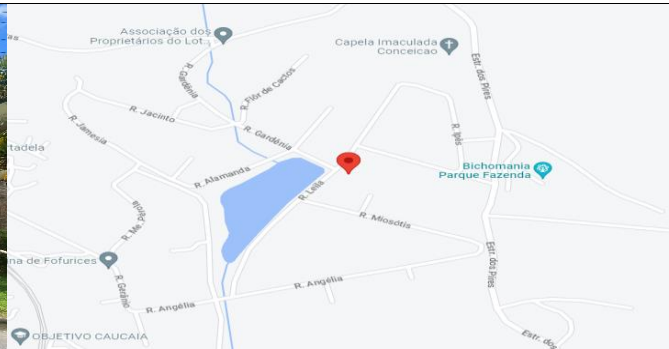


Código de Identificação: 88LXY62



Nome: Pedro Paulo Mollo Neto
Logradouro: Rua Lelia
Bairro: Caucaia do Alto
Município: Cotia

nº: S/nº
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			
Total			

Terreno (m²)	
Matrícula	
IPTU	1050,00
In Loco	1050,00
Fração Ideal (%)	100%

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?	<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

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).		

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

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



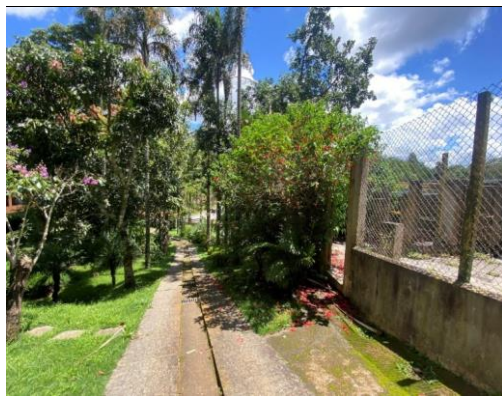
VISTA PARCIAL DO LOTE



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



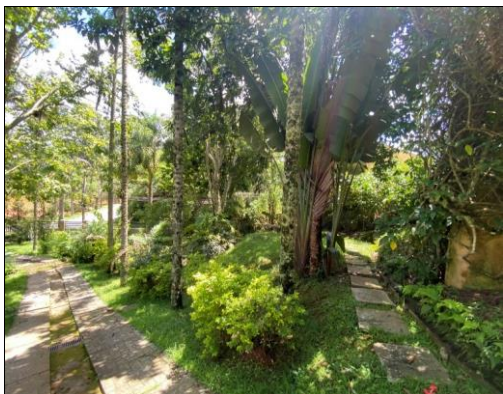
VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



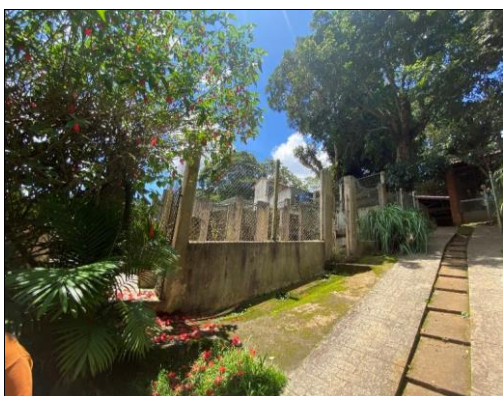
VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



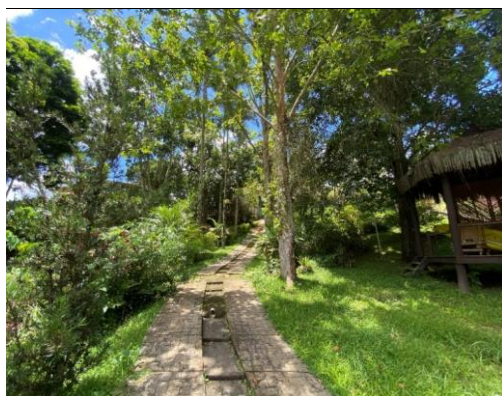
VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



