

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante: **Galleria Bank** Data da Solicitação: **13/10/2023**
 Proprietário: Data da Vistoria: **17/10/2023**
 Endereço: **Avenida Orlando Felipe Bonanno, 527** Data do Laudo: **23/10/2023**
 Complemento: **Lote 20 / Quadra 33** Matrícula/Cartório: **25.950 - RI de Jacareí/SP**
 Bairro: **Jardim Santa Maria** Objetivo: **Valor de Mercado**
 Cidade: **Jacareí** UF: **SP** CEP: **12328-210** Finalidade: **Compra/Venda**

Informações de Áreas			Características do Imóvel	
Matrícula		IPTU	Uso:	Residencial
Terreno:	300,00 m²	Terreno:	Tipologia:	Casa
Construída:	327,04 m²	Construída:	Idade Aparente:	20 Anos
Comum:	- m²	Fração Ideal:	Topografia:	Plano
Garagem:	- m²	Área Considerada		
Depósito:	- m²	Terreno:	Est. Conservação:	Regular
Total:	327,04 m²	Construída:	Qtd. de Quartos:	4
Fração Ideal:	-		Qtd. de Vagas:	2
			Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 703.500,00

(SETECENTOS E TRÊS MIL, QUINHENTOS REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 487.500,00

(QUATROCENTOS E OITENTA E SETE MIL, QUINHENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **36 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliando, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 36 meses com índice de 0,6930.

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria Cooke**

Telefone de Contato: -

Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Isolada	-
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
12,00 m	25,00 m	25,00 m	12,00 m	300,00 m²

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	☒	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	☐	☐	☒	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	☐	☒	☐	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	☐	☐	☒	Arborização:	Sim		
Segurança:	☐	☒	☐	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	☒	☐	☐	Gás Canalizado:	Não		



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

Comentários sobre a região

Jacaré é um município da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, no estado de São Paulo, no Brasil. Localiza-se a leste da capital do estado, distando desta cerca de 82 quilômetros. Suas coordenadas geográficas são 23°18'10" sul e 45°17'31" oeste. O município é formado pela sede e pelos distritos de Parque Meia Lua e São Silvestre de Jacaré.

A população em 2010, segundo o Censo Populacional, era de 211 214 habitantes e no novo censo IBGE de 2022 é de 240,275 habitantes.

Jacaré faz parte do chamado Complexo Metropolitano Expandido, que ultrapassa os 29 000 000 de habitantes e que compõe, aproximadamente, 75 por cento da população do estado de São Paulo. As regiões metropolitanas de Campinas, São Paulo, Baixada Santista e do Vale do Paraíba e Litoral Norte já formam a primeira macrometrópole do hemisfério sul.

Os seus municípios limítrofes são: São José dos Campos a norte e nordeste; Jambeiro a leste; Santa Branca a sudeste; Guararema a sudoeste; Santa Isabel a oeste e Igaratá a noroeste.

Região de uso predominantemente residencial e infraestrutura completa.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Vista do logradouro



Vista do logradouro



Avaliando



Identificação numérica do avaliando



Garagem



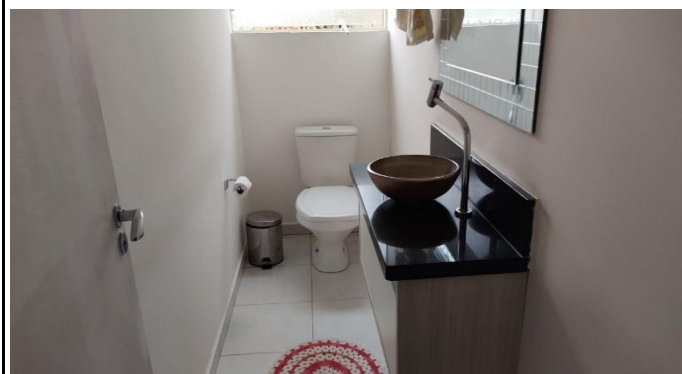
Sala - Térreo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Lavabo- Térreo



