

Nome: Garantidor:
 Endereço: No. Complemento:
 Bairro: Município: UF:

Tipo do Imóvel: No. da Matrícula: No. do Cart.
 Finalidade: Estado de Conservação:
 Padrão: Padrão Construtivo: Idade Aparente:

Valor de Mercado: **R\$ 1.263.000,00**

Valor por Extenso: Um milhão e duzentos e sessenta e três mil reais

Valor de venda forçada (0,70): **R\$ 884.000,00**

Valor por Extenso: Oitocentos e oitenta e quatro mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input type="checkbox"/> Metrô | <input checked="" type="checkbox"/> Escola |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água | <input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas | <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto | <input type="checkbox"/> Gás | <input checked="" type="checkbox"/> Correio | <input checked="" type="checkbox"/> Praças e Parques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo | <input checked="" type="checkbox"/> Bancos | <input checked="" type="checkbox"/> Entretenimento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia | | <input checked="" type="checkbox"/> Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ? Se não, por quê ?

b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ? Se sim, por quê ?

c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ? Se sim, qual ?

Observações Complementares:

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio/alto padrão construtivo e idade aparente em torno de 10 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Padre Lívio Emílio Calliari, Av. Fernando Stecca e Av. Tadao Yoshida. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Responsável Técnico: x

Nome: Tales R. S. Galache
Crea: 5060563873-D
Empresa: Galache Engenharia Ltda.
Crea: 1009877
Data: 04 de abril de 2022

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	290,84	m ²
Testada:	20,16	m
Lat. Dir.:	15,28	m
Lat. Esq.:	23,58	m
Fração ideal	100,00	%

Construção (Averbado):	233,500	m ²
Construção (Não Averbado):	0,00	m ²
Área Total:	233,50	m ²

No. Vagas:	Cobertas	2
	Descobertas	3
No. Pav.:	2	
Aptos/andar:	-	
No.: Elev.:	-	
	Total Unid.:	-

Áreas Averbadas ?

Infra-estrutura da Edificação:

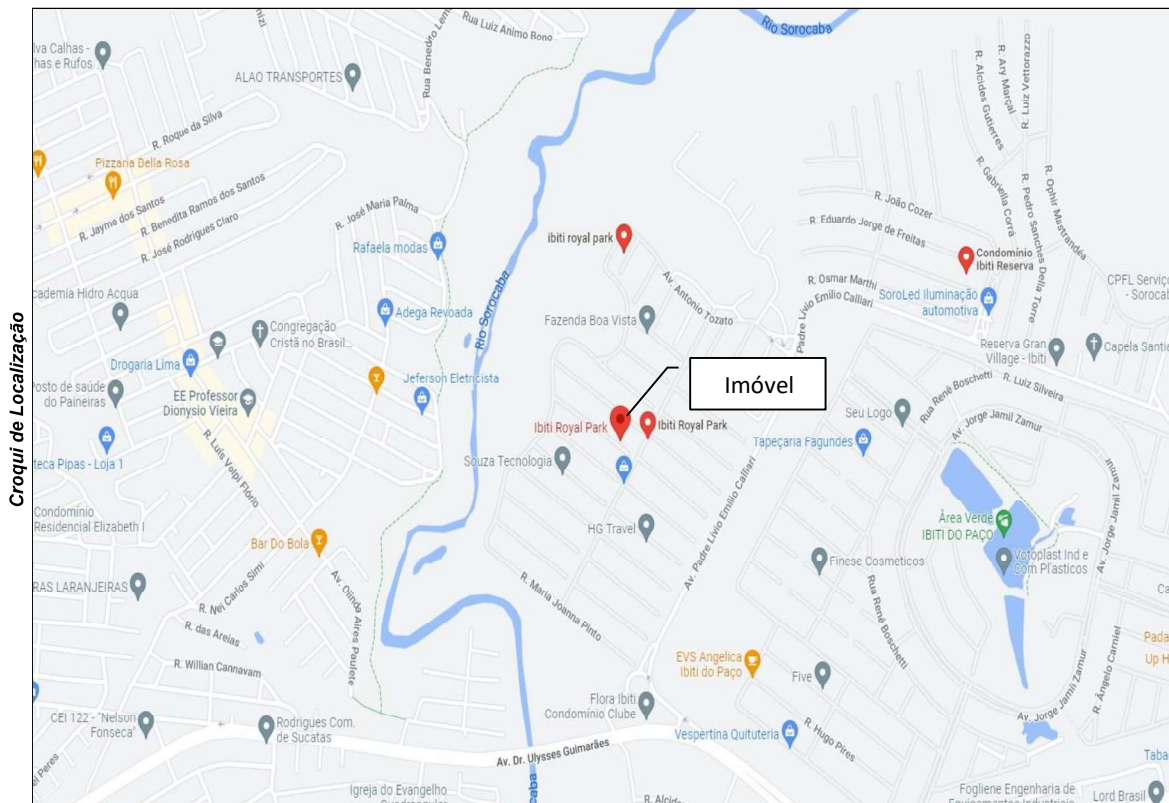
- | | | | |
|---|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input checked="" type="checkbox"/> Play Ground | <input checked="" type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input type="checkbox"/> Espaço Gourmet |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Jogos | <input checked="" type="checkbox"/> Piscina | <input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo | <input type="checkbox"/> Vigilância |
| <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva |

