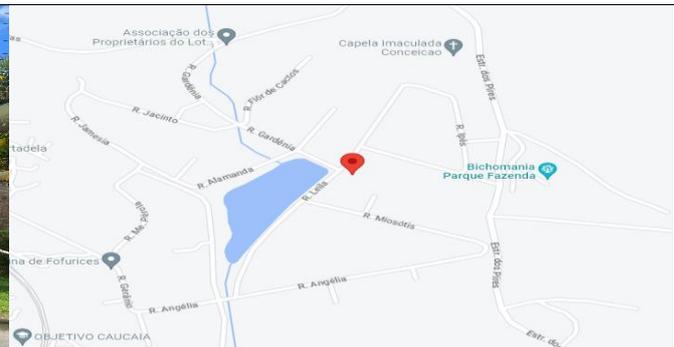


**Código de Identificação:** 88LXY62



**Nome:** Pedro Paulo Mollo Neto  
**Logradouro:** Rua Lelia  
**Bairro:** Caucaia do Alto      **nº:** S/nº  
**Município:** Cotia      **CEP:** 06728-300  
**Coord. Geog.:** -23.679047, -47.007723  
**Complemento:** Lote 01 - Quadra "J"  
**Condomínio:** Colonial Village  
**UF:** SP

**Características do Imóvel**

**Tipologia:** Terreno      **Uso:** Residencial      **Idade Aparente:**  
**Padrão construtivo:**      **Estado de conservação:**  
**Nº de matrícula:** 3.394      **Nº do Cartório:** 1º CRI de Cotia/SP

Dimensões Edificação (m²)			
Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa			
Comum			
<b>Total</b>			

Terreno (m²)	
Matrícula	
IPTU	1050,00
In Loco	1050,00
<b>Fração Ideal (%)</b>	<b>100%</b>

**Valor de Mercado**

**R\$ 317.000,00**  
 Trezentos e dezessete mil reais  
 301,62

**Observações de Análise do Imóvel**

Trata-se de terreno sem benfeitorias. Confirmamos a localização do imóvel através da planta quadra enviada pelo contratante.

Identificamos um lago, aparentemente artificial, no interior do imóvel. Caso o mesmo seja uma fonte natural, é possível que no imóvel não seja permitida projetos que contenham construções próximas. Importante solicitar ao cliente documento que comprove que o pequeno lago encontrado seja artificial (planta hidrográfica do condomínio).

Nas vias secundárias constatamos prédios de apartamentos residenciais, residências térreas ou assobradadas, em geral com idade aparente entre 15 e 20 anos, de médio padrão construtivo.

Nas vias principais da região constatamos prestadores de serviço e comércio em geral.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 10 e 18 meses.

**Nome da Empresa**  
 Ermoso Engenharia Ltda.  
**Entrega:** Santo André/SP - 02/03/2023  
**Realização da vistoria:** 17/02/2023

**Responsável técnico**  
  
 Diego Blanco Lima Gonzalez  
 CAU: A187065-3

### Dados e Serviços da Região

Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?  Sim  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?  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

Observações (caso positivo).

### Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	410.000,00	0,0	0,00	0	0,00	1.800,00	277,61
2	420.000,00	0,0	0,00	0	0,00	1.814,00	252,33
3	550.000,00	0,0	0,00	0	0,00	1.900,00	331,92
4	324.000,00	0,0	0,00	0	0,00	1.128,00	314,82
5	250.000,00	0,0	0,00	0	0,00	740,00	331,43

### ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Colonial Village Caucaia	S/nº	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colonial-village-caucaia-do-alto-bairros-cotia-1800m2-ve">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colonial-village-caucaia-do-alto-bairros-cotia-1800m2-ve</a>
2	Colonial Village Caucaia	S/nº	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colonial-village-caucaia-do-alto-bairros-cotia-1814m2-ve">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colonial-village-caucaia-do-alto-bairros-cotia-1814m2-ve</a>
3	Colonial Village Caucaia	S/nº	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colonial-village-caucaia-do-alto-bairros-cotia-1900m2-ve">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colonial-village-caucaia-do-alto-bairros-cotia-1900m2-ve</a>
4	Condomínio Jardim Sar	S/nº	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1128-m-sup2--por-r\$324.161-jardim-2969">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1128-m-sup2--por-r\$324.161-jardim-2969</a>
5	Pinheiros Tênis Village	S/nº	<a href="https://www.imobiliariaboucalt.com.br/imovel/terreno-de-740-m-pinheiros-tenis-village-cotia-a-venda-p">https://www.imobiliariaboucalt.com.br/imovel/terreno-de-740-m-pinheiros-tenis-village-cotia-a-venda-p</a>

