

Código de Identificação: 4J3ZA2R



Nome: Benedito Aparecido Gabriel de Souza
Logradouro: Rua José Antonio Ferrari Filho
Bairro: Jardim Samira
Município: Mogi guaçu

Coord. Geog.: 22°21'43.3"S 46°55'32.8"W
Complemento: Lote 1 - Quadra 2
Condomínio:
UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial
Padrão construtivo: Casa padrão médio
Nº de matrícula: 16.126
Uso: Residencial
Estado de conservação: Regular
Nº do Cartório: 1º CRI de Mogi Guaçu/SP
Idade Aparente: 25

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	0,00	155,65	230,00
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	300,00
IPTU	300,00
In Loco	300,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 450.000,00

quatrocentos e cinquenta mil reais

R\$ 1.956,52

Observações de Análise do Imóvel

Na matrícula cita a existência de uma casa, porém não é informada a área construída da mesma. No IPTU consta mencionada área construída de 155,65m², porém, em medições realizadas por meio de ferramentas do Google Earth constatamos aproximados 230m². Todavia, não é possível identificar ao certo ou distinguir as áreas averbadas e não averbadas.

Para efeito de cálculo consideramos a área construída constatada em medições realizadas.

Trata-se de uma vistoria realizada de forma remota, com acompanhamento e direcionamento por parte do cliente, em atendimento à solicitação do contratante.

Trata-se de um imóvel multifamiliar. O imóvel possui 2 (duas) casas residenciais com acessos e medidores individuais. A casa frontal possui acesso através da Rua José Antonio Ferrari Filho e a casa dos fundos possui acesso através da Rua Francisco Pansani.

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

Entrega: Santo André/SP - 27/08/2025

Realização da vistoria: 19/08/2025

Responsável técnico

Tales R. S. Galache

Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

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
Lavanderia	Aberta	Forro	1
Quartos	Pintura	Laje	4
Sala	Pintura	Laje	1
Cozinha	Cerâmica	Laje	1
Sal de jantar	Pintura	Laje	1
Garagem	Aberta	Aberta	1
Banheiro	Cerâmica	Laje	1
Sala (casa fundos)	Pintura	Laje	1
Cozinha (casa fundos)	Cerâmica	Laje	1
Dormitório (casa fundos)	Pintura	Laje	1
Banheiro (casa fundos)	Cerâmica	Laje	1

Quadro de Elementos Comparativos							
----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	180.000,00	0,0	0,00	0	0,00	300,00	
2	145.000,00	0,0	0,00	0	0,00	300,00	
3	320.000,00	3,0	0,84	25	120,00	300,00	2.666,67
4	530.000,00	2,5	0,98	20	197,00	300,00	2.690,36
5	360.000,00	2,5	0,84	20	130,00	300,00	2.769,23

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Jardim Samira	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-samira-bairros-mogi-guacu-300m2-venda-RS18
2	Jardim Samira	0	https://garcianegocios.com.br/comprar/sp/mogi-guacu/jardim-samira/terreno/77130815
3	Jardim Samira	0	https://www.housebrokersbrasil.com.br/imovel/casa-mogi-guacu-2-quartos-120-m/CA0719-HOVM?from
4	Jardim Samira	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-samira-bairros-mogi-guacu-com-garagem-19
5	Jardim Samira	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-samira-bairros-mogi-guacu-130m2-venda-R

Fotos do Imóvel



Número



Hidrômetro



Medidor de luz



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Fundos



Lavanderia

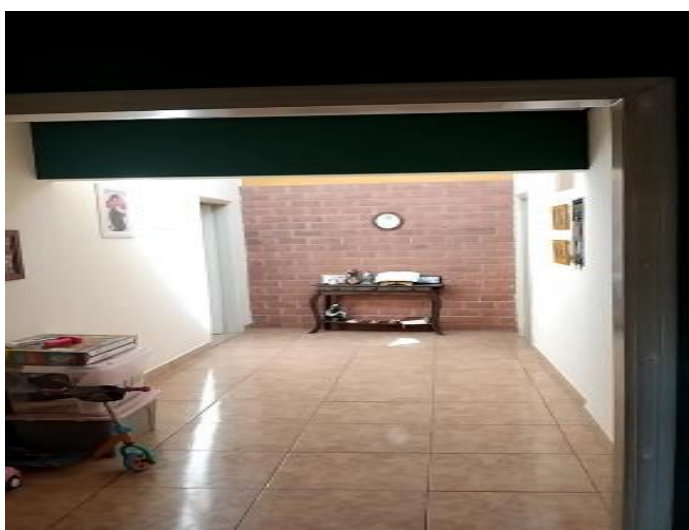
Fotos do Imóvel



Garagem



Área lazer



Área lazer



Sala



Banheiro



Cozinha



Sala de jantar



Quarto 1

Fotos do Imóvel



Closet



Quarto 2



Quarto 3



Quarto 4



Casa fundos



Medidores



Banheiro (casa fundos)



Dormitório (casa fundos)

Fotos do Imóvel



Área externa (casa fundos)



