



LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS



Solicitante:				Nº:	826
Endereço:	Rua 89			CEP:	18720-000
Complemento:	Lote nº 07 - Quadra "HY"	Condomínio:	Terras de Santa Cristina VI	UF:	SP
Bairro:	Terras de Santa Cristina VI	Construtora:	-		
Cidade:	Paranapanema				
VALOR AVALIADO:		Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?	
R\$ 1.200.000,00		SIM	RESIDENCIAL	SIM	

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA EM CONDOMÍNIO
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	1º CRI de Avaré/SP

Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	450,00 m²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	15,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	186,42 m	Área de construção não averbada:	0,00
Padrão de acabamento	Alto	Estado de Conservação:	BOM
Valor do IPTU Anual	Não apresentado pelo consultor	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não apresentado pelo consultor

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)
Sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, depósito, banheiro social e 3 suítes.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Bom
Estado de conservação áreas comuns:	Bom		
Valor mensal taxa de condomínio	Não informado	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

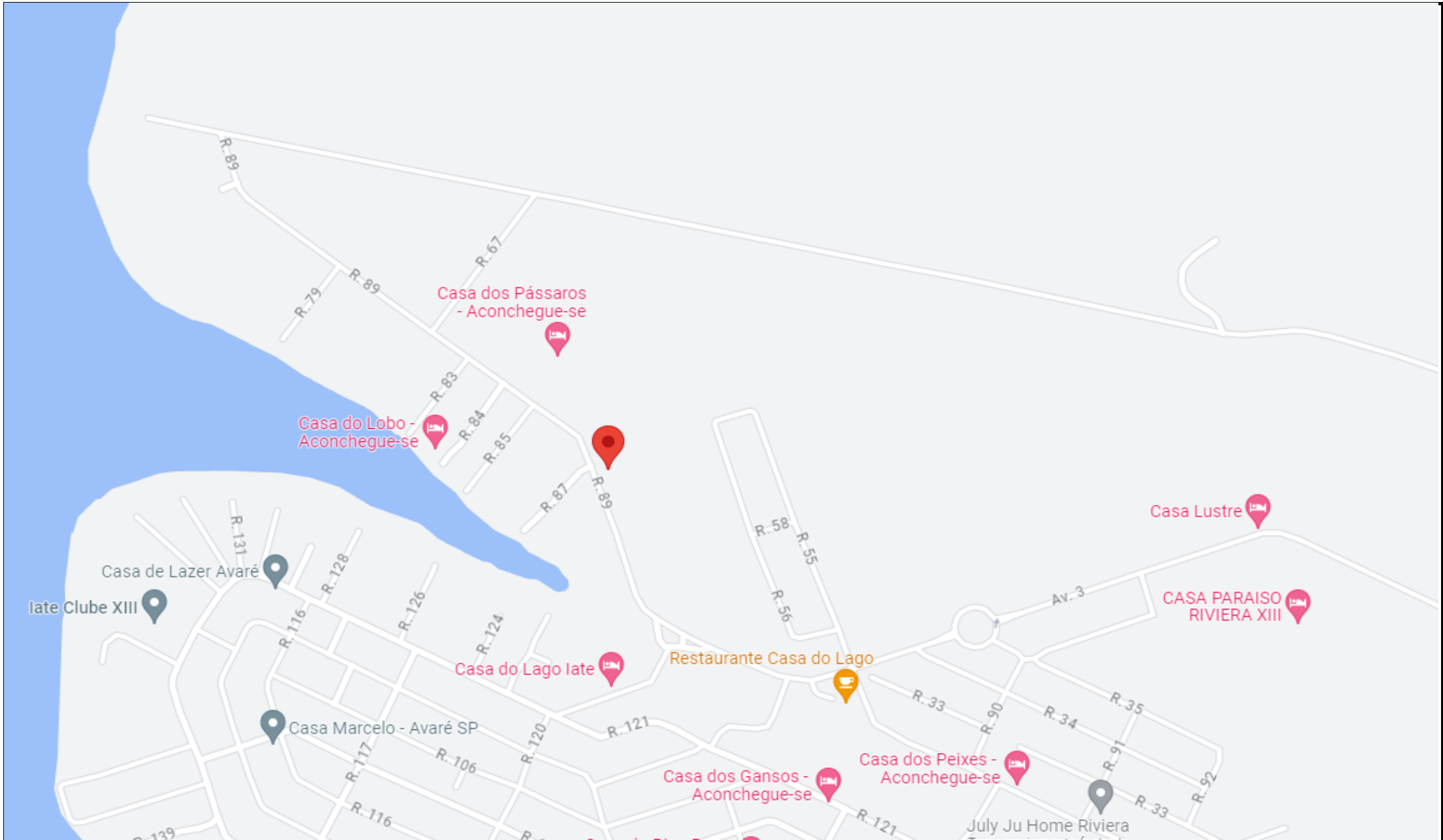
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	Paulo Henrique Lourenco - São Paulo/SP		
Data:	domingo, 5 de novembro de 2023				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
90.056		CASA EM CONDOMÍNIO	R\$1.199.538,89
Total			R\$1.200.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



