LAUDO DE AVALIAÇÃO - Edificações Diversas

Solicitante:	[redacted]			CNPJ/CPF:	[redacted]
Endereço:	Rua João Flauzino Pereira			Nº:	20
Complemento:	Casa 27	Condomínio:	Res.Vale do Sol I	CEP:	19801-180
Bairro:	Vila São Cristóvão	Construtora:	-	Andar:	-
Cidade:	Assis			UF:	SP

VALOR DE MERCADO	Possui Habite-se?	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R$ 348.000,00	Sim	Sim	Residêncial	Sim

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	Casa isolada - Residencial	Nº vagas:	1
A edificação é composta de quantas matrículas:	1		
Cartório de registro da matrícula:	Oficial de Registro de Imóveis de Assis – SP		

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	108,00 m²	Zoneamento da área (ver comentário):	-
Testada total do(s) terreno(s):	6,00 m	Coeficiente de Aproveitamento:	-
Área construída (total):	96,25 m²	Área construída (parte não averbada):	43,25 m²
Padrão de acabamento:	Médio - Mínimo	Valor venal do Imóvel na prefeitura:	-
Valor do IPTU Anual:	-	Idade aparente:	15
Topografia:	Plano	Situação:	Meio de quadra
Consistência:	Seco	Estado de Conservação:	Regular
Localização:	Bom		

Descrição do imóvel vistoriado:

>> Avaliação válida para o imóvel situado na Rua João Flauzino Pereira, 20 – Casa 27 - bairro Vila São Cristóvão, na cidade de Assis - SP.

>> ***Coordenada: 22°40'32.9"S 50°24'58.6"W.***

>> Área do terreno conferida 'in loco' e estimada via Google Earth é de 108,00m², vinculando com a área averbada da matrícula.

>> O imóvel avaliando é uma casa térrea com uma área construída de 96,25m², sendo divido conforme a descrição a seguir: ***1 Sala de estar / jantar, 1 Cozinha, 1 Banheiro, 2 Dormitórios, 1 Suíte, 1 Área de serviço/Churrasqueira e garagem.***

>> É importante ressaltar que o imóvel possui uma área construída não averbada de aproximadamente 43,25m².

>> Recomendamos a regularização junto ao órgão responsável.

>> O presente laudo segue com uma boa garantia.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Área total do(s) terrenos:	-	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Básico
Testada total do(s) terreno(s):	-		
Área total edificada:	-	**Descrição dos itens de lazer, serviços e segurança:**	

|Interfone|TV via Satélite|Vigilância Eletônica|

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:	-						
Tempo de exercício das atividades:	-	Extintores?	-	Hidrante?	-	Sprinklers?	-

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Dárcio Pereira Daniel				
CREA:	2445187-SP				
Empresa:	D2-Engenharia e Avaliações-Ltda	Agência Solicitante:	[redacted]		
Data:	São Paulo / SP, 10 de abril de 2025				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matrícula	**Índice Cadastral**	**Descrição Simplificada**	**Valor**
66.938	004/363/001	Rua João Flauzino Pereira, 20 – Casa 27 - bairro Vila São Cristóvão, na cidade de Assis - SP.	R$ 348.000,00
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
		Total:	**R$ 348.000,00**

Mapa com a localização do Imóvel



Comentários sobre a estrutura da região	**Coordenadas geográficas do avaliando: (22°40'32.9"S 50°24'58.6"W).** Imóvel localizado em área residencial. Além disso, a área conta com uma infraestrutura urbana completa, incluindo ruas asfaltadas, sistema de abastecimento de água, coleta de esgoto e águas pluviais, fornecimento de energia elétrica (iluminação e força) e serviços de limpeza e manutenção das vias. O desempenho econômico e o pequeno número de novas oportunidades claras de negócios são os pontos de atenção. Liquidez alta de venda de imóveis.

