

Código de Identificação: JBBJ3BL



Nome:  
 Endereço: Rua Victorino Dante nº: 200 Compl: Lote nº 32; Quadra nº 16  
 Bairro: Jardim Bom Jesus Condomínio: - CEP: 06550-000  
 Município: Pirapora do Bom Jesus UF: SP

#### Características do Imóvel

Tipologia: Casa Residencial Uso: Residencial  
 Idade aparente: 25 Padrão construtivo: Médio  
 Estado de conservação: Médio Ocupação atual do imóvel: Habitado  
 Nº de matrícula: 220.112 Nº do Cartório: 1º CRI De Barueri/SP

#### Dimensões (m<sup>2</sup>)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	247,81	247,81	303,00	
Comum				
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

#### Dimensões (m<sup>2</sup>)

Qtde Vaga vinculada	2	Qtde vaga Autônoma	Nº de matrícula:
Terreno (m <sup>2</sup> )	250,00		
Testada (m <sup>2</sup> )	10,00		
Lat. Dire. (m <sup>2</sup> )	25,00		
Lat. Esq. (m <sup>2</sup> )	25,00		
Fração Ideal %	100,00		

**Valor de Mercado**

R\$ 448.000,00

Quatrocentos e quarenta e oito mil reais

Valor do metro quadrado - Terreno: R\$322,44 Construção: R\$1.483,21

Informar o valor das vagas autonômas: -

A matrícula e o IPTU do imóvel em estudo mencionam uma área construída de 247,81m<sup>2</sup>, porém, em medições realizadas in loco, constatamos a área construída de 303,00m<sup>2</sup>, sendo assim temos 55,19m<sup>2</sup> de área não averbada. De acordo com a distribuição do imóvel e informações cedidas na documentação, não é possível identificar ao certo quais seriam as áreas averbadas e não averbadas.

Para efeito de cálculo e fins de avaliação iremos considerar somente a área construída averbada. Caso à área construída não averbada seja regularizada o imóvel seria avaliado em R\$ 530.000,00.

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda.  
 Crea: 1009877  
 Santo André/SP  
 quarta-feira, 30 de março de 2022

Responsável técnico

Tales R. S. Galache  
 Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

## Dados da Região

### Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tratamento de água | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação asfáltica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário   | <input checked="" type="checkbox"/> Rede telefônica        | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica   | <input type="checkbox"/> Gás encanado                      | <input checked="" type="checkbox"/> Arborização        |

### Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial  
Bairro: Antigo

Padrão construtivo: Médio  
Tráfego local: Baixo

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	X		
Universidade			X
Escola	X		
Hospital	X		
Bancos		X	
Supermercado		X	
Farmácia	X		
Praia			X
Outros			
Se outros, quais:			

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 à 25 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: R. Carminé Cipola e Av. Alaor Veigas. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

## Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 2

Unidades por andar (se apto):

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala de Estar	1	Massas	Cerâmica	Laje	Latex
Sala de Jantar	1	Massas	Cerâmica	Laje	Latex
Cozinha	2	Azulejos	Porcelanato	Laje	Revestimento
Escritório	1	Massas	Porcelanato	Laje	Latex
Banheiro Social	2	Azulejos	Cerâmica	Laje	Revestimento
Área de Serviço	2	Azulejos	Cerâmica	Laje	Revestimento
Varanda	1	Massas	Cerâmica	Laje	Latex
Suíte	1	Massas	Cerâmica	Laje	Latex
Banheiro Suíte	1	Azulejos	Cerâmica	Laje	Revestimento
Dormitório	3	Massas	Cerâmica	Laje	Latex
Saleta	1	Massas	Cerâmica	Laje	Latex

- Salão de festas  
 Academia

- Salão de jogos  
 Piscina

- Área gourmet  
 Quadra

- Playground

## Laudo de Avaliação de Imóvel

### Fotos do Imóvel



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA DO AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO



HIDRÔMETRO



MEDIDOR DE ENERGIA



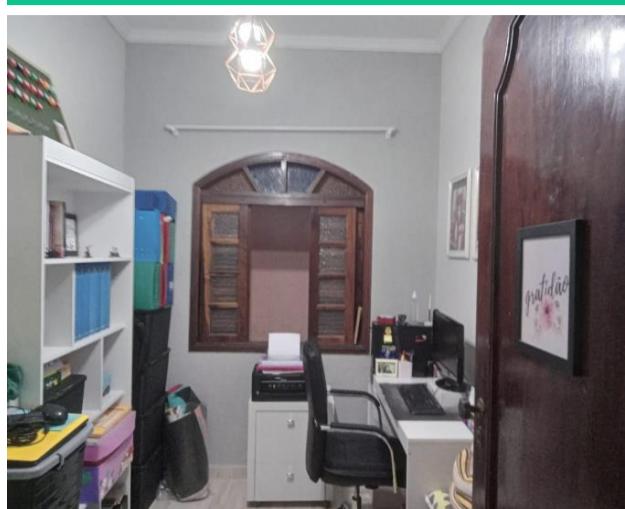
VARANDA



SALA DE ESTAR

## Laudo de Avaliação de Imóvel

### Fotos do Imóvel



ESCRITÓRIO



BANHEIRO SOCIAL 01



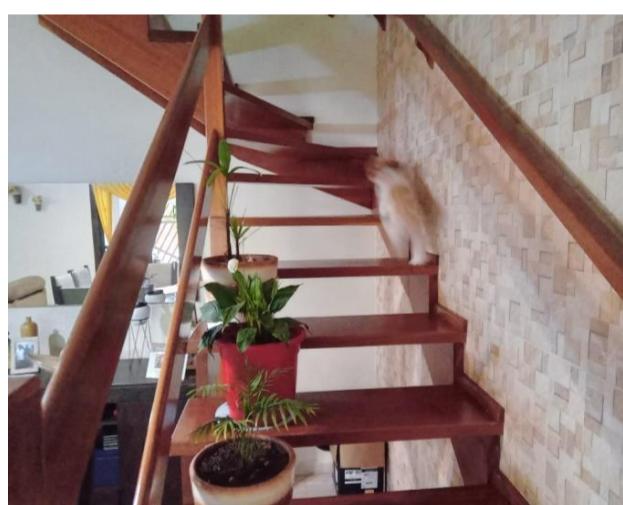
SALA DE JANTAR



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



ESCADA DE ACESSO



SALETA



SACADA

## Laudo de Avaliação de Imóvel

### Fotos do Imóvel



SUÍTE



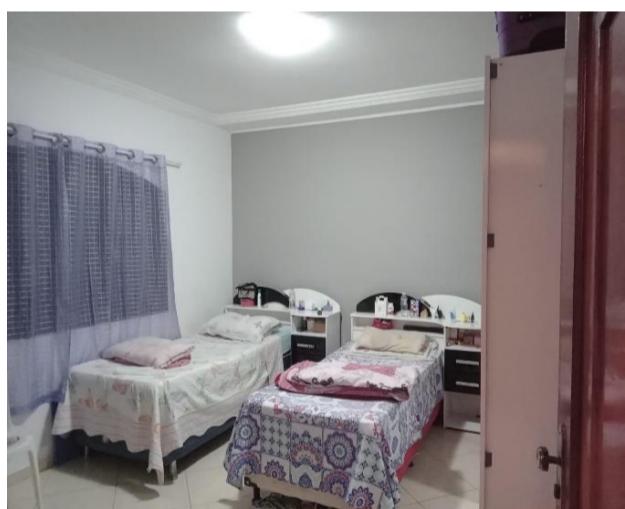
BANHEIRO SUÍTE



DORMITÓRIO 01



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO 02



QUINTAL



QUINTAL



ÁREA DE SERVIÇO (ANEXO)

## Laudo de Avaliação de Imóvel

### Fotos do Imóvel



COZINHA (ANEXO)



DORMITÓRIO (ANEXO)



FUNDOS DO AVALIANDO

Cálculo do Valor do Imóvel

**Resumo da Homogeneização para o avaliando**

Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Local	Topografia	Frente	Profundidade	Somatória dos Fatores	Unitário Homog.
1	Rua Victorino Dante, S/nº	R\$292,21	0,90	1,00	1,00	-	-	1,00	R\$292,21
2	Bairro Jardim Bom jesus, S/nº	R\$348,48	0,90	1,00	1,00	-	-	1,00	R\$348,48
3	Bairro Jardim Bom jesus, S/nº	R\$253,89	0,90	1,00	1,00	-	-	1,00	R\$253,89
4	Bairro Jardim Bom jesus, S/nº	R\$318,94	0,90	1,00	1,00	-	-	1,00	R\$318,94
5	Bairro Centro, S/nº	R\$361,14	0,90	1,00	1,00	-	-	1,00	R\$361,14
6	Bairro Vila Nova, S/nº	R\$360,00	0,90	1,00	1,00	-	-	1,00	R\$360,00
								<b>Média:</b>	R\$322,44
								<b>Limite max:</b>	R\$419,18
								<b>Limite Min:</b>	R\$225,71