Características da Unidade Avaliada:

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:
Suíte	3	Laminado	Massas	Gesso	-
Banheiro suíte	3	Porcelanato	Porcelanato	Gesso	-
Closet	1	Laminado	Massas	Gesso	-
Sala de estar	1	Laminado	Massas	Gesso	-
Sala de jantar	1	Laminado	Massas	Gesso	-
Sala de tv	1	Laminado	Massas	Gesso	-
Cozinha	1	Porcelanato	Cerâmica	Gesso	-
Lavabo	1	Porcelanato	Massas	Gesso	-
Área gourmet	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso	-
Área de serviço	1	Porcelanato	Cerâmica	PVC	-
Banheiro externo	1	Porcelanato	Cerâmica	Gesso	-
Depósito	1	Cerâmica	Massas	Gesso	-
Varanda	1	Cerâmica	Massas	Massas Acrílica	-
Piscina	1	Vinil	Vinil	Gesso	-
Dispensa	1	Porcelanato	Massas	PVC	-

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Condomínio Ibiti Royal Park, ,					Situação	Oferta
Fonte:	Jazz Imobiliária			Telefone:	(19) 99770-5509	Contato	0
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,620	AC(m²)	260,00	AT (m²)	250,00
						Valor (R\$):	1.180.000,00

2. Endereço:	Condomínio Ibiti Royal Park, ,					Situação	Oferta
Fonte:	Jazz Imobiliária			Telefone:	(19) 99770-5509	Contato	0
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,620	AC(m²)	257,00	AT (m²)	250,00
						Valor (R\$):	1.120.000,00

3. Endereço:	Condomínio Ibiti Royal Park, ,					Situação	Oferta
Fonte:	Jazz Imobiliária			Telefone:	(15) 3217-2000	Contato	0
Idade:	Novo	Padrão:	1,743	AC(m²)	221,00	AT (m²)	250,00
						Valor (R\$):	1.200.000,00

4. Endereço:	Condomínio Ibiti Royal Park, ,					Situação	Oferta
Fonte:	Jazz Imobiliária			Telefone:	(19) 99770-5509	Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	493,00
						Valor (R\$):	750.000,00

5. Endereço:	Condomínio Ibiti Royal Park, ,					Situação	Oferta
Fonte:	Lag Condomínios			Telefone:	(15) 3217-2000	Contato	0
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,374	AC(m²)	248,00	AT (m²)	250,00
						Valor (R\$):	950.000,00