LOGRADOURO



LOGRADOURO

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



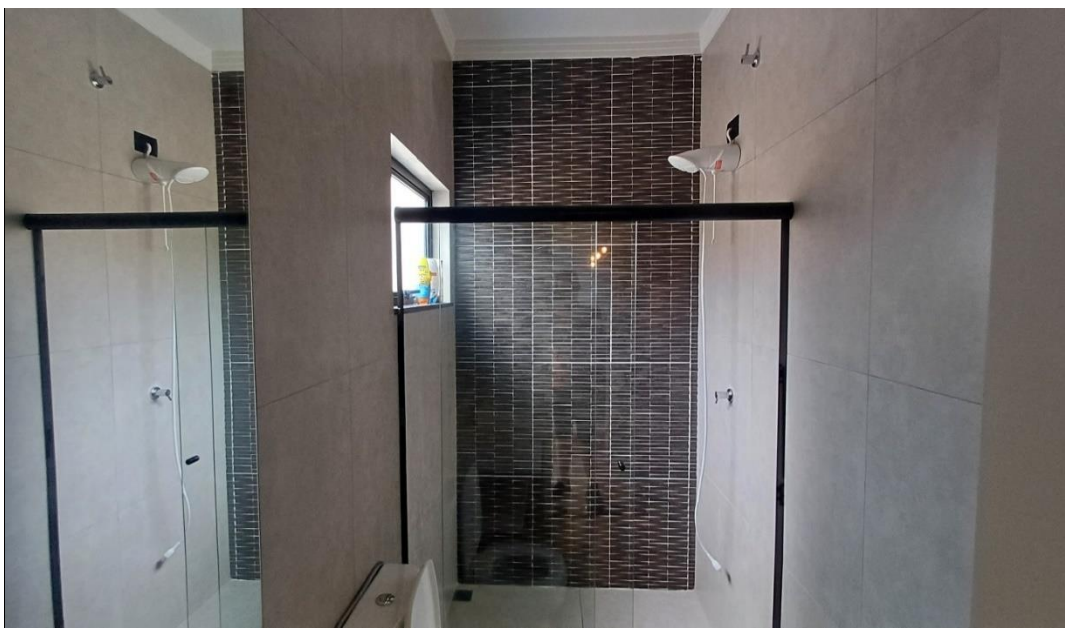
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