Registro fotográfico localidade



Foto da frente do imóvel



Foto Indicação da numeração predial



Foto rua visão à esquerda



Foto rua visão à direita

Registro fotográfico guarita, hall e áreas comuns - Quando em condomínio



Descrição: Id. Do logradouro externo



Descrição: Vizinho á direita



Descrição: Id. Do vizinho á direita



Descrição: Vizinho á esquerda



Descrição: Id. Do vizinho á esquerda



Descrição: Avaliando

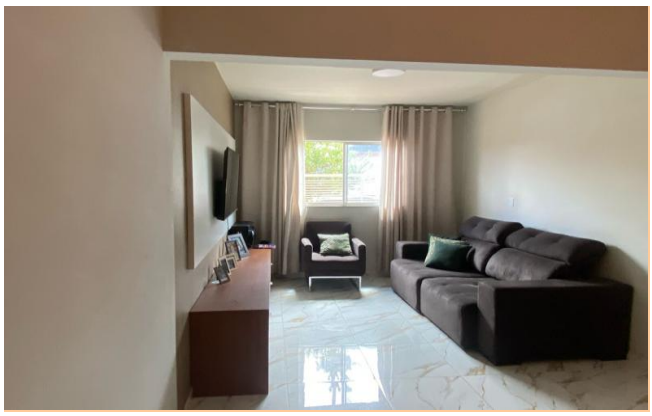


Descrição: Id. Do avaliando



Descrição: Garagem

Registro fotográfico guarita, hall e áreas comuns - Quando em condomínio



Descrição: Sala de estar



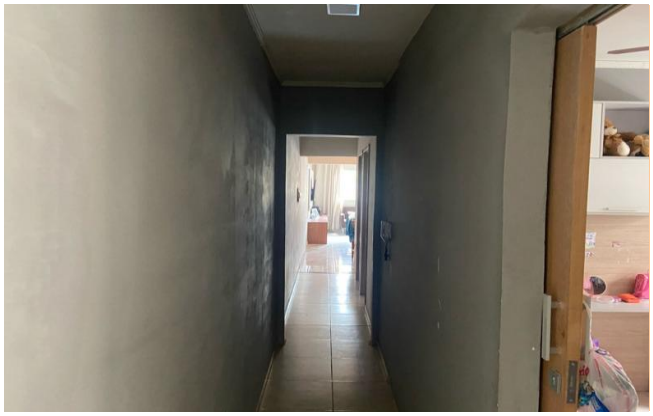
Descrição: Sala de jantar



Descrição: WC social



Descrição: Cozinha



Descrição: Circulação



Descrição: Dormitório 1



Descrição: Dormitório 2



Descrição: Suíte

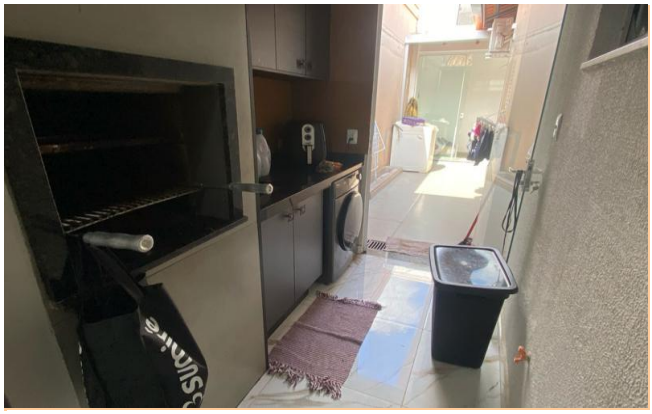
Registro fotográfico guarita, hall e áreas comuns - Quando em condomínio