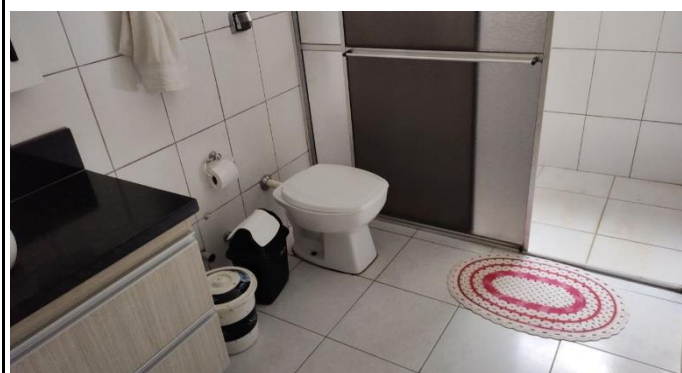
Cozinha- Térreo



Cozinha - Térreo



Suíte - Térreo



Banheiro da suíte - Térreo



Área de serviços - Térreo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

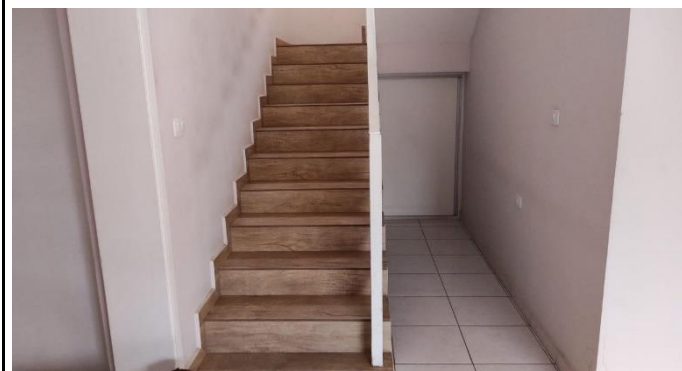
Relatório Fotográfico



Depósito - Térreo



Banheiro de serviços - Térreo



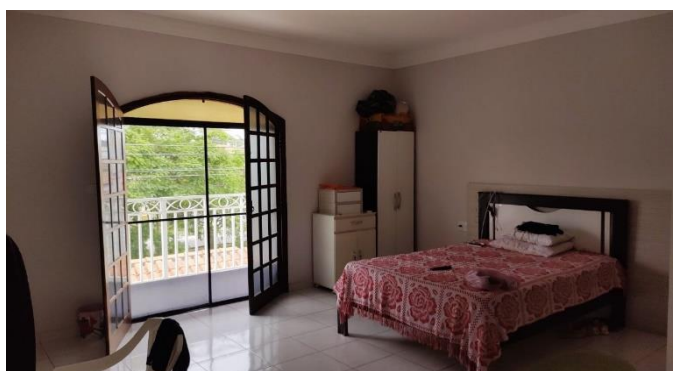
Escada



Sala - Pavimento superior



Varanda - Pavimento superior



Suíte 1 - Pavimento superior

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

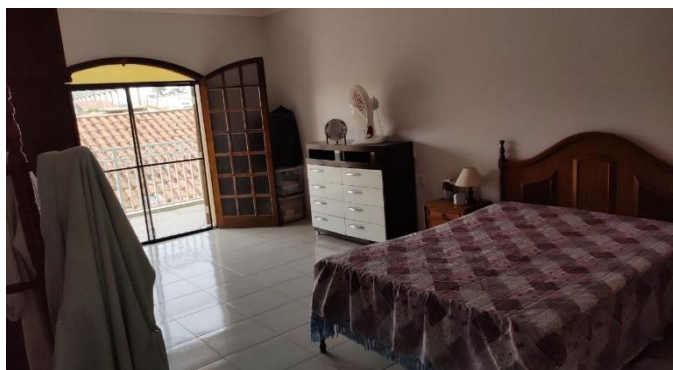
Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