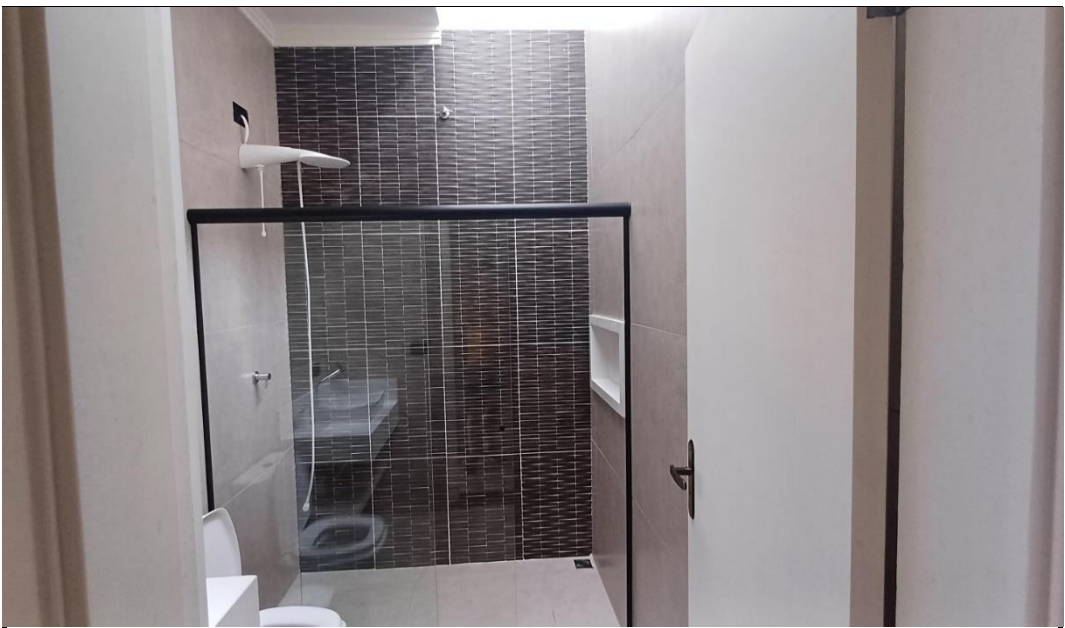


Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



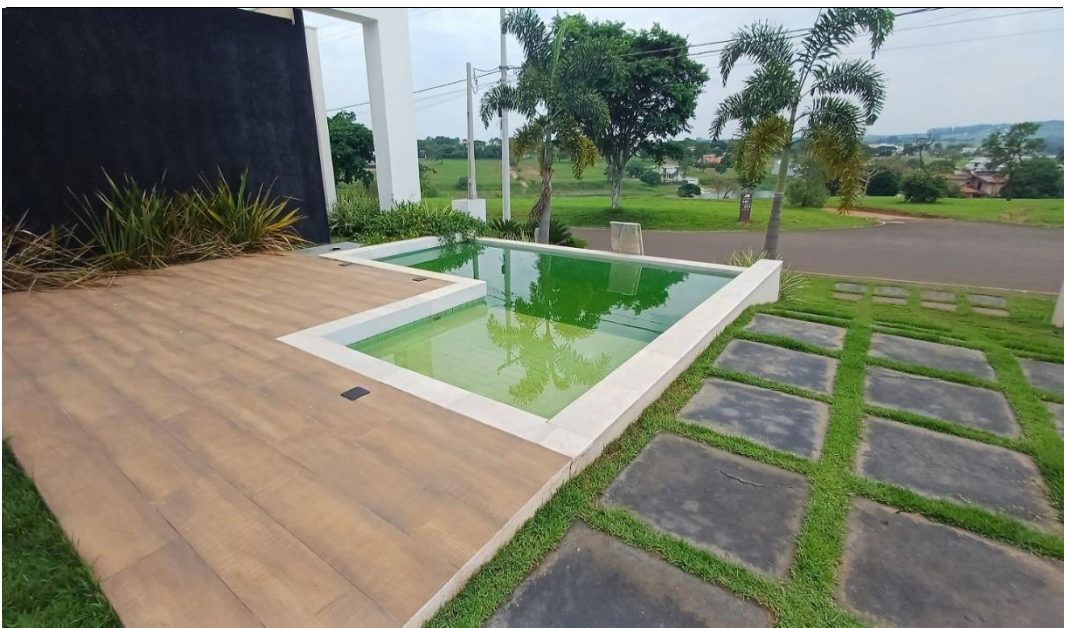
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Condomínio Riviera de Santa Cristina	Prime Imóveis	(11) 99244-2139	1.400.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	2,355	230,00	15,00	450,00	05/11/23
2	Condomínio Riviera de Santa Cristina	Adriano Moreira Santos	(11) 94749-1561	1.170.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	2,656	160,00	15,00	450,00	05/11/23
3	Condomínio Riviera de Santa Cristina	Prime Imóveis	(11) 99244-2139	1.290.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,960	251,00	15,00	450,00	05/11/23
4	Condomínio Riviera de Santa Cristina	Prime Imóveis	(11) 99244-2139	1.580.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	1,960	350,00	15,00	450,00	05/11/23
5	Condomínio Riviera de Santa Cristina	Prime Imóveis	(11) 99244-2139	980.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,746	190,00	15,00	450,00	05/11/23
6	Condomínio Riviera de Santa Cristina	Prime Imóveis	(11) 99244-2139	1.200.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	2,656	168,00	15,00	450,00	05/11/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-condominio-riviera-de-santa-cristina-xiii-bairros-paranapanema-com-garagem-230m2-venda-RS1400000-id-21400000
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-riviera-de-santa-cristina-xiii-bairros-paranapanema-160m2-venda-RS1170000-id-21170000
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-riviera-de-santa-cristina-xiii-bairros-paranapanema-251m2-venda-RS1290000-id-21290000
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-riviera-de-santa-cristina-xiii-bairros-paranapanema-com-garagem-167m2-venda-RS1670000-id-21670000
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-condominio-riviera-de-santa-cristina-xiii-bairros-paranapanema-com-garagem-190m2-venda-RS980000-id-20980000
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-riviera-de-santa-cristina-xiii-bairros-paranapanema-com-garagem-168m2-venda-RS1680000-id-21680000