Descrição: WC da suíte



Descrição: Área de serviço



Descrição: Churrasqueira



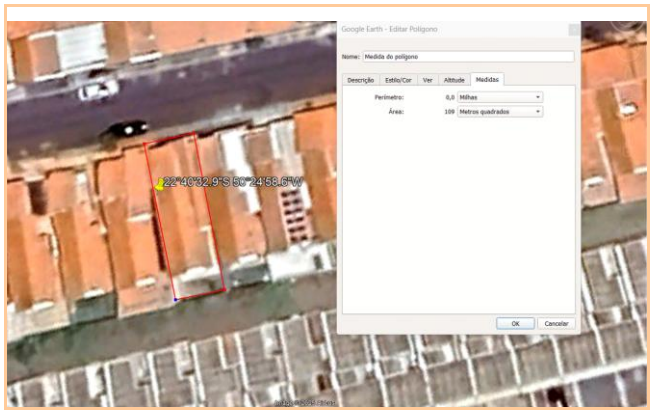
Descrição: Área de serviço



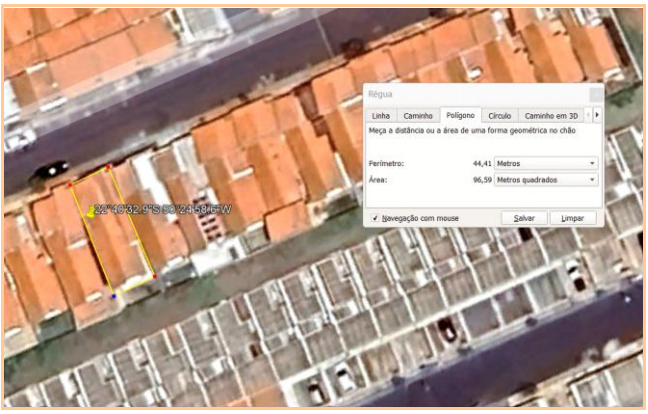
Descrição: Medidor de energia



Descrição: Medidor de água



Descrição: Área de terreno | Estimada



Descrição: Croqui

ELEMENTOS COMPARATIVOS:



ELEMENTO COMPARATIVO 01:		Data:	10/04/2025	UF:	SP	Cidade:	Assis
Link:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-assis-2-quartos-79-m/CA1629-VIQD?from=sale					Tipologia:	Casa isolada - Residencial
Endereço:	Condomínio Res.Vale do Sol II					Condomínio:	Res.Vale do Sol II
Fonte:	Village Consultoria Imobiliária	Telefone:	(11) 3833-9177			Bairro:	Vila São Cristóvão
Área construída:	79,00 m²	Padrão construtivo:	Médio - Mínimo			Idade aparente:	15
Nº dormitórios:	2	Nº de suítes:	0			Conservação:	Regular
Área de terreno:	46,00 m²	Testada:	1,00 m			Situação:	Meio de quadra
Formato:	Regular	Topografia:	Plano			Consistência:	Seco
PREÇO	R$ 240.000,00	Status:	Oferta			Localização:	Bom
Valor de benfeitoria:	R$ 240.000,00	Valor de terreno:	-			Andar:	-
Valor unitário benfeitoria:	R$ 3.037,97	Valor unitário terreno:	-			Vagas garagem:	2
Descrição interna: 2 dormitório(s), sendo 0 suíte(s), demais ambientes e 2 vaga(s) de garagem.							



ELEMENTO COMPARATIVO 02:		Data:	10/04/2025	UF:	SP	Cidade:	Assis
Link:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-assis-2-quartos-78-m/CA1577-VIQD?from=sale					Tipologia:	Casa isolada - Residencial
Endereço:	Condomínio Res.Vale do Sol II					Condomínio:	Res.Vale do Sol II
Fonte:	Village Consultoria Imobiliária	Telefone:	(11) 3833-9177			Bairro:	Vila São Cristóvão
Área construída:	78,00 m²	Padrão construtivo:	Médio - Mínimo			Idade aparente:	15
Nº dormitórios:	2	Nº de suítes:	0			Conservação:	Regular
Área de terreno:	85,00 m²	Testada:	1,00 m			Situação:	Meio de quadra
Formato:	Regular	Topografia:	Plano			Consistência:	Seco
PREÇO	R$ 265.000,00	Status:	Oferta			Localização:	Bom
Valor de benfeitoria:	R$ 265.000,00	Valor de terreno:	-			Andar:	-
Valor unitário benfeitoria:	R$ 3.397,44	Valor unitário terreno:	-			Vagas garagem:	2
Descrição interna: 2 dormitório(s), sendo 0 suíte(s), demais ambientes e 2 vaga(s) de garagem.							