6. Endereço:	Condomínio Ibiti Royal Park, ,					Situação	Oferta
Fonte:	Lag Condomínios			Telefone:	(15) 3217-2000	Contato	0
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,743	AC(m²)	178,00	AT (m²)	269,00
						Valor (R\$):	980.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	5	70	1,5	20%	233,5	2,15	3807,109	888.959,91	96,9%	861.527,99
Não Averb.	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	5	70	2	20%	260,00	1,62	2.863,29	744.454,15	95,0%	707.230,84
Comp 2	5	70	2	20%	257,00	1,62	2.863,29	735.864,30	95,0%	699.070,48
Comp 3	0	70	1	20%	221,00	1,74	3.080,68	680.830,89	100,0%	680.830,89
Comp 4	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	10	70	2,5	20%	248,00	1,37	2.428,49	602.265,53	87,5%	527.137,21
Comp 6	5	70	2	20%	178,00	1,74	3.080,68	548.361,53	95,0%	520.943,01

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 1.180.000,00	0,90	707.230,84	354.769,16	1.419,08	1,000	1,000	1,149	0,760	1,00	1.419,08
2	R\$ 1.120.000,00	0,90	699.070,48	308.929,52	1.235,72	1,000	1,000	1,149	0,760	1,00	1.235,72
3	R\$ 1.200.000,00	0,90	680.830,89	399.169,11	1.596,68	1,000	1,000	1,149	0,760	1,00	1.596,68
4	R\$ 750.000,00	0,90	0,00	675.000,00	1.369,17	1,000	1,000	1,046	0,760	1,00	1.369,17
5	R\$ 950.000,00	0,90	527.137,21	327.862,79	1.311,45	1,000	1,000	1,149	0,760	1,00	1.311,45
6	R\$ 980.000,00	0,90	520.943,01	361.056,99	1.342,22	1,000	1,000	1,149	0,760	1,00	1.342,22
						SIM	SIM	NÃO	NÃO	Média:	1.379,05
						Saneamento				Min:	1.034,29
										Max:	1.723,81

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	290,84	Valor do m²:	1.379,05	Valor do Terreno:	R\$ 401.083,39
Área Construção (Averbado):	233,50	Valor do m²:	3.689,63	Valor da Const. (Averbado):	R\$ 861.527,99
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ -
				Valor Total:	R\$ 1.262.611,38

Valor Final de Avaliação: R\$ 1.263.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

- Sim
 Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DA RUA



FACHADA DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



VISTA DA RUA



FACHADA PRINCIPAL



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



HIDRÔMETRO



RELÓGIO DE LUZ



SALA DE ESTAR



SALA DE TV



SALA DE JANTAR



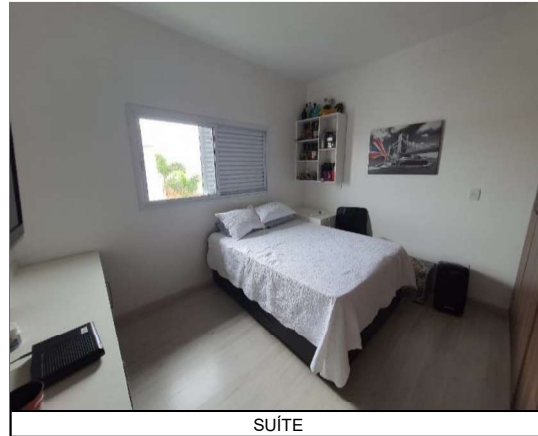
COZINHA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