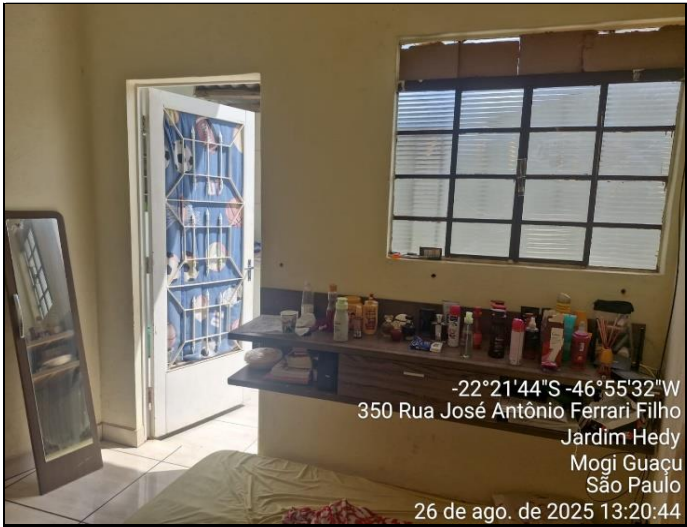
Cozinha (casa fundos)



Dormitório (casa fundos)



Dormitório (casa fundos)



Sala (casa fundos)



Dormitório (casa fundos)

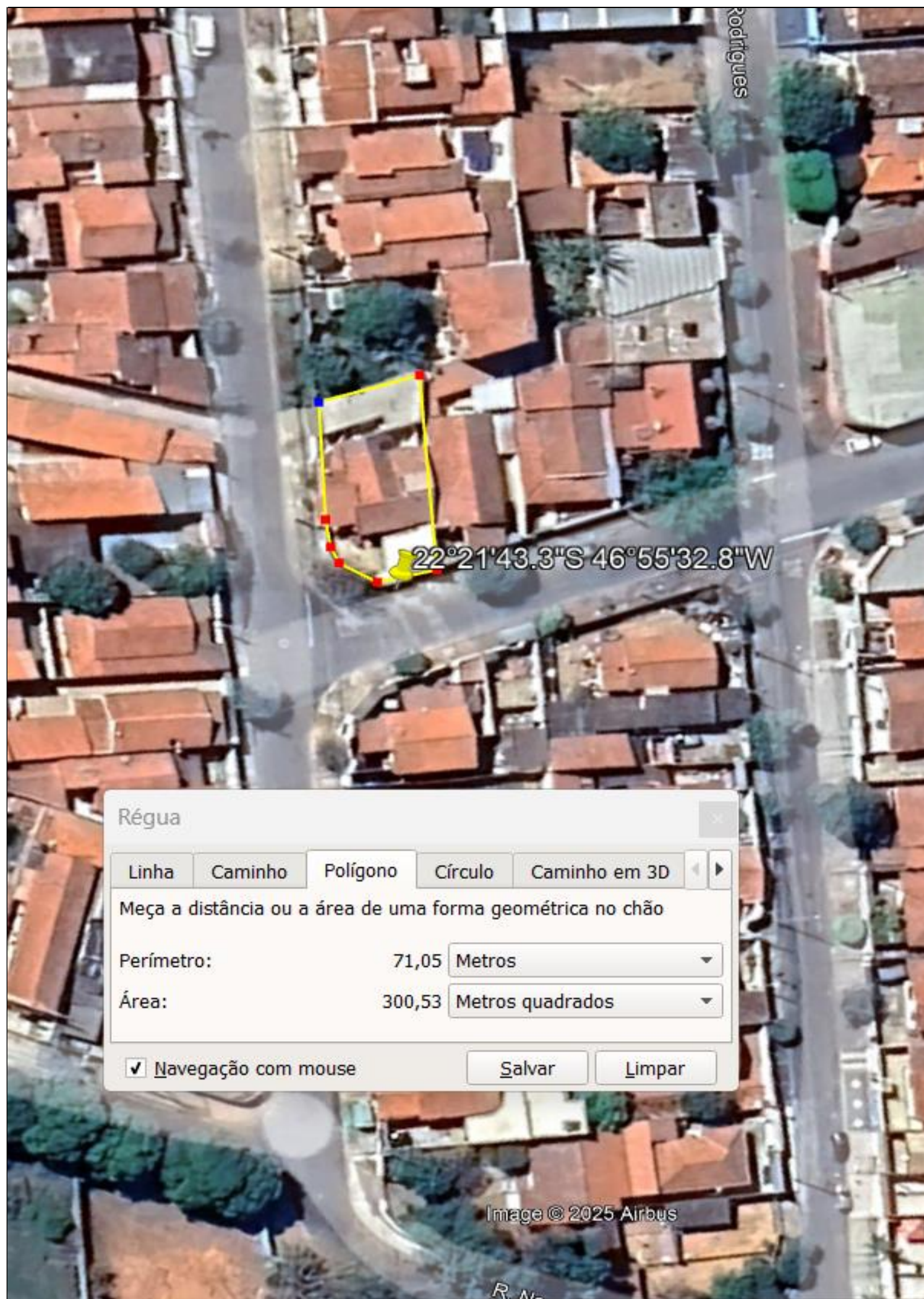


