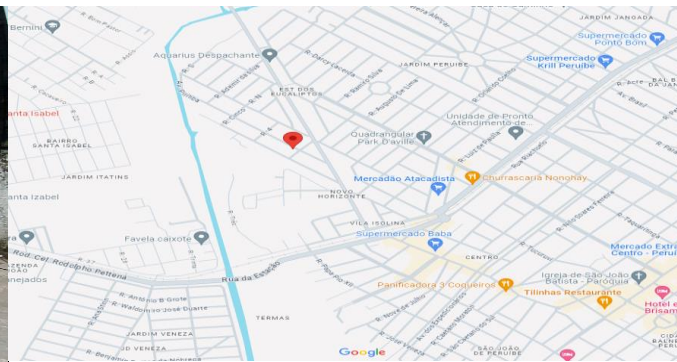


Código de Identificação: U7MPPK6



Nome: Clelia Grillo		Coord. Geog.: -24.31401,-47.01074	
Logradouro: Avenida Peritiba		Complemento: Lote nº 02 - Quadra 05	
Bairro: Jardim Los Angeles		Condomínio:	
Município: Peruíbe		UF: SP	
nº: S/nº			
CEP: 11750-000			

Características do Imóvel

Tipologia: Terreno	Uso:	Idade Aparente:
Padrão construtivo:	Estado de conservação:	
Nº de matrícula: 41.670	Nº do Cartório: 1º CRI de Peruíbe/SP	

Dimensões Edificação (m²)			
Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	0,00	0,00	0,00
Comum			
Total			

Terreno (m²)	
Matrícula	425,00
IPTU	408,00
In Loco	425,00
Fração Ideal (%)	100%

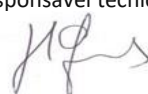
Valor de Mercado

R\$ 300.000,00
trezentos mil reais
R\$ 705,92

Observações de Análise do Imóvel

A matrícula menciona a área de terreno de 425,00m² (área utilizada para cálculo) e o IPTU menciona a área de terreno de 408,00m². Não constatamos identificação numérica exposta sobre o imóvel vistoriado. Confirmamos a localização do imóvel em estudo através de planta de quadra (ilustrada no presente laudo).

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião por imóveis no segmento de mercado, prazo normal de venda: entre 12 e 24 meses. O imóvel em estudo aparentemente se trata de boa garantia.

Nome da Empresa Galache Engenharia Ltda	Responsável técnico  Tales R. S. Galache Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D
Entrega: Santo André/SP - 29/11/2023	
Realização da vistoria: 23/11/2023	

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
(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela etc.)	
Observações (caso necessário).	

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).	

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	550.000,00	0,0	0,00	0	0,00	467,00	1.177,73
2	450.000,00	0,0	0,00	0	0,00	510,00	882,35
3	160.000,00	0,0	0,00	0	0,00	281,00	569,40
4	180.000,00	0,0	0,00	0	0,00	257,00	700,39
5	200.000,00	0,0	0,00	0	0,00	240,00	833,33

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Jardim Los Angeles	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-peruibe-bairros-peruibe-467m2-venda-RS5500
2	Jardim Peruibe	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-peruibe-bairros-peruibe-510m2-venda-RS4500
3	Jardim Peruibe	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-peruibe-bairros-peruibe-281m2-venda-RS1600
4	Jardim Peruibe	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-peruibe-bairros-peruibe-257m2-venda-RS1800
5	Jardim Peruibe	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-peruibe-bairros-peruibe-240m2-venda-RS2000