LAVABO



SUÍTE



SUÍTE



SUÍTE



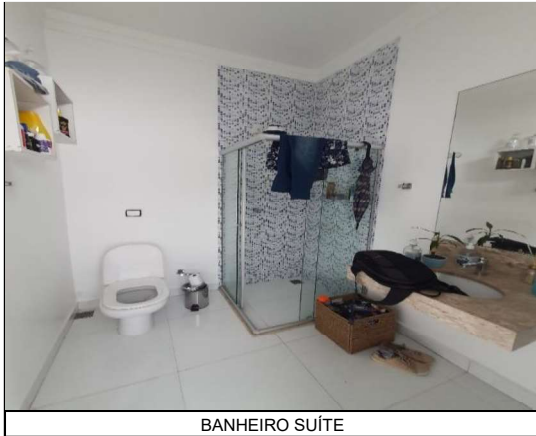
BANHEIRO SUÍTE



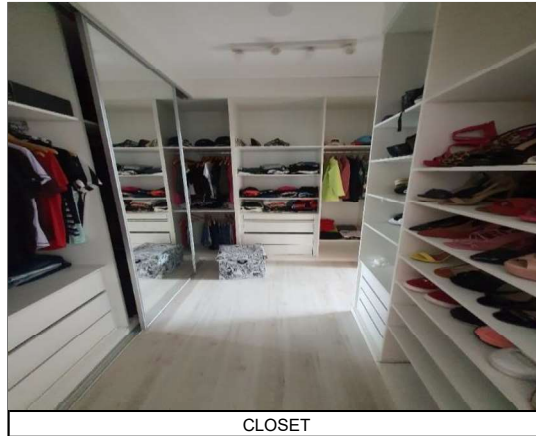
BANHEIRO SUÍTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



BANHEIRO SUÍTE



CLOSET



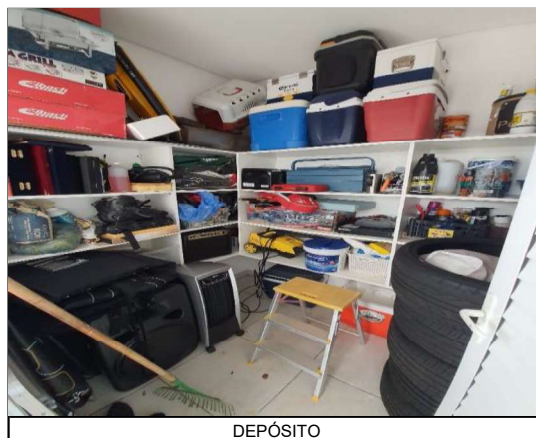
ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA GOURMET



DESPENSA



DEPÓSITO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SACADA



SACADA



SACADA



PISCINA



ÁREA EXTERNA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDERECO 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)
1	Condomínio Ibiti Royal Park			Jazz Imobiliária	(19) 99770-5509	1.180.000,00	1,00	5	2,00	20%	1,620	260,00	10,00	250,00	04/04/22
2	Condomínio Ibiti Royal Park			Jazz Imobiliária	(19) 99770-5509	1.120.000,00	1,00	5	2,00	20%	1,620	257,00	10,00	250,00	04/04/22
3	Condomínio Ibiti Royal Park			Jazz Imobiliária	(19) 99770-5509	1.200.000,00	1,00	0	1,00	20%	1,743	221,00	10,00	250,00	04/04/22
4	Condomínio Ibiti Royal Park			Jazz Imobiliária	(19) 99770-5509	750.000,00	1,00	0	0,00	0%	0,000	0,00	16,00	493,00	04/04/22
5	Condomínio Ibiti Royal Park			Lag Condomínios	(15) 3217-2000	950.000,00	1,00	10	2,50	20%	1,374	248,00	10,00	250,00	04/04/22
6	Condomínio Ibiti Royal Park			Lag Condomínios	(15) 3217-2000	980.000,00	1,00	5	2,00	20%	1,743	178,00	10,00	269,00	04/04/22