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	3	R8N	1.956,58
Fr	15,00	f	0,15
Pmi	30,00	p	0,50
Pma	60,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	186,42	Ac	0,00	Coef. Frente	1,00000000
Quadra		idade	2	idade		Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	15,00	Conserv.	1,00	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	450,00	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	30,00	padrão	2,65	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	ÍNDICE 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	1.400.000,00	0,90	1.006.791,61	258.808,39	15,00	30,00	450,00	575,13	1,00	1,00	0,00	575,13	1,0000	1,0000	0,00	575,13	1,00000000	1,0000	0,00	575,13		
2	1.170.000,00	0,90	789.894,15	263.105,85	15,00	30,00	450,00	584,68	1,00	1,00	0,00	584,68	1,0000	1,0000	0,00	584,68	1,00000000	1,0000	0,00	584,68		
3	1.290.000,00	0,90	914.430,36	246.569,64	15,00	30,00	450,00	547,93	1,00	1,00	0,00	547,93	1,0000	1,0000	0,00	547,93	1,00000000	1,0000	0,00	547,93		
4	1.580.000,00	0,90	1.229.708,96	192.291,04	15,00	30,00	450,00	427,31	1,00	1,00	0,00	427,31	1,0000	1,0000	0,00	427,31	1,00000000	1,0000	0,00	427,31		
5	980.000,00	0,90	616.621,53	265.378,47	15,00	30,00	450,00	589,73	1,00	1,00	0,00	589,73	1,0000	1,0000	0,00	589,73	1,00000000	1,0000	0,00	589,73		
6	1.200.000,00	0,90	829.388,85	250.611,15	15,00	30,00	450,00	556,91	1,00	1,00	0,00	556,91	1,0000	1,0000	0,00	556,91	1,00000000	1,0000	0,00	556,91		
							Média	546,95				Média	546,95				Média	546,95			Média	546,95
							L. Inf.	382,86				L. Inf.	382,86				L. Inf.	382,86			L. Inf.	382,86
							L. Sup.	711,03				L. Sup.	711,03				L. Sup.	711,03			L. Sup.	711,03
							Desvio	60,76				Desvio	60,76				Desvio	60,76			Desvio	60,76
							CV	0,111				CV	0,111				CV	0,111			CV	0,111
SIM																						

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	Saneamento
									1	2	3	
1,00000000	1,0000	0,00	575,13	450,00	1,00	0,00	575,13	1,00	575,13	575,13	575,13	575,13
1,00000000	1,0000	0,00	584,68	450,00	1,00	0,00	584,68	1,00	584,68	584,68	584,68	584,68
1,00000000	1,0000	0,00	547,93	450,00	1,00	0,00	547,93	1,00	547,93	547,93	547,93	547,93
1,00000000	1,0000	0,00	427,31	450,00	1,00	0,00	427,31	1,00	427,31	427,31	427,31	427,31
1,00000000	1,0000	0,00	589,73	450,00	1,00	0,00	589,73	1,00	589,73	589,73	589,73	589,73
1,00000000	1,0000	0,00	556,91	450,00	1,00	0,00	556,91	1,00	556,91	556,91	556,91	556,91
		Média	546,95			Média	546,95		546,95	546,95	546,95	546,95
		L. Inf.	382,86			L. Inf.	382,86		382,86	382,86	382,86	
		L. Sup.	711,03			L. Sup.	711,03		711,03	711,03	711,03	
		Desvio	60,76			Desvio	60,76					
		CV	0,111			CV	0,111					
SIM				SIM								

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	1.956,58			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	2	70	1,00	20%	186,42	2,65	5.175,15	964.752,23	98,8%	953.411,47	
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 1	5	70	2,0	20%	230,00	2,36	4.607,75	1.059.781,56	95,0%	1.006.791,61	
Comp 2	5	70	2,0	20%	160,00	2,66	5.196,68	831.468,24	95,0%	789.894,15	
Comp 3	5	70	2,0	20%	251,00	1,96	3.834,90	962.559,10	95,0%	914.430,36	
Comp 4	10	70	2,0	20%	350,00	1,96	3.834,90	1.342.213,88	91,6%	1.229.708,96	
Comp 5	5	70	2,0	20%	190,00	1,75	3.416,19	649.075,85	95,0%	616.621,53	
Comp 6	5	70	2,0	20%	168,00	2,66	5.196,68	873.041,65	95,0%	829.388,85	