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



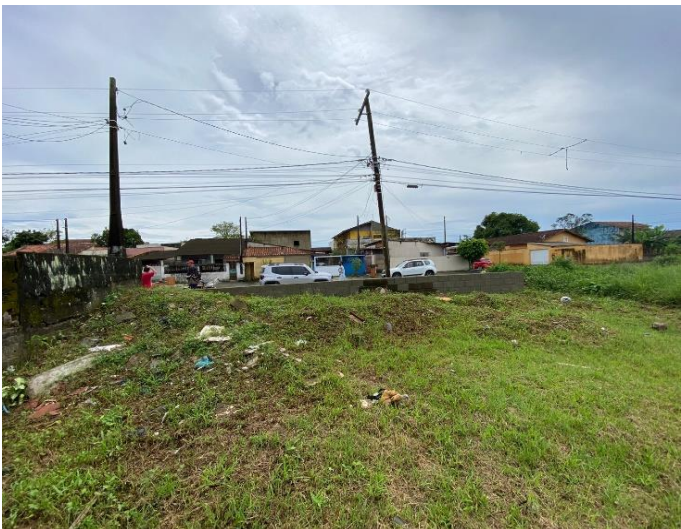
VISTA DO TERRENO



VISTA DO TERRENO



VISTA DO TERRENO



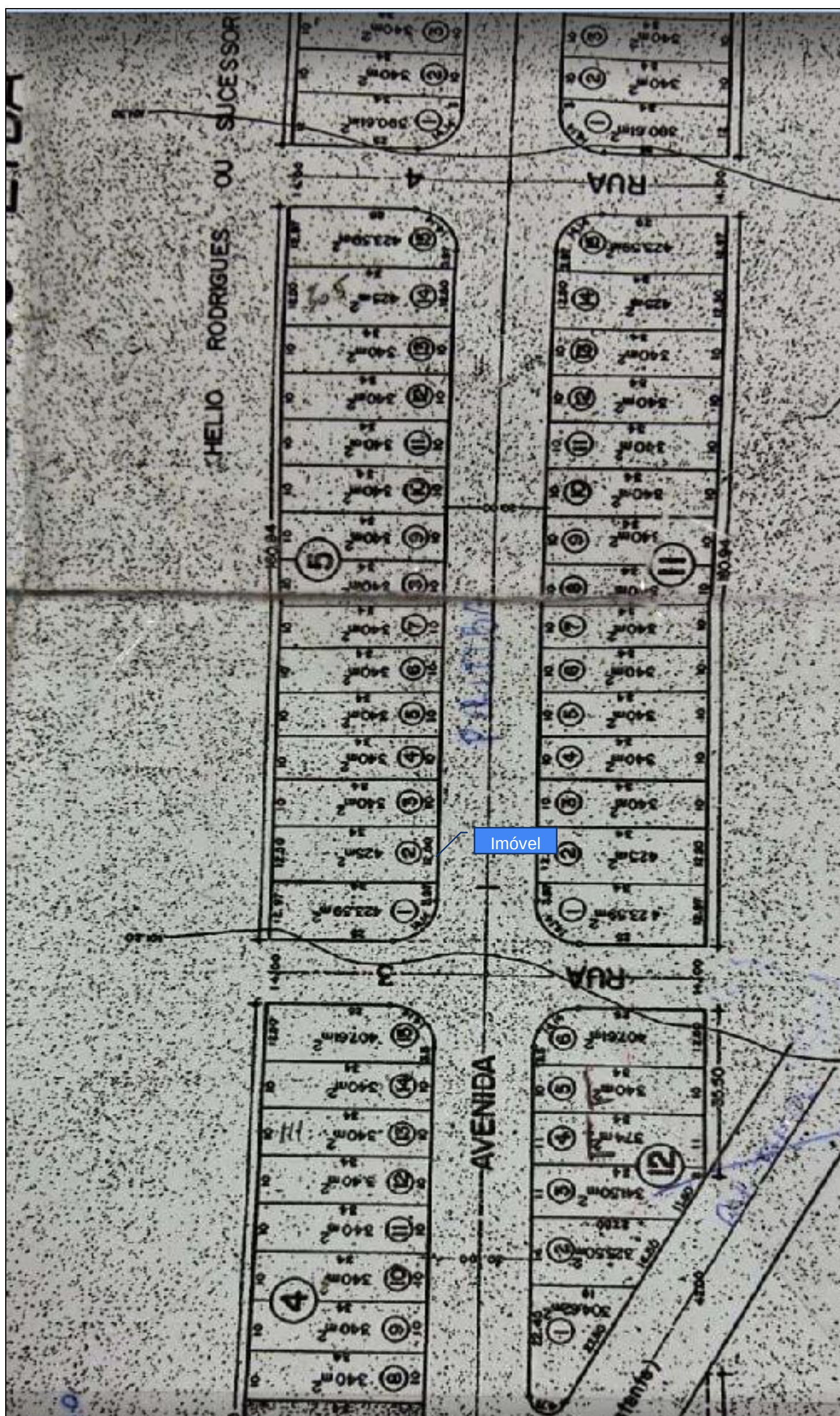
VISTA DO TERRENO



VISTA DO TERRENO



VISTA DO TERRENO



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	Jardim Los Angeles	S/nº		Corretor	(13) 3453-4861	550.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	18,00	467,00	29/11/23
2	Jardim Peruibe	S/nº		Corretor	(13) 3453-7676	450.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	16,00	510,00	29/11/23
3	Jardim Peruibe	S/nº		Corretor	(13) 3453-7676	160.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	281,00	29/11/23
4	Jardim Peruibe	S/nº		Corretor	(13) 3453-3429	180.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	257,00	29/11/23
5	Jardim Peruibe	S/nº		Corretor	(13) 3453-7676	200.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	240,00	29/11/23