ELEMENTO COMPARATIVO 03:		Data:	10/04/2025	UF:	SP	Cidade:	Assis
Link:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-assis-2-quartos-53-m/CA1473-VIQD?from=sale					Tipologia:	Casa isolada - Residencial
Endereço:	Condomínio Res.Vale do Sol I					Condomínio:	Res.Vale do Sol I
Fonte:	Village Consultoria Imobiliária	Telefone:	(11) 3833-9177			Bairro:	Vila São Cristóvão
Área construída:	53,00 m²	Padrão construtivo:	Médio - Mínimo			Idade aparente:	18
Nº dormitórios:	2	Nº de suítes:	0			Conservação:	Regular
Área de terreno:	108,00 m²	Testada:	1,00 m			Situação:	Meio de quadra
Formato:	Regular	Topografia:	Plano			Consistência:	Seco
PREÇO	R$ 280.000,00	Status:	Oferta			Localização:	Bom
Valor de benfeitoria:	R$ 280.000,00	Valor de terreno:	-			Andar:	-
Valor unitário benfeitoria:	R$ 5.283,02	Valor unitário terreno:	-			Vagas garagem:	2
Descrição interna: 2 dormitório(s), sendo 0 suíte(s), demais ambientes e 2 vaga(s) de garagem.							



ELEMENTO COMPARATIVO 04:		Data:	10/04/2025	UF:	SP	Cidade:	Assis
Link:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-assis-2-quartos-46-m/CA1548-VIQD?from=sale					Tipologia:	Casa isolada - Residencial
Endereço:	Condomínio Res.Vale do Sol II					Condomínio:	Res.Vale do Sol II
Fonte:	Village Consultoria Imobiliária	Telefone:	(11) 3833-9177			Bairro:	Vila São Cristóvão
Área construída:	46,00 m²	Padrão construtivo:	Médio - Mínimo			Idade aparente:	15
Nº dormitórios:	2	Nº de suítes:	0			Conservação:	Regular
Área de terreno:	0,00 m²	Testada:	1,00 m			Situação:	Meio de quadra
Formato:	Regular	Topografia:	Plano			Consistência:	Seco
PREÇO	R$ 240.000,00	Status:	Oferta			Localização:	Bom
Valor de benfeitoria:	R$ 240.000,00	Valor de terreno:	-			Andar:	-
Valor unitário benfeitoria:	R$ 5.217,39	Valor unitário terreno:	-			Vagas garagem:	2
Descrição interna: 2 dormitório(s), sendo 0 suíte(s), demais ambientes e 2 vaga(s) de garagem.							



ELEMENTO COMPARATIVO 05:		Data:	10/04/2025	UF:	SP	Cidade:	Assis
Link:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-assis-2-quartos-50-m/CA0387-CIDJ?from=sale					Tipologia:	Casa isolada - Residencial
Endereço:	Condomínio Res.Vale do Sol II					Condomínio:	Res.Vale do Sol II
Fonte:	Ciciliato & Oliveira Apoio	Telefone:	Chat			Bairro:	Vila São Cristóvão
Área construída:	50,00 m²	Padrão construtivo:	Médio - Mínimo			Idade aparente:	15
Nº dormitórios:	2	Nº de suítes:	0			Conservação:	Regular
Área de terreno:	87,00 m²	Testada:	1,00 m			Situação:	Meio de quadra
Formato:	Regular	Topografia:	Declive de 5% até 10%			Consistência:	Seco
PREÇO	R$ 200.000,00	Status:	Oferta			Localização:	Bom
Valor de benfeitoria:	R$ 200.000,00	Valor de terreno:	-			Andar:	-
Valor unitário benfeitoria:	R$ 4.000,00	Valor unitário terreno:	-			Vagas garagem:	2
Descrição interna: 2 dormitório(s), sendo 0 suíte(s), demais ambientes e 2 vaga(s) de garagem.							