# Laudo de Avaliação de Imóvel

## Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA



FACHADA

# Laudo de Avaliação de Imóvel

## Fotos do Imóvel



FACHADA



VISTA PARCIAL DO LOTE



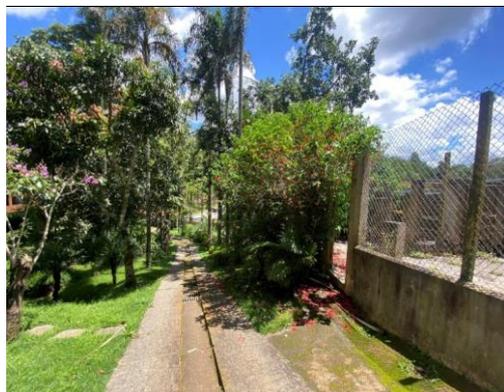
VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE

# Laudo de Avaliação de Imóvel

## Fotos do Imóvel



VISTA PARCIAL DO LOTE



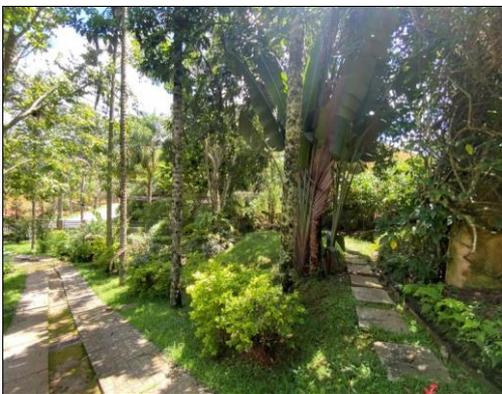
VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



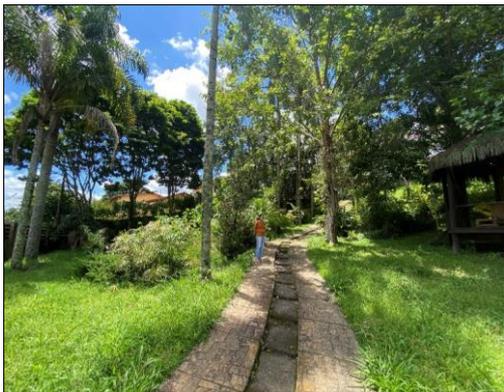
VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE

# Laudo de Avaliação de Imóvel

## Fotos do Imóvel



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



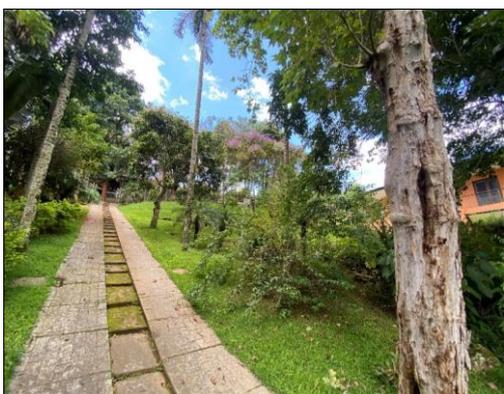
VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE

# Laudo de Avaliação de Imóvel

## Fotos do Imóvel



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



IMÓVEL LINDEIRO

# Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



**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	Colonial Village Caucaia do Alto	S/nº		G3i - GERACAO DE INVESTIMENTOS	(11) 4613-1300	410.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	18,00	1.800,00	02/03/23
2	Colonial Village Caucaia do Alto	S/nº		Lucarelli Imóveis	(11) 4375-3209	420.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	24,00	1.814,00	02/03/23
3	Colonial Village Caucaia do Alto	S/nº		Corretor	(11) 97982-5993	550.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	22,00	1.900,00	02/03/23
4	Condomínio Jardim San Ressore	S/nº		PROGETTO IMOBILIARIA	(11) 91460-1961	324.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	60,06	1.128,00	02/03/23
5	Pinheiros Tênis Village	S/nº		Imobiliária Boucault	(11) 4614-5002	250.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	14,00	740,00	02/03/23

**LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

1	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colonial-village-caucaia-do-alto-bairros-cotia-1800m2-venda-RS410000-id-2576768205/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colonial-village-caucaia-do-alto-bairros-cotia-1800m2-venda-RS410000-id-2576768205/</a>
2	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colonial-village-caucaia-do-alto-bairros-cotia-1814m2-venda-RS420000-id-2568369158/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colonial-village-caucaia-do-alto-bairros-cotia-1814m2-venda-RS420000-id-2568369158/</a>
3	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colonial-village-caucaia-do-alto-bairros-cotia-1900m2-venda-RS550000-id-2606454980/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colonial-village-caucaia-do-alto-bairros-cotia-1900m2-venda-RS550000-id-2606454980/</a>
4	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1128-m-sup2--por-r\$324.161-jardim-2969894366.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1128-m-sup2--por-r\$324.161-jardim-2969894366.html</a>
5	<a href="https://www.imobiliariaboucault.com.br/imovel/terreno-de-740-m-pinhoiros-tenis-village-cotia-a-venda-por-250000/TE1654-BOO?from=sale">https://www.imobiliariaboucault.com.br/imovel/terreno-de-740-m-pinhoiros-tenis-village-cotia-a-venda-por-250000/TE1654-BOO?from=sale</a>

**Cálculo do Valor do Imóvel**

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1912,53
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		Ac	0,00	Ac		Coef. Frente	1,14869835
Quadra	idade		idade		idade		Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	vida útil		vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	29,00	Conserv.	Conserv.		Conserv.		Coef. Esquina	1
At	1.050,00	residual	residual		residual		topogr.	1,00
At	36,21	padrão	padrão		padrão			

**HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA**

N	Homogeneização do índice fiscal								Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente								
	Valor	F Fonte	Valor	Valor	Frente	Prof.	Área	VU	INDICE	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
	Oferta		Construção	Terreno		equiv.	Terreno	Terreno	FISCAL				Amostra					Frente			
1	410.000,00	0,95	0,00	389.500,00	18,00	100,00	1.800,00	216,39	1,00	1,00	0,00	216,39	1,0000	1,0000	0,00	216,39	1,12474611	1,0213	4,61	221,00	
2	420.000,00	0,95	0,00	399.000,00	24,00	75,58	1.814,00	219,96	1,00	1,00	0,00	219,96	1,0000	1,0000	0,00	219,96	1,14869835	1,0000	0,00	219,96	
3	550.000,00	0,95	0,00	522.500,00	22,00	86,36	1.900,00	275,00	1,00	1,00	0,00	275,00	1,0000	1,0000	0,00	275,00	1,14869835	1,0000	0,00	275,00	
4	324.000,00	0,95	0,00	307.800,00	60,06	18,78	1.128,00	272,87	1,00	1,00	0,00	272,87	1,0000	1,0000	0,00	272,87	1,14869835	1,0000	0,00	272,87	
5	250.000,00	0,95	0,00	237.500,00	14,00	52,86	740,00	320,95	1,00	1,00	0,00	320,95	1,0000	1,0000	0,00	320,95	1,06961038	1,0739	23,73	344,68	
							<b>Média</b>	<b>261,03</b>				<b>Média</b>	<b>261,03</b>			<b>Média</b>	<b>261,03</b>			<b>Média</b>	<b>266,70</b>
							L. Inf.	182,72				L. Inf.	182,72			L. Inf.	182,72			L. Inf.	186,69
							L. Sup.	339,34				L. Sup.	339,34			L. Sup.	339,34			L. Sup.	346,71
							Desvio	43,60				Desvio	43,60			Desvio	43,60			Desvio	51,14
							CV	0,167				CV	0,167			CV	0,167			CV	0,192
									<b>SIM</b>												<b>NÃO</b>

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
	Profund.				1	2	3	
0,77947332	1,2829	61,22	277,61	1,28	277,61	277,61	277,61	
0,87169905	1,1472	32,37	252,33	1,15	252,33	252,33	252,33	
0,82850957	1,2070	56,92	331,92	1,21	331,92	331,92	331,92	
0,86674607	1,1537	41,95	314,82	1,15	314,82	314,82	314,82	
0,96835835	1,0327	10,49	331,43	1,03	331,43	331,43	331,43	
	<b>Média</b>		<b>301,62</b>		<b>301,62</b>	<b>301,62</b>	<b>301,62</b>	
	L. Inf.		211,14		211,14	211,14	211,14	
	L. Sup.		392,11		392,11	392,11	392,11	
	Desvio		35,31					
	CV		0,117					

SIM

Averbado		Não Averbado			
Área construída	0,00	Área construída	0,00	Área construída	0,00
Vu construção	0,00	Vu construção	0,00	Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	<b>0,00</b>	Valor total	<b>0,00</b>	Valor total	<b>0,00</b>
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
Área de terreno	1.050,00	Valor Terreno	316.704,66		
Vu terreno	301,62	Valor Construção	0,00		
Valor total	<b>316.704,66</b>	Valor total	<b>316.704,66</b>		

### Cálculo do Valor do Imóvel

#### Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.			R8N	1.912,53			
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%							
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>0,00</b>
Comparativo 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00