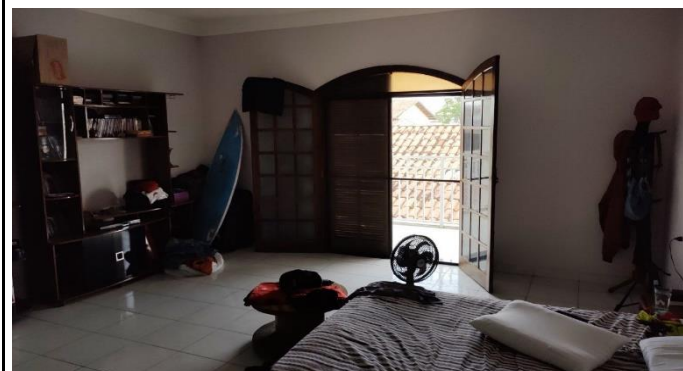
Relatório Fotográfico



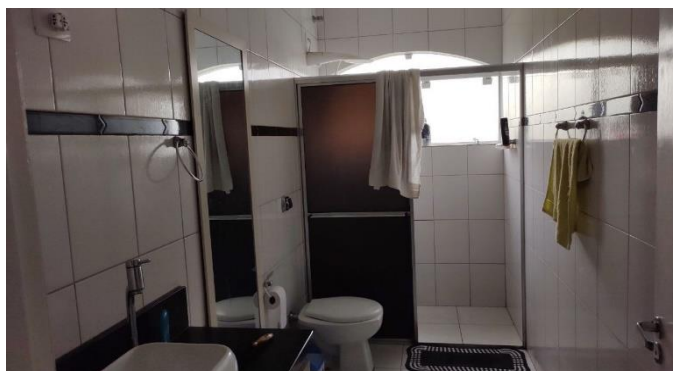
Banheiro da suíte 1 - Pavimento superior



Dormitório 1 - Pavimento superior



Dormitório 2 - Pavimento superior



Banheiro social - Pavimento superior



Varanda - Pavimento superior



Vista da varanda

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando					
Imóvel Objeto da Avaliação					
Endereço:	Avenida Orlando Felipe Bonanno, 527				
Bairro:	Jardim Santa Maria	Cidade:	Jacareí	UF:	SP
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	327,04	Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	300,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:	Avaliando				



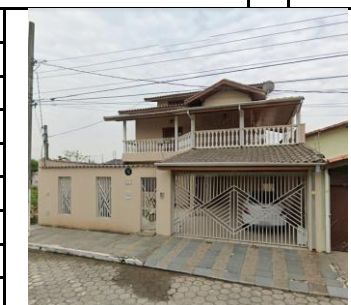
Pesquisa de Dados Comparativos					
Elemento Comparativo 1					
Endereço:	Avenida Roberto Lopes Leal, 801				
Bairro:	Jardim Santa Maria	Cidade:	Jacareí	UF:	SP
Informante:	Amagai Consultoria de Imóveis - ME - (12) 3954-5000				
Área Priv./Constr.:	377,31	Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	408,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	34,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não
Qtd. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00	Vagas:	8	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.862,37	Data Amost.:	23/10/2023
Observações:	Sobrado com 3 dormitórios, sendo 2 suítes e 8 vagas.				



Elemento Comparativo 2					
Endereço:	Avenida Azênio de Azevedo Chaves, 685				
Bairro:	Jardim Santa Maria	Cidade:	Jacareí	UF:	SP
Informante:	Amagai Consultoria de Imóveis - ME - (12) 3954-5000				
Área Priv./Constr.:	400,00	Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	300,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	5	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 950.000,00	Vagas:	6	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.137,50	Data Amost.:	23/10/2023
Observações:	Sobrado com 5 dormitórios, sendo 1 suíte e 6 vagas.				



Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Avenida Júbis da Silva, 51				
Bairro:	Jardim Santa Maria	Cidade:	Jacareí	UF:	SP
Informante:	Grupo Kaza - (12) 98104-5288				
Área Priv./Constr.:	338,00	Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	300,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 900.000,00	Vagas:	4	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.396,45	Data Amost.:	23/10/2023
Observações:	Sobrado com 4 dormitórios, sendo 1 suíte e 4 vagas.				



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

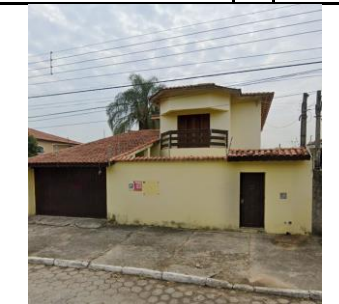
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Avenida Jubis da Silva, 203				
Bairro:	Jardim Santa Maria	Cidade:	Jacareí	UF:	SP
Informante:	Imóveis Aquarius - (12) 3018-4550				
Área Priv./Constr.:	312,00	Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	300,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 760.000,00	Vagas:	4	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.192,31	Data Amost.:	23/10/2023
Observações:	Sobrado com 3 dormitórios, sendo 1 suíte e 4 vagas.				