HOMOGENEIZAÇÃO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	DADOS PARA CÁLCULO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
	Área construída	Padrão construtivo	FOC Depreciação	Topografia	Situação	Localização
AVALIANDO	96,25	1,212	0,8808	1,00	Meio de quadra	Bom
1	79,00	1,212	0,8808	1,00	Meio de quadra	Bom
2	78,00	1,212	0,8808	1,00	Meio de quadra	Bom
3	53,00	1,212	0,8520	1,00	Meio de quadra	Bom
4	46,00	1,212	0,8808	1,00	Meio de quadra	Bom
5	50,00	1,212	0,8808	0,90	Meio de quadra	Bom

CUB R8-N - SINDUSCON XX - XX/XXXX

Elemento nº	Valor de Pedida	Valor unitário puro	Oferta 1,00 = vendido 0.90 = ofertado	Valor unitário puro Com aplicação de Oferta	Fator área Construída	Fator Padrão Construtivo	Fator FOC Depreciação	Fator Topografia	Fator Situação	Fator Localização	Somatória dos fatores	Valor Unitário homogeinizado
1	R$ 240.000,00	R$ 3.037,97	0,90	R$ 2.734,18	0,9518	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9518	R$ 2.602,46
2	R$ 265.000,00	R$ 3.397,44	0,90	R$ 3.057,69	0,9488	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9488	R$ 2.901,13
3	R$ 280.000,00	R$ 5.283,02	0,90	R$ 4.754,72	0,9281	1,0000	1,0338	1,0000	1,0000	1,0000	0,9619	R$ 4.573,72
4	R$ 240.000,00	R$ 5.217,39	0,90	R$ 4.695,65	0,9118	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9118	R$ 4.281,69
5	R$ 200.000,00	R$ 4.000,00	0,90	R$ 3.600,00	0,9214	1,0000	1,0000	1,1111	1,0000	1,0000	1,0325	R$ 3.717,02
Média	R$ 245.000,00	R$ 4.187,16										R$ 3.615,21
Coefi. Var.		24,59%										23,59%

SANEAMENTO DA AMOSTRA		
Valor unitário homogeneizado		R$ 3.615,21
Limites	+30%	R$ 4.699,77
	-30%	R$ 2.530,64

CÁLCULO DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de mercado do imóvel	R$ 348.000,00
Período para absorção do bem (meses)	24,00
Taxa aplicada (ao mês)	1,50%
Coeficiente de Liquidação Forçada	70%
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R$ 243.400,00

INTERVALO DE CONFIANÇA		
Nº elementos utilizados	5	
Coef. (Desvio/MAs)	23,59%	
Desvio Padrão	852,77	
Distr. "t" Student	1,476	
Limite Superior	R$ 4.244,55	117,41%
Limite Inferior	R$ 2.985,86	82,59%
Ampl. Int. Confiança 80%	R$ 1.258,70	
Ampl. Int. Confiança 80%	34,82%	
Grau de precisão	II	

VALOR DE MERCADO	R$ 348.000,00	VALOR DE LIQUIDEZ	R$ 243.000,00

ENQUADRAMENTO POR TRATAMENTO POR FATORES

	Método Comparativo Direto de Mercado Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 até 2,00						
Elemento nº	**Área construída**	**Padrão construtivo**	**Topografia**	**FOC Depreciação**	**Situação**	**Localização**	**Total**
1	0,9518	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9518
2	0,9488	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9488
3	0,9281	1,0000	1,0000	1,0338	1,0000	1,0000	0,9619
4	0,9118	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9118
5	0,9214	1,0000	1,1111	1,0000	1,0000	1,0000	1,0325

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por Fatores				
Item	**Descrição**	**Grau**		
		III	**II**	**I**
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

ENQUADRAMENTO			
GRAUS	**III**	**II**	**I**
PONTOS MÍNIMOS	**10**	**6**	**4**
ITENS OBRIGATÓRIOS	**2, 4, 5 e 6 no grau III**	**2, 4, 5 e 6 no grau II**	**Todos no Grau I**
Grau de Fundamentação		**II**	