Área Terreno:	250,00	Valor do m <sup>2</sup> :	322,44
Área Construção (Averbado):	247,81	Valor do m <sup>2</sup> :	1.483,21
Área Construção (Não averbado):	55,19	Valor do m <sup>2</sup> :	1.483,21
		Valor do m <sup>2</sup> :	

Valor do Terreno:	R\$ 80.610,89
Valor da Const. (Averbado):	R\$ 367.553,47
Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 81.858,18
	R\$
Valor Total:	R\$ 530.022,54

**Valor Final de Avaliação:** R\$448.000,00

**Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais**

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 12 e 24 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

**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

Em caso de resposta positiva explicar:

## Elementos Comparativos

	Amostra n.º	1	Código:	Empreendimento:					
	Endereço:	Rua Victorino Dante				Nº	S/nº	UF:	SP
	Bairro:	Jardim Bom Jesus		Cidade:	Pirapora do Bom Jesus			CEP:	
	Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:	0,843				
	Estado de Conservação:		MAU			Idade aparente:		30	
	Nº Dormitórios:	0	Nº Suítes:				Nº Vagas:		
	Área Total do Terreno(m <sup>2</sup> ):		250,00	Área de uso comum(m <sup>2</sup> ):					
	Área privativa(m <sup>2</sup> ):		Área Total Construída (m <sup>2</sup> ):			90,00			
	Preço de venda:	R\$ 150.000,00	R\$/m <sup>2</sup> constr:	R\$ 1.486,26	R\$/m <sup>2</sup> terreno:	R\$ 292,21			
FONTE:	Imobiliária Sol - - (11) 96495-7750								

	Amostra n.º	2	Código:	Empreendimento:					
	Endereço:	Bairro Jardim Bom jesus				Nº	S/nº	UF:	SP
	Bairro:	Jardim Bom Jesus		Cidade:	Pirapora do Bom Jesus		CEP:		
	Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:		1,145			
	Estado de Conservação:		REGULAR			Idade aparente:		25	
	Nº Dormitórios:	0	Nº Suítes:				Nº Vagas:		
	Área Total do Terreno(m <sup>2</sup> ):		210,00	Área de uso comum(m <sup>2</sup> ):					
	Área privativa(m <sup>2</sup> ):		Área Total Construída (m <sup>2</sup> ):			140,00			
	Preço de venda:	R\$ 300.000,00	R\$/m <sup>2</sup> constr:	R\$ 2.018,70	R\$/m <sup>2</sup> terreno:	R\$ 348,48			
FONTE:	José Augusto Correto - - (11) 2690-8476								

Amostra n.º	3	Código:	Empreendimento:					
Endereço:	Bairro Jardim Bom jesus				Nº	S/nº	UF:	SP
Bairro:	Jardim Bom Jesus		Cidade:	Pirapora do Bom Jesus		CEP:		
Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:	0,919				
Estado de Conservação:		REGULAR			Idade aparente:		35	
Nº Dormitórios:	0	Nº Suítes:	Nº Vagas:					
Área Total do Terreno(m²):		350,00	Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):			270,00			
Preço de venda:	R\$ 395.000,00	R\$/m² constr:	R\$ 1.620,25	R\$/m² terreno:	R\$ 253,89			
FONTE:	José Augusto Corretor - - (11) 2690-8476							

	Amostra n.º	4	Código:	Empreendimento:					
	Endereço:	Bairro Jardim Bom jesus				Nº	S/nº	UF:	SP
	Bairro:	Jardim Bom Jesus		Cidade:	Pirapora do Bom Jesus		CEP:		
	Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:		0,919			
	Estado de Conservação:		REGULAR			Idade aparente:		30	
	Nº Dormitórios:	0	Nº Suítes:				Nº Vagas:		
	Área Total do Terreno(m <sup>2</sup> ):		125,00	Área de uso comum(m <sup>2</sup> ):					
	Área privativa(m <sup>2</sup> ):		Área Total Construída (m <sup>2</sup> ):			200,00			
Preço de venda:	R\$ 280.000,00	R\$/m <sup>2</sup> constr:	R\$ 1.620,25	R\$/m <sup>2</sup> terreno:	R\$ 318,94				
FONTE:	Parnaíba Imóveis - - (11) 4154-5889								