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Avenida Claurides de Siqueira, à direita do 256				
Bairro:	Jardim Santa Maria	Cidade:	Jacareí	UF:	SP
Informante:	Amagai Consultoria de Imóveis - ME - (12) 3954-5000				
Área Priv./Constr.:	240,00	Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	300,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 690.000,00	Vagas:	5	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.587,50	Data Amost.:	23/10/2023
Observações:	Sobrado com 3 dormitórios, sendo 1 suíte e 5 vagas.				

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados														
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Mult. F.				Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$ 1.200.000,00	377,31	0,900	R\$ 2.862,37	1,000	1,036	1,000	0,916	1,000	1,000	1,000	1,000	0,952	R\$ 2.724,72
2	R\$ 950.000,00	400,00	0,900	R\$ 2.137,50	1,000	1,052	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,052	R\$ 2.247,87
3	R\$ 900.000,00	338,00	0,900	R\$ 2.396,45	1,000	1,008	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,008	R\$ 2.416,28
4	R\$ 760.000,00	312,00	0,900	R\$ 2.192,31	1,000	0,988	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,988	R\$ 2.166,66
5	R\$ 690.000,00	240,00	0,900	R\$ 2.587,50	1,000	0,926	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,926	R\$ 2.394,88

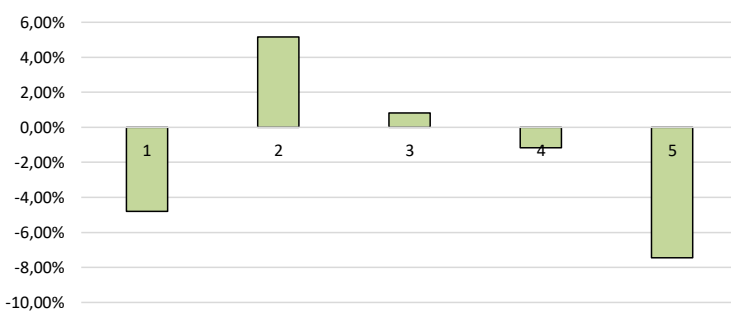
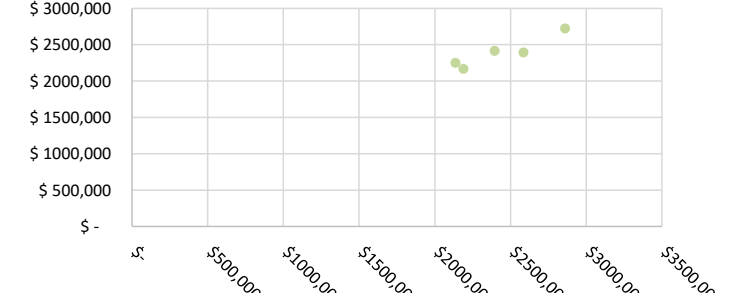
Média R\$ 2.435,23
Desvio 297,822
Coef. de variação 0,122

Média R\$ 2.390,08
Desvio 213,797
Coef. de variação 0,089

Média Saneada R\$ 2.390,08
Limite Inferior R\$ 1.673,06
Limite Superior R\$ 3.107,10
Amostras Saneadas 5
Amostras Descartadas 0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 703.500,00
	327,04		R\$2.390,08		0,90		

Tratamento Estatístico

DADOS		Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados:	5		
Número de Amostras Saneados:	5		
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 1.673,06		
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 2.390,08		
Limite Superior (p/m²):	R\$ 3.107,10		
Média Saneada (p/m²):	R\$ 2.390,08		
T. de Student:	1,533		
Desvio Padrão:	213,80		
Coeficiente de Variação:	0,089		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/m²):	R\$ 163,90		
Inferior (p/m²):	-6,86% R\$ 2.226,18		
Superior (p/m²):	6,86% R\$ 2.553,98		
Amplitude Total	13,71%		

Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 13,71%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

MATRÍCULA	FICHA
25.950	1
	ANVERSO

LIVRO N.º 2	REGISTRO GERAL
-------------	----------------

JACAREÍ - S.P.		
7	julho	1986
DIA	MÊS	ANO

MATRÍCULA
25.950

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno, situado no loteamento denominado "PROLONGAMENTO DO JARDIM SANTA MARIA", designado pelo lote nº 20, da quadra 33, que assim se descreve e caracteriza: mede doze metros de frente para a Avenida Orlando Felipe Bonanno, sendo que do lado direito, de quem de frente olha para o terreno, divisa com os lotes nºs. 18 e 19, onde mede vinte e cinco metros; do lado esquerdo divisa com o lote nº 21, onde mede vinte e cinco metros, e nos fundos, divisa com o lote nº 16, onde mede de doze metros, encerrando a área de 300,00 metros quadrados.

Identificação cadastral:- T-076.016.034/6, na P. M. de Jacareí.

Proprietária: JULIA MACCAFANI BONANNO, brasileira, viúva, do comércio, domiciliada em Jacareí, CIC nº 886.981.738/53.

Registros anteriores: transcrição nº 10.116, fls. 250, Lº 3-H, e R-1-2.437, deste Cartório.

O Oficial Maior: 
- Hamilton de Oliveira Andrade -

R-1-25.950 - Data: 7 de julho de 1.986.

VENDA E COMPRA: Por escritura de venda e compra de 02 de junho de 1986, lavrada no 1º Cartório de Notas da Comarca de Jacareí, Lº 350, fls. 75, a proprietária, supra qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cz\$.16.001,20 (Dezesseis mil, um cruzado e vinte centavos), a ISABEL MACHADO, brasileiro, do comércio, CIC nº 502.397.838/91, casado com Regina-Celia Soares Machado, sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, domiciliado em Jacareí. Consta da escritura que a venda foi feita em cumprimento ao contrato particular de compromisso de venda e compra de 9 de dezembro de 1985, não registrado, que por força da mesma ficou integralmente cumprido e sem mais efeito, e que pelo comprador foi dito que se obriga a: a) utilizar a área adquirida para fins exclusivamente re

CONTINUA NO VERSO

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

MATRÍCULA	FICHA
25.950	1
	VERSO

CONTINUAÇÃO

sidenciais; b) construir no máximo uma unidade residencial no lote adquirido; c) as construções deverão obedecer um recuo lateral de dois metros de cada lado e um recuo na frente de quatro metros; d) as construções deverão ser executadas em alvenaria, com no máximo dois pavimentos; e) as construções só poderão ser iniciadas após ter sido a locação do lote conferida pela vendedora ou seu preposto.

O Oficial Maior:

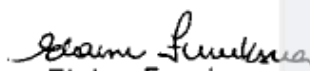
- Hamilton de Oliveira Andrade -

D.Cz\$.505,53.

AV-2-25.950, em 16 de setembro de 2014.

CONSTRUÇÃO e ALTERAÇÃO DO Nº DO CADASTRO. Procede-se a esta averbação para constar que no terreno desta matrícula foi edificada uma casa residencial com dois pavimentos, com a área construída de 327,04 m², com frente para a Avenida Orlando Felipe Bonanno nº 527, conforme HABITE-SE número 015076/2014, processo nº 13620/1994, expedido em 06/08/2014, pela Secretaria de Planejamento do Município de Jacareí – Diretoria de Licença Urbanística, e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias número 188632014-88888499, expedida em 25/06/2014, pelo Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil, comprovando a quitação previdenciária devida pela execução das obras de construção civil, e que o imóvel teve alterado o número da sua inscrição imobiliária no Cadastro Fiscal do Município para **44114-41-51-0265-00-000**. (Protocolizado em 02/09/2014, digitalizado e microfilmado sob nº 203.833).


Thiago Aranha de Souza
Escrevente Autorizado


Elaine Furukawa
Escrevente Autorizada

D. R\$ 607,85 (Base para cálculo: R\$ 553.211,05 – Tabela Secon/Sinduscon-SP)

CONTINUA NA FICHA N.º