



LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS



Solicitante:	Moacir Deo Junior	CNPJ/CPF: 276.458.108-40	
Endereço:	Rua Nelson Rossato	Nº:	36
Complemento:	Lote 10 - Quadra "A"	Condomínio:	-
Bairro:	Vila Operária Alimentação I	Construtora:	-
Cidade:	Marília	UF:	SP

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 405.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

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

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	200,00 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	10,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	195,00 m	Área de construção não averbada:	163,88
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	REGULAR
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 tv, cozinha, 2 banheiros, 3 dormitórios (sendo 1 suíte), área gourmet, área de serviço e depósito.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

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

Trata-se de imóvel isolado (fora de condomínio).

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	Engenharia		
Data:	quinta-feira, 12 de dezembro de 2024				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
34.810		CASA ISOLADA	R\$405.000,00
Total			R\$405.000,00

[illegible]

LOGRADOURO

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



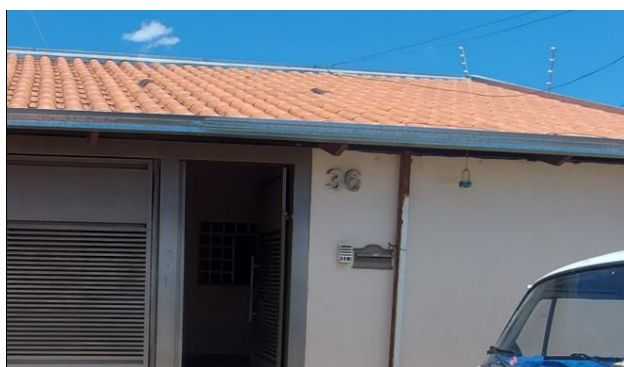
Descrição: Logradouro



Descrição: Logradouro



Descrição: Fachada



Descrição:



Descrição: Medidor de energia elétrica



Descrição: Hidrômetro



Descrição: Garagem



Descrição: Sala de estar

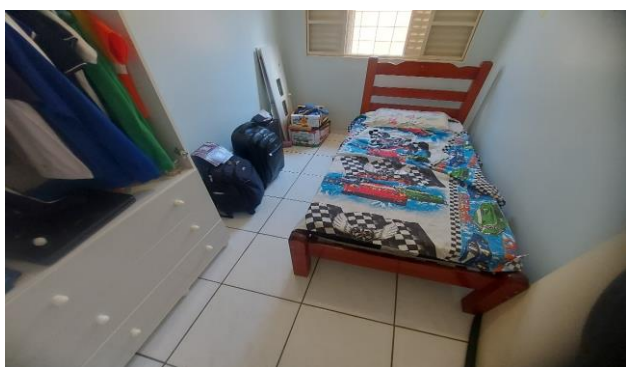
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Sala de jantar



Descrição: Cozinha



Descrição: Dormitório



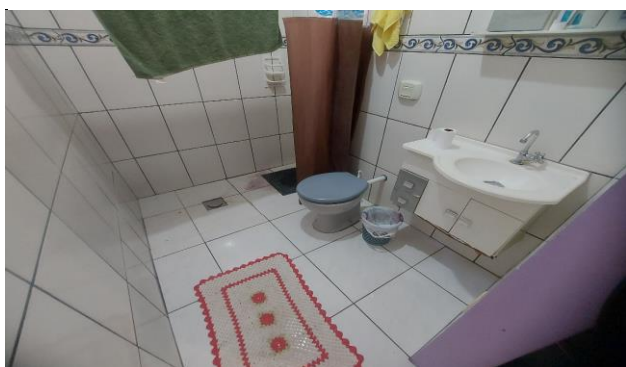
Descrição: Dormitório



Descrição: Dormitório



Descrição: Suíte



Descrição: Banheiro social



Descrição: Banheiro suíte

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



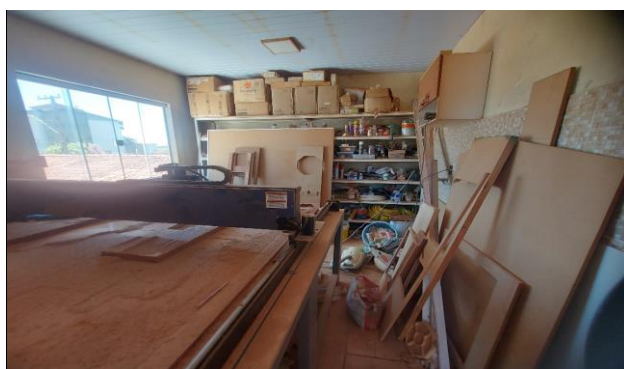
Descrição: Banheiro externo



Descrição: Área de serviço



Descrição: Área gourmet



Descrição: Depósito



Descrição: Área externa



Descrição: Área externa

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Vila Operária Alimentação I	s/n		Moradas Imóveis	(14) 3306-0924	220.000,00	1,00	35	70	3,50	20%	0,812	160,00	10,00	200,00	12/12/24
2	Jardim Pérola	s/n		Moradas Imóveis	(14) 3306-0924	350.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,070	140,00	12,00	250,00	12/12/24
3	Jardim Pérola	s/n		Moradas Imóveis	(14) 3306-0924	400.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,070	170,00	12,00	250,00	12/12/24
4	Jardim Pérola	s/n		Moradas Imóveis	(14) 3306-0924	320.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,919	156,00	12,00	250,00	12/12/24
5	Jardim América	s/n		Pontual Imóveis	(14) 3316-3316	269.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	0,919	130,00	10,00	200,00	12/12/24
6	Jardim América	s/n		Moradas Imóveis	(14) 3306-0924	380.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,497	100,00	12,00	250,00	12/12/24

