nº de matrícula:** 48.829      **Nº do Cartório:** 1º CRI de Jales/SP

**Dimensões Edificação (m²)**

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	36,48	96,68	96,68
Comum			
Total			

**Terreno (m²)**

Matrícula	167,40
IPTU	167,40
In Loco	167,40
Fração Ideal (%)	100%

**Valor de Mercado**

**R\$ 190.000,00**

cento e noventa mil reais  
 R\$ 1.965,25

**Observações de Análise do Imóvel**

Na matrícula e no IPTU consta mencionada área construída de 36,48m² e no IPTU consta a área de 96,68m², similar in loco. Constatamos na data da vistoria que o imóvel em estudo encontra-se em fase final de reforma/acabamento (vide fotografias).

Não constatamos identificação numérica exposta na fachada do imóvel vistoriado e constatamos nº 1398 exposto na fachada do imóvel lindeiro (vide fotografia). Todavia, confirmamos a localização do imóvel em estudo através de planta quadra (ilustrada no presente laudo).

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião por imóveis no segmento de mercado, prazo normal de venda: entre 16 e 32 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se trata de boa garantia.

Nome da Empresa  
 Galache Engenharia Ltda

Entrega: Santo André/SP - 23/09/2024

Realização da vistoria: 20/09/2024

Responsável técnico

Tales R. S. Galache  
 Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

Dados e Serviços da Região	
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> 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;	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Observações (caso positivo).	

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Sala de estar	Massas	Gesso	2
Dormitórios	Massas	Gesso	3
Banheiro social	Porcelanato	Gesso	1
Cozinha	Massas	Gesso	1
Área de serviço	Massas	Telha	1
Varanda	Massas	Telha	1

Quadro de Elementos Comparativos							
N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M <sup>2</sup> )	ÁREA TERRENO (M <sup>2</sup> )	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	250.000,00	3,0	0,91	30	123,00	170,00	2.032,52
2	250.000,00	2,5	1,07	25	106,00	132,00	2.358,49
3	300.000,00	2,5	1,07	25	129,00	162,00	2.325,58
4	80.000,00	0,0	0,00	0	0,00	178,00	
5	65.000,00	0,0	0,00	0	0,00	178,00	

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	oit. José Antonio Capar	s/n	<a href="https://www.caiquecorretor.com.br/252-casa-em-jales-bairro-conjunto-habitacional-jose-antonio-capar">https://www.caiquecorretor.com.br/252-casa-em-jales-bairro-conjunto-habitacional-jose-antonio-capar</a>
2	Jardim do Bosque	s/n	<a href="https://www.caiquecorretor.com.br/290-casa-em-jales-bairro-jardim-do-bosque.html">https://www.caiquecorretor.com.br/290-casa-em-jales-bairro-jardim-do-bosque.html</a>
3	Jardim Tangará	s/n	<a href="https://www.caiquecorretor.com.br/169-casa-em-jales-bairro-jardim-tangara.html">https://www.caiquecorretor.com.br/169-casa-em-jales-bairro-jardim-tangara.html</a>
4	Jardim do Bosque	s/n	<a href="https://imobimperial.com.br/4502-terreno-em-jales-bairro-jardim-do-bosque.html#googtrans/pt">https://imobimperial.com.br/4502-terreno-em-jales-bairro-jardim-do-bosque.html#googtrans/pt</a>
5	Rua Paulo Cabelo	s/n	<a href="https://www.imobiliariacdnejales.com.br/properties/terreno-07">https://www.imobiliariacdnejales.com.br/properties/terreno-07</a>

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO IMÓVEL LINDEIRO



MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA



HIDRÔMETRO



VISTA PARCIAL DA OBRA

Fotos do Imóvel



VISTA PARCIAL DA OBRA



VISTA PARCIAL DA OBRA



VISTA PARCIAL DA OBRA



VISTA PARCIAL DA OBRA



VISTA PARCIAL DA OBRA



VISTA PARCIAL DA OBRA



VISTA PARCIAL DA OBRA



VISTA PARCIAL DA OBRA

Fotos do Imóvel



VISTA PARCIAL DA OBRA



VISTA PARCIAL DA OBRA



VISTA PARCIAL DA OBRA



VISTA PARCIAL DA OBRA

Planta quadra



**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Conj. Habit. José Antonio Caparroz Bogaz	s/n		Caique Corretor	(17) 99719-8991	250.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,910	123,00	8,00	170,00	23/09/24
2	Jardim do Bosque	s/n		Caique Corretor	(17) 99719-8991	250.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,070	106,00	5,00	132,00	23/09/24
3	Jardim Tangará	s/n		Caique Corretor	(17) 99719-8991	300.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,070	129,00	8,00	162,00	23/09/24
4	Jardim do Bosque	s/n		Imobiliária Imperial	(17) 99708-6692	80.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	8,00	178,00	23/09/24
5	Rua Paulo Cabelo	s/n		CDN Imobiliária	(17) 3632-4864	65.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	8,00	178,00	23/09/24

**LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

1	<a href="https://www.caiquecorretor.com.br/252-casa-em-jales-bairro-conjunto-habitacional-jose-antonio-caparroz-bogaz.html">https://www.caiquecorretor.com.br/252-casa-em-jales-bairro-conjunto-habitacional-jose-antonio-caparroz-bogaz.html</a>
2	<a href="https://www.caiquecorretor.com.br/290-casa-em-jales-bairro-jardim-do-bosque.html">https://www.caiquecorretor.com.br/290-casa-em-jales-bairro-jardim-do-bosque.html</a>
3	<a href="https://www.caiquecorretor.com.br/169-casa-em-jales-bairro-jardim-tangara.html">https://www.caiquecorretor.com.br/169-casa-em-jales-bairro-jardim-tangara.html</a>
4	<a href="https://imobimperial.com.br/4502-terreno-em-jales-bairro-jardim-do-bosque.html#googtrans/pt">https://imobimperial.com.br/4502-terreno-em-jales-bairro-jardim-do-bosque.html#googtrans/pt</a>
5	<a href="https://www.imobiliariacdnejales.com.br/properties/terreno-07">https://www.imobiliariacdnejales.com.br/properties/terreno-07</a>

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	2017,89
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO								
Setor	IPTU			Não Averbado			Coef. Frente	0,98559068
	Ac	96,68	idade	Ac	0,00	idade		
Quadra	idade	10	idade				Coef. Profund.	0,84852814
Índice fiscal	1,00	vida útil	60	vida útil			Coef. Área	1,000
Frente	9,30	Conserv.	2,50	Conserv.			Coef. Esquina	1
At	167,40	residual	20%	residual			topogr.	1,00
At	18,00	padrão	0,73	padrão				

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor		Frente	Prof.	Área	VU	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente						
	Oferta	F Fonte					Construção	Terreno	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Fl	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	250.000,00	0,90	147.856,00	78.269,00	8,00	21,25	170,00	460,41	1,00	1,00	0,00	460,41	1,0000	1,0000	0,00	460,41	0,95635250	1,0306	14,08	474,48	
2	250.000,00	0,90	173.273,84	52.851,16	5,00	26,40	132,00	400,39	1,00	1,00	0,00	400,39	1,0000	1,0000	0,00	400,39	0,87055056	1,1321	52,91	453,30	
3	300.000,00	0,90	210.870,99	60.479,01	8,00	20,25	162,00	373,33	1,00	1,00	0,00	373,33	1,0000	1,0000	0,00	373,33	0,95635250	1,0306	11,41	384,74	
4	80.000,00	0,90	0,00	72.360,00	8,00	22,25	178,00	406,52	1,00	1,00	0,00	406,52	1,0000	1,0000	0,00	406,52	0,95635250	1,0306	12,43	418,95	
5	65.000,00	0,90	0,00	58.792,50	8,00	22,25	178,00	330,29	1,00	1,00	0,00	330,29	1,0000	1,0000	0,00	330,29	0,95635250	1,0306	10,10	340,39	
							<b>Média</b>	<b>394,19</b>				<b>Média</b>	<b>394,19</b>			<b>Média</b>	<b>394,19</b>			<b>Média</b>	<b>414,37</b>
							L. Inf.	275,93				L. Inf.	275,93			L. Inf.	275,93			L. Inf.	290,06
							L. Sup.	512,44				L. Sup.	512,44			L. Sup.	512,44			L. Sup.	538,68
							Desvio	47,88				Desvio	47,88			Desvio	47,88			Desvio	55,62
							CV	0,121				CV	0,121			CV	0,121			CV	0,129

SIM

SIM

NÃO

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator	Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu		Vu homog.	Vu total	Saneamento	Saneamento
0,92195445	0,9204	-36,67	423,74	170,00	1,00	1,78	462,18	1,00	460,41	460,41	460,41	460,41
1,00000000	0,8485	-60,85	339,74	132,00	0,94	-23,09	377,30	1,00	400,39	400,39	400,39	400,39
0,90000000	0,9428	-21,35	351,98	162,00	0,99	-3,05	370,28	1,00	373,33	373,33	373,33	373,33
0,94339811	0,8994	-40,88	365,64	178,00	1,02	6,29	412,80	1,00	406,52	406,52	406,52	406,52
0,94339811	0,8994	-33,22	297,08	178,00	1,02	5,11	335,40	1,00	330,29	330,29	330,29	330,29
			<b>Média</b>	<b>355,63</b>			<b>Média</b>	<b>391,59</b>	<b>394,19</b>	<b>394,19</b>	<b>394,19</b>	<b>394,19</b>
			L. Inf.	248,94			L. Inf.	274,12	275,93	275,93	275,93	275,93
			L. Sup.	462,32			L. Sup.	509,07	512,44	512,44	512,44	512,44
			Desvio	45,92			Desvio	48,09				
			CV	0,129			CV	0,123				

NÃO

NÃO

IPTU		Não Averbado		Área construída	
Área construída	96,68	Área construída	0,00	Área construída	0,00
Vu construção	1.481,13	Vu construção	0,00	Vu construção	0,00
Depreciação	86,38%	Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.279,39	Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	123.691,71	Valor total	0,00	Valor total	0,00

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	167,40	Valor Terreno	65.986,82
Vu terreno	394,19	Valor Construção	123.691,71
Valor total	65.986,82	Valor total	189.678,53

### 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%	<b>R8N</b>	2.017,89						
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
<b>IPTU</b>	10	60	2,50	20%	96,68	0,73	1.481,13	143.195,77	86,4%	123.691,71	
<b>Não Averbado</b>	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
<b>0</b>	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
<b>Comparativo 1</b>	30	70	3,0	20%	123,00	0,91	1.836,28	225.862,43	65,5%	147.856,00	
<b>Comparativo 2</b>	25	70	2,5	20%	106,00	1,07	2.159,14	228.869,08	75,7%	173.273,84	
<b>Comparativo 3</b>	25	70	2,5	20%	129,00	1,07	2.159,14	278.529,36	75,7%	210.870,99	
<b>Comparativo 4</b>	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
<b>Comparativo 5</b>	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	