	Amostra n.º	5	Código:	Empreendimento:					
	Endereço:	Bairro Centro				Nº	S/nº	UF:	SP
	Bairro:	Jardim Bom Jesus		Cidade:	Pirapora do Bom Jesus		CEP:		
	Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:	1,251				
	Estado de Conservação:		BOM			Idade aparente:		10	
	Nº Dormitórios:	0	Nº Suítes:				Nº Vagas:		
	Área Total do Terreno(m <sup>2</sup> ):	450,00		Área de uso comum(m <sup>2</sup> ):					
Área privativa(m <sup>2</sup> ):				Área Total Construída (m <sup>2</sup> ):	120,00				
Preço de venda:	R\$ 450.000,00	R\$/m <sup>2</sup> constr:	R\$ 2.205,59	R\$/m <sup>2</sup> terreno:	R\$ 361,14				
FONTE:	Orion Imóveis - - (11) 4154-6042								

Amostra n.º	6	Código:		Empreendimento:					
Endereço:	Bairro Vila Nova					Nº	0	UF:	SP
Bairro:	Jardim Bom Jesus		Cidade:	Pirapora do Bom Jesus			CEP:		
Tipo:	Terreno		Padrão de Construção:						
Estado de Conservação:		0			Idade aparente:				
Nº Dormitórios:	Nº Suítes:			Nº Vagas:					
Área Total do Terreno(m <sup>2</sup> ):		300,00		Área de uso comum(m <sup>2</sup> ):					
Área privativa(m <sup>2</sup> ):		Área Total Construída (m <sup>2</sup> ):			0,00				
Preço de venda:	R\$	120.000,00		R\$/m <sup>2</sup> constr:	R\$	-	R\$/m <sup>2</sup> terreno:	R\$	318,94
FONTE: José Augusto Correto - (11) 2690-8476									

## Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1763,06
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	247,81	Ac	55,19	Ac		Coef. Frente	1.00000000
Quadra	idade	25	idade	25	idade		Coef. Profund.	1.00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	vida útil	Coef. Área	1,000
Frente	10,00	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00	Conserv.	Coef. Esquina	1
At	250,00	residual	20%	residual	20%	residual	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	25,00	padrão	1,21	padrão	1,21	padrão		

### HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor	F Fonte	Homogeneização do índice fiscal						Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente							
			Construção	Terreno	Frente	Prof.	Área	VU	INDICE	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator	(Vu x F)-Vu	Vu homog.
1	150.000,00	0,90	61.948,27	73.051,73	10,00	25,00	250,00	292,21	1,00	1,00	0,00	292,21	1,0000	1,0000	0,00	292,21	1.00000000	1,0000	0,00	292,21
2	300.000,00	0,90	196.819,57	73.180,43	10,00	21,00	210,00	348,48	1,00	1,00	0,00	348,48	1,0000	1,0000	0,00	348,48	1.00000000	1,0000	0,00	348,48
3	395.000,00	0,90	266.636,79	88.863,21	10,00	35,00	350,00	253,89	1,00	1,00	0,00	253,89	1,0000	1,0000	0,00	253,89	1.00000000	1,0000	0,00	253,89
4	280.000,00	0,90	212.132,67	39.867,33	5,00	25,00	125,00	318,94	1,00	1,00	0,00	318,94	1,0000	1,0000	0,00	318,94	0,87055056	1,1487	47,43	366,36
5	450.000,00	0,90	242.485,77	162.514,23	15,00	30,00	450,00	361,14	1,00	1,00	0,00	361,14	1,0000	1,0000	0,00	361,14	1,08447177	0,9221	-28,13	333,01
6	120.000,00	0,90	0,00	108.000,00	10,00	30,00	300,00	360,00	1,00	1,00	0,00	360,00	1,0000	1,0000	0,00	360,00	1.00000000	1,0000	0,00	360,00
									Média	322,44			Média	322,44			Média	322,44		
									L. Inf.	225,71			L. Inf.	225,71			L. Inf.	225,71		
									L. Sup.	419,18			L. Sup.	419,18			L. Sup.	419,18		
									Desvio	42,92			Desvio	42,92			Desvio	42,92		
									CV	0,133			CV	0,133			CV	0,133		

SIM SIM NÃO

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator				Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
Profund.	(Vu x F)-Vu	Vu homog.			1	2	3	
1.00000000	1,0000	0,00	292,21	1,00	292,21	292,21	292,21	
0,91651514	1,0911	31,74	380,22	1,00	348,48	348,48	348,48	348,48
1.00000000	1,0000	0,00	253,89	1,00	253,89	253,89	253,89	253,89
1.00000000	1,0000	0,00	318,94	1,00	318,94	318,94	318,94	318,94
1.00000000	1,0000	0,00	361,14	1,00	361,14	361,14	361,14	361,14
1.00000000	1,0000	0,00	360,00	1,00	360,00	360,00	360,00	360,00
				Média	327,73			
					322,44	322,44	322,44	322,44
					229,41	225,71	225,71	225,71
					426,05	419,18	419,18	419,18
					48,38			
					CV	0,148		