1	https://www.imobiliariajazz.com/imovel/casa-a-venda-no-bairro-condominio-ibiti-royal-park-em-sorocaba/19386
2	https://www.imobiliariajazz.com/imovel/casa-a-venda-no-bairro-condominio-ibiti-royal-park-em-sorocaba/19363
3	https://www.imobiliariajazz.com/imovel/casa-a-venda-no-bairro-condominio-ibiti-royal-park-em-sorocaba/2041
4	https://www.imobiliariajazz.com/imovel/oportunidade-terreno-excelente-no-condominio-ibiti-royal-park-com-otima-localizacao/28561
5	https://www.lagcondominios.com.br/imovel/casa-com-3-dormitorios-a-venda-247-m-por-950000-condominio-ibiti-royal-park-sorocaba-sp/CA6372-LAB?from=sale
6	https://www.lagcondominios.com.br/imovel/casa-terrea-com-3-dormitorios-a-venda-178-m-por-980000-condominio-ibiti-royal-park-sorocaba-sp/CA8336-LAB?from=sale

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO						
Averbado		Não Averbado				
Sector	Ac	233,50	Ac	0,00	Coef. Frente	1,14869835
Quadra	Idade	5	Idade		Coef. Profund.	0,75964695
Índice fiscal	Vida útil	70	Vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	Conserv. residual	1,50	Conserv. residual		Coef. Esquina	1
At	padrão	20%	padrão		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	padrão	2,15	padrão			

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	1.767,46
Fr	10,00	f	0,20
Pml	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal			Homogeneização do fator topografia			Homogeneização da frente						
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x Fj)/Vu	Vu homog.	Topo Anostrá	Ft	(Vu x Fj)/Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x Fj)/Vu	Vu homog.	
1	1.180.000,00	0,90	707.230,84	354.769,16	10,00	25,00	250,00	1.419,08	1,00	1,00	1.419,08	1,0000	1,0000	1,0000	0,00	1.419,08	1,00000000	1,1487	211,01	1.630,09	
2	1.120.000,00	0,90	669.070,48	308.929,52	10,00	25,00	250,00	1.235,72	1,00	1,00	1.235,72	1,0000	1,0000	1,0000	0,00	1.235,72	1,00000000	1,1487	183,75	1.419,47	
3	1.200.000,00	0,90	660.530,89	399.169,11	10,00	25,00	250,00	1.596,68	1,00	1,00	1.596,68	1,0000	1,0000	1,0000	0,00	1.596,68	1,00000000	1,1487	237,42	1.834,10	
4	750.000,00	0,90	0,00	675.000,00	16,00	30,81	493,00	1.369,17	1,00	1,00	1.369,17	1,0000	1,0000	1,0000	0,00	1.369,17	1,09856054	1,0456	62,49	1.431,66	
5	950.000,00	0,90	527.137,21	327.862,79	10,00	25,00	250,00	1.311,45	1,00	1,00	1.311,45	1,0000	1,0000	1,0000	0,00	1.311,45	1,00000000	1,1487	195,01	1.596,46	
6	860.000,00	0,90	520.943,01	361.056,99	10,00	26,90	269,00	1.342,22	1,00	1,00	1.342,22	1,0000	1,0000	1,0000	0,00	1.342,22	1,00000000	1,1487	196,59	1.541,81	
							Média	1.379,05			Média	1.379,05			Média	1.379,05				1.580,60	
							L. Inf.	965,34			L. Inf.	965,34			L. Inf.	1.092,42					1.630,09
							L. Sup.	1.792,77			L. Sup.	1.792,77			L. Sup.	2.028,78					1.419,47
							Desvio	122,91			Desvio	122,91			Desvio	154,37					1.834,10
							CV	0,089			CV	0,089			CV	0,089					1.431,66