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-operaria-alimentacao-i-bairros-marilia-com-garagem-160m2-venda-RS220000-id-2751928934/
2	https://www.moradasimoveis.com/imovel/casa-marilia-3-quartos-140-m/CA11446-ROD0
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-perola-bairros-marilia-com-garagem-170m2-venda-RS400000-id-2745541602/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-perola-bairros-marilia-com-garagem-156m2-venda-RS320000-id-2733240630/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-america-bairros-marilia-com-garagem-130m2-venda-RS269000-id-2746625734/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-america-bairros-marilia-com-garagem-100m2-venda-RS380000-id-2653065789/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.036,30
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	
Sector		Ac	31,12	Ac	163,88
Quadra		idade	20	idade	20
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70
Frente	10,00	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50
At	200,00	residual	20%	residual	20%
Prof. Equiv.	20,00	padrão	1,07	padrão	1,07
				Coef. Frente	1,00000000
				Coef. Profund.	0,89442719
				Coef. Área	1,000
				Coef. Esquina	1
				topogr.	1,00

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.	Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	220.000,00	0,90	141.272,96	56.727,04	10,00	20,00	200,00	283,64	1,00	1,00	0,00	283,64	1,0000	1,0000	0,00	283,64	1,00000000	1,0000	0,00	283,64
2	350.000,00	0,90	230.940,15	84.059,85	12,00	20,83	250,00	336,24	1,00	1,00	0,00	336,24	1,0000	1,0000	0,00	336,24	1,03713729	0,9642	-12,04	324,20
3	400.000,00	0,90	280.427,33	79.572,67	12,00	20,83	250,00	318,29	1,00	1,00	0,00	318,29	1,0000	1,0000	0,00	318,29	1,03713729	0,9642	-11,40	306,89
4	320.000,00	0,90	191.107,10	96.892,90	12,00	20,83	250,00	387,57	1,00	1,00	0,00	387,57	1,0000	1,0000	0,00	387,57	1,03713729	0,9642	-13,88	373,69
5	269.000,00	0,90	169.421,41	72.678,59	10,00	20,00	200,00	363,39	1,00	1,00	0,00	363,39	1,0000	1,0000	0,00	363,39	1,00000000	1,0000	0,00	363,39
6	380.000,00	0,90	255.944,38	86.055,62	12,00	20,83	250,00	344,22	1,00	1,00	0,00	344,22	1,0000	1,0000	0,00	344,22	1,03713729	0,9642	-12,33	331,90
									Média	338,89					Média	338,89			Média	330,62
									L. Inf.	237,22					L. Inf.	237,22			L. Inf.	231,43
									L. Sup.	440,56					L. Sup.	440,56			L. Sup.	429,80
									Desvio	36,01					Desvio	36,01			Desvio	33,89
									CV	0,106					CV	0,106			CV	0,103

SIM

SIM

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 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,89442719	1,0000	0,00	283,64	200,00	1,00	0,00	283,64	1,00	283,64	283,64	283,64	283,64
0,91287093	0,9798	-6,79	329,45	250,00	1,06	19,29	355,53	0,94	317,41	317,41	317,41	317,41
0,91287093	0,9798	-6,43	311,86	250,00	1,06	18,26	336,55	0,94	300,46	300,46	300,46	300,46
0,91287093	0,9798	-7,83	379,74	250,00	1,06	22,24	409,81	0,94	365,86	365,86	365,86	365,86
0,89442719	1,0000	0,00	363,39	200,00	1,00	0,00	363,39	1,00	363,39	363,39	363,39	363,39
0,91287093	0,9798	-6,95	337,27	250,00	1,06	19,75	363,97	0,94	324,94	324,94	324,94	324,94
				Média	334,22				325,95	325,95	325,95	325,95
				L. Inf.	233,96				228,17	228,17	228,17	228,17
				L. Sup.	434,49				423,74	423,74	423,74	423,74
				Desvio	34,68							
				CV	0,104							

SIM

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	31,12	Área construída	163,88
Vu construção	2.178,84	Vu construção	2.178,84
Depreciação	80,02%	Depreciação	80,02%
Vu depreciado	1.743,57	Vu depreciado	1.743,57
Valor total	54.259,92	Valor total	285.736,39
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	200,00	Valor Terreno	65.190,07
Vu terreno	325,95	Valor Construção	339.996,31
Valor total	65.190,07	Valor total	405.000,00

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	2.036,30			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	20	70	2,50	20%	31,12	1,07	2.178,84	67.805,53	80,0%	54.259,92
Não Averbado	20	70	2,50	20%	163,88	1,07	2.178,84	357.068,46	80,0%	285.736,39
Comp 1	35	70	3,5	20%	160,00	0,81	1.653,48	264.556,10	53,4%	141.272,96
Comp 2	25	70	2,5	20%	140,00	1,07	2.178,84	305.037,74	75,7%	230.940,15
Comp 3	25	70	2,5	20%	170,00	1,07	2.178,84	370.402,97	75,7%	280.427,33
Comp 4	30	70	3,0	20%	156,00	0,92	1.871,36	291.932,11	65,5%	191.107,10
Comp 5	25	70	3,0	20%	130,00	0,92	1.871,36	243.276,76	69,6%	169.421,41
Comp 6	15	70	2,5	20%	100,00	1,50	3.048,34	304.834,11	84,0%	255.944,38