Averbado		Não Averbado		Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área construída	247,81	Área construída	55,19	Área de terreno	250,00	Valor Terreno	80.610,89
Vu construção	2.129,78	Vu construção	2.129,78	Vu terreno	322,44	Valor Construção	449.411,65
Depreciação	69,64%	Depreciação	69,64%	Vu depreciado	1.483,21	Valor total	530.022,54
Vu depreciado	1.483,21	Vu depreciado	1.483,21	Valor total	81.858,18		

### 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	1.763,06
-------------------------------	-----------	---	---------	-----	----------

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	25	70	3	20%	247,81	1,208	2.129,78	527.779,91	69,6%	367.553,47
Não Averbado	25	70	3	20%	55,19	1,208	2.129,78	117.542,36	69,6%	81.858,18
	0	0	0	0%	0,00	0	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 1	30	70	4,0	20%	90,00	0,84	1.486,26	133.763,36	46,3%	61.948,27
Comparativo 2	25	70	3,0	20%	140,00	1,15	2.018,70	282.618,52	69,6%	196.819,57
Comparativo 3	35	70	3,0	20%	270,00	0,92	1.620,25	437.468,08	61,0%	266.636,79
Comparativo 4	30	70	3,0	20%	200,00	0,92	1.620,25	324.050,43	65,5%	212.132,67
Comparativo 5	10	70	2,0	20%	120,00	1,25	2.205,59	264.670,57	91,6%	242.485,77
Comparativo 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

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 (M <sup>2</sup> )	FRENTE (M)	ÁREA (M <sup>2</sup> )	
1	Rua Victorino Dante	S/nº		Imobiliária Sol	(11) 96495-7750	150.000,00	1,00	30	70	4,00	20%	0,843	90,00	10,00	250,00	30/03/22
2	Bairro Jardim Bom jesus	S/nº		José Augusto Corretor	(11) 2690-8476	300.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	1,145	140,00	10,00	210,00	30/03/22
3	Bairro Jardim Bom jesus	S/nº		José Augusto Corretor	(11) 2690-8476	395.000,00	1,00	35	70	3,00	20%	0,919	270,00	10,00	350,00	30/03/22
4	Bairro Jardim Bom jesus	S/nº		Parnaíba Imóveis	(11) 4154-5889	280.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,919	200,00	5,00	125,00	30/03/22
5	Bairro Centro	S/nº		Orion Imóveis	(11) 4154-6042	450.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	1,251	120,00	15,00	450,00	30/03/22
6	Bairro Vila Nova	S/nº		José Augusto Corretor	(11) 2690-8476	120.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	300,00	30/03/22

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	<a href="https://www.imobsol.com.br/comprar/sp/pirapora-do-bom-jesus/jardim-bom-jesus/terreno/33691565">https://www.imobsol.com.br/comprar/sp/pirapora-do-bom-jesus/jardim-bom-jesus/terreno/33691565</a>
2	<a href="https://www.jadmconsultoria.com/142/imoveis/venda-casa-3-dormitorios-jardim-bom-jesus-pirapora-do-bom-jesus-sp">https://www.jadmconsultoria.com/142/imoveis/venda-casa-3-dormitorios-jardim-bom-jesus-pirapora-do-bom-jesus-sp</a>
3	<a href="https://www.jadmconsultoria.com/242/imoveis/venda-casa-3-dormitorios-jardim-bom-jesus-pirapora-do-bom-jesus-sp">https://www.jadmconsultoria.com/242/imoveis/venda-casa-3-dormitorios-jardim-bom-jesus-pirapora-do-bom-jesus-sp</a>
4	<a href="https://parnaibaimoveis.com.br/imovel/casas-a-venda-em-pirapora-do-bom-jesus-sp/2255">https://parnaibaimoveis.com.br/imovel/casas-a-venda-em-pirapora-do-bom-jesus-sp/2255</a>
5	<a href="https://www.orionimoveis.com/235526-casa-em-pirapora-do-bom-jesus-bairro-centro.html">https://www.orionimoveis.com/235526-casa-em-pirapora-do-bom-jesus-bairro-centro.html</a>
6	<a href="https://www.jadmconsultoria.com/224/imoveis/venda-terreno-vila-nova-pirapora-do-bom-jesus-sp">https://www.jadmconsultoria.com/224/imoveis/venda-terreno-vila-nova-pirapora-do-bom-jesus-sp</a>

Croqui de localização do imóvel e elementos comparativos