SI

SI

NAO

Cp	Fator Profund.	Homogeneização da profundidade		SOMATÓRIA DOS FATORES			SANEAMENTO DA AMOSTRA			AVALIAÇÃO DO IMÓVEL				
		(Vu x Fj)/Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Área construída	Vu construção	Depreciação	Vu depreciado	Valor total		
1.00000000	0,7596	-341,08	1.076,00	1.419,08	1.419,08	1.419,08	233,50	3.807,11	96,91%	3.898,63	861.527,99	0,00	0,00	0,00
1.00000000	0,7596	-297,01	938,71	1.235,72	1.235,72	1.235,72	233,50	3.807,11	96,91%	3.898,63	861.527,99	0,00	0,00	0,00
1.00000000	0,7596	-383,77	1.212,91	1.596,68	1.596,68	1.596,68	233,50	3.807,11	96,91%	3.898,63	861.527,99	0,00	0,00	0,00
1.00000000	0,7596	-329,08	1.040,08	1.369,17	1.369,17	1.369,17	233,50	3.807,11	96,91%	3.898,63	861.527,99	0,00	0,00	0,00
1.00000000	0,7596	-315,21	995,24	1.311,45	1.311,45	1.311,45	233,50	3.807,11	96,91%	3.898,63	861.527,99	0,00	0,00	0,00
1.00000000	0,7596	-322,61	1.018,61	1.342,22	1.342,22	1.342,22	233,50	3.807,11	96,91%	3.898,63	861.527,99	0,00	0,00	0,00
				Média	1.379,05	1.379,05		280,84			401.083,39			
				L. Inf.	733,31	965,34		280,84			401.083,39			
				L. Sup.	1.361,87	1.792,77		401.083,39			1.262.611,38			
				Desvio	93,37	1792,77								
				CV	0,089	0,089								

NAO

SANEAMENTO DA AMOSTRA			AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Área construída	Vu construção
1.419,08	1.419,08	1.419,08	1.419,08	233,50	3.807,11
1.235,72	1.235,72	1.235,72	1.235,72	233,50	3.807,11
1.596,68	1.596,68	1.596,68	1.596,68	233,50	3.807,11
1.369,17	1.369,17	1.369,17	1.369,17	233,50	3.807,11
1.311,45	1.311,45	1.311,45	1.311,45	233,50	3.807,11
1.342,22	1.342,22	1.342,22	1.342,22	233,50	3.807,11
Média	1.379,05	1.379,05	1.379,05	280,84	401.083,39
L. Inf.	965,34	965,34	965,34	280,84	401.083,39
L. Sup.	1.792,77	1.792,77	1.792,77	401.083,39	1.262.611,38
Desvio	122,91	1792,77	1792,77		
CV	0,089	0,089	0,089		

SI

NAO

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação		Est.	Coef.	R8N	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
	Vida(anos)	Conserv.							
Não sofreu nem requer reparos	5	1,50	1	0,000%	1.767,46	3.807,11	888.959,91	96,9%	861.527,99
	0	0,00	1,5	0,032%		0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Requer/recebeu pequenos reparos	5	2,0	2	2,520%		2.863,29	744.454,15	95,0%	707.230,84
	0	0,00	2,5	8,090%		2.863,29	735.864,30	95,0%	699.070,48
Requer reparações simples	5	1,0	3	18,100%		3.080,68	680.830,89	100,0%	680.830,89
	0	0,00	3,5	33,200%		0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Requer reparações importantes	10	2,5	4	52,600%		2.428,49	602.265,53	87,5%	527.137,21
	5	2,0	4,5	75,200%		3.080,68	548.361,53	95,0%	520.943,01
Valor de demolição (residual)			5	100,00%					
Benefitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	5	70	20%	233,50	2,15	3.807,11	888.959,91	96,9%	861.527,99
Não Averb.	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	5	70	20%	260,00	1,62	2.863,29	744.454,15	95,0%	707.230,84
Comp 2	5	70	20%	257,00	1,62	2.863,29	735.864,30	95,0%	699.070,48
Comp 3	0	70	20%	221,00	1,74	3.080,68	680.830,89	100,0%	680.830,89
Comp 4	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	10	70	20%	248,00	1,37	2.428,49	602.265,53	87,5%	527.137,21
Comp 6	5	70	20%	178,00	1,74	3.080,68	548.361,53	95,0%	520.943,01