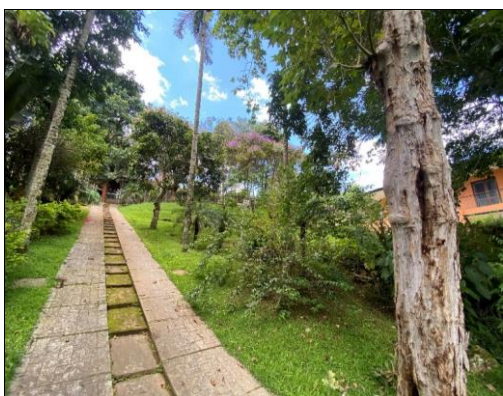
VISTA PARCIAL DO LOTE



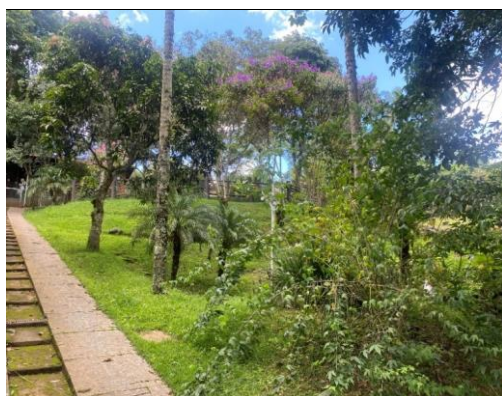
VISTA PARCIAL DO LOTE



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



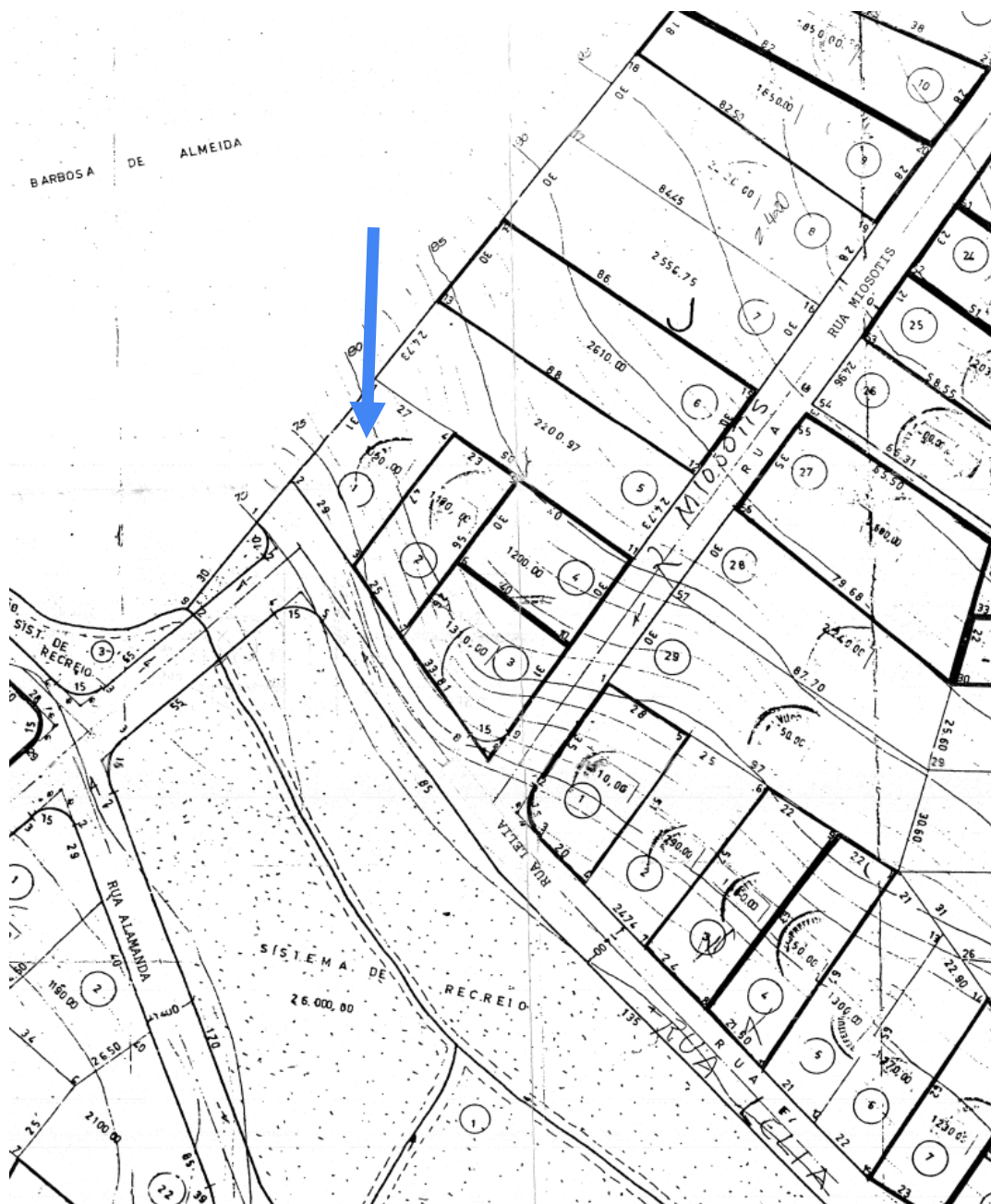
VISTA PARCIAL DO LOTE



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

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	Valor		F Fonte	Valor		Frente	Prof. equiv.	Área		VU	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
	Oferta			Construção	Terreno			Terreno	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	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
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		
		Média		261,03				261,03				261,03				261,03			266,70			
		L. Inf.		182,72				182,72				182,72				182,72			186,69			
		L. Sup.		339,34				339,34				339,34				339,34			346,71			
		Desvio		43,60				43,60				43,60				43,60			51,14			
		CV		0,167				0,167				0,167				0,167			0,192			
		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
0,77947332	1,2829	61,22	277,61	1,28	277,61	277,61	277,61	277,61
0,87169905	1,1472	32,37	252,33	1,15	252,33	252,33	252,33	252,33
0,82850957	1,2070	56,92	331,92	1,21	331,92	331,92	331,92	331,92
0,86674607	1,1537	41,95	314,82	1,15	314,82	314,82	314,82	314,82
0,96835835	1,0327	10,49	331,43	1,03	331,43	331,43	331,43	331,43
		Média	301,62		301,62	301,62	301,62	301,62
		L. Inf.	211,14		211,14	211,14	211,14	211,14
		L. Sup.	392,11		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	0,00	Valor total	0,00	Valor total	0,00
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	316.704,66	Valor total	316.704,66		

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%			R8N	1.912,53			
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
0	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
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