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-peruibe-bairros-peruibe-467m2-venda-RS550000-id-2647961833/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-peruibe-bairros-peruibe-510m2-venda-RS450000-id-2667719954/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-peruibe-bairros-peruibe-281m2-venda-RS160000-id-2667730248/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-peruibe-bairros-peruibe-257m2-venda-RS180000-id-2583599723/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-peruibe-bairros-peruibe-240m2-venda-RS200000-id-2618951253/

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1955,60
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	0,00	Ac	0,00	Ac		Coef. Frente
Quadra		idade		idade		idade		Coef. Profund.
índice fiscal	1,00	vida útil		vida útil		vida útil		Coef. Área
Frente	12,50	Conserv.		Conserv.		Conserv.		Coef. Esquina
At	425,00	residual		residual		residual		Fator Esquina
At	34,00	padrão		padrão		padrão		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator esquina				Homogeneização da frente							
N	Valor	F Fonte	Valor	Valor	Frente	Prof.	Área	VU	INDICE				Esquina				Cf	Fator						
	Oferta		Construção	Terreno		equiv.	Terreno	Terreno	FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.		Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.				
1	550.000,00	0,90	0,00	497.475,00	18,00	25,94	467,00	1.065,26	1,00	1,00	0,00	1.065,26	1,2000	0,8333	-177,54	887,71	1,12474611	0,9297	-74,92	990,33				
2	450.000,00	0,90	0,00	407.025,00	16,00	31,88	510,00	798,09	1,00	1,00	0,00	798,09	1,1000	0,9091	-72,55	725,53	1,09856054	0,9518	-38,45	759,64				
3	160.000,00	0,90	0,00	144.720,00	12,00	23,42	281,00	515,02	1,00	1,00	0,00	515,02	1,0000	1,0000	0,00	515,02	1,03713729	1,0082	4,22	519,24				
4	180.000,00	0,90	0,00	162.810,00	12,00	21,42	257,00	633,50	1,00	1,00	0,00	633,50	1,0000	1,0000	0,00	633,50	1,03713729	1,0082	5,19	638,70				
5	200.000,00	0,90	0,00	180.900,00	10,00	24,00	240,00	753,75	1,00	1,00	0,00	753,75	1,0000	1,0000	0,00	753,75	1,00000000	1,0456	34,40	788,15				
							Média	753,12				Média	753,12				Média	703,10						
							L. Inf.	527,19				L. Inf.	527,19				L. Inf.	492,17						
							L. Sup.	979,06				L. Sup.	979,06				L. Sup.	914,03						
							Desvio	206,43				Desvio	206,43				Desvio	139,08						
							CV	0,274				CV	0,274				CV	0,198						
									SIM								SIM							

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA				
Cp	Fator			Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento	
	Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.						1	2	3		
1.00000000	1.0000	0,00	1.065,26	467,00	1,02	25,40	1.090,65		0,76	812,79	812,79	812,79	812,79
1.00000000	1.0000	0,00	798,09	510,00	1,05	37,22	835,31		0,86	687,09	687,09	687,09	687,09
0.96781541	1.0333	17,13	532,14	281,00	0,95	-25,96	489,06		1,04	536,37	536,37	536,37	536,37
0.92556289	1.0804	50,95	684,45	257,00	0,94	-38,61	594,90		1,09	689,64	689,64	689,64	689,64
0.97979590	1.0206	15,54	769,29	240,00	0,93	-51,96	701,79		1,07	803,69	803,69	803,69	803,69
		Média	769,85			Média	742,34			705,92	705,92	705,92	705,92
		L. Inf.	538,89			L. Inf.	519,64			494,14	494,14	494,14	494,14
		L. Sup.	1.000,80			L. Sup.	965,04		917,69	917,69	917,69	917,69	
		Desvio	194,85			Desvio	233,18						
		CV	0,253			CV	0,314						
SIM				NÃO									

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	425,00	Valor Terreno	300.014,66		
Vu terreno	705,92	Valor Construção	0,00		
Valor total	300.014,66	Valor total	300.014,66		

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	1.955,60			
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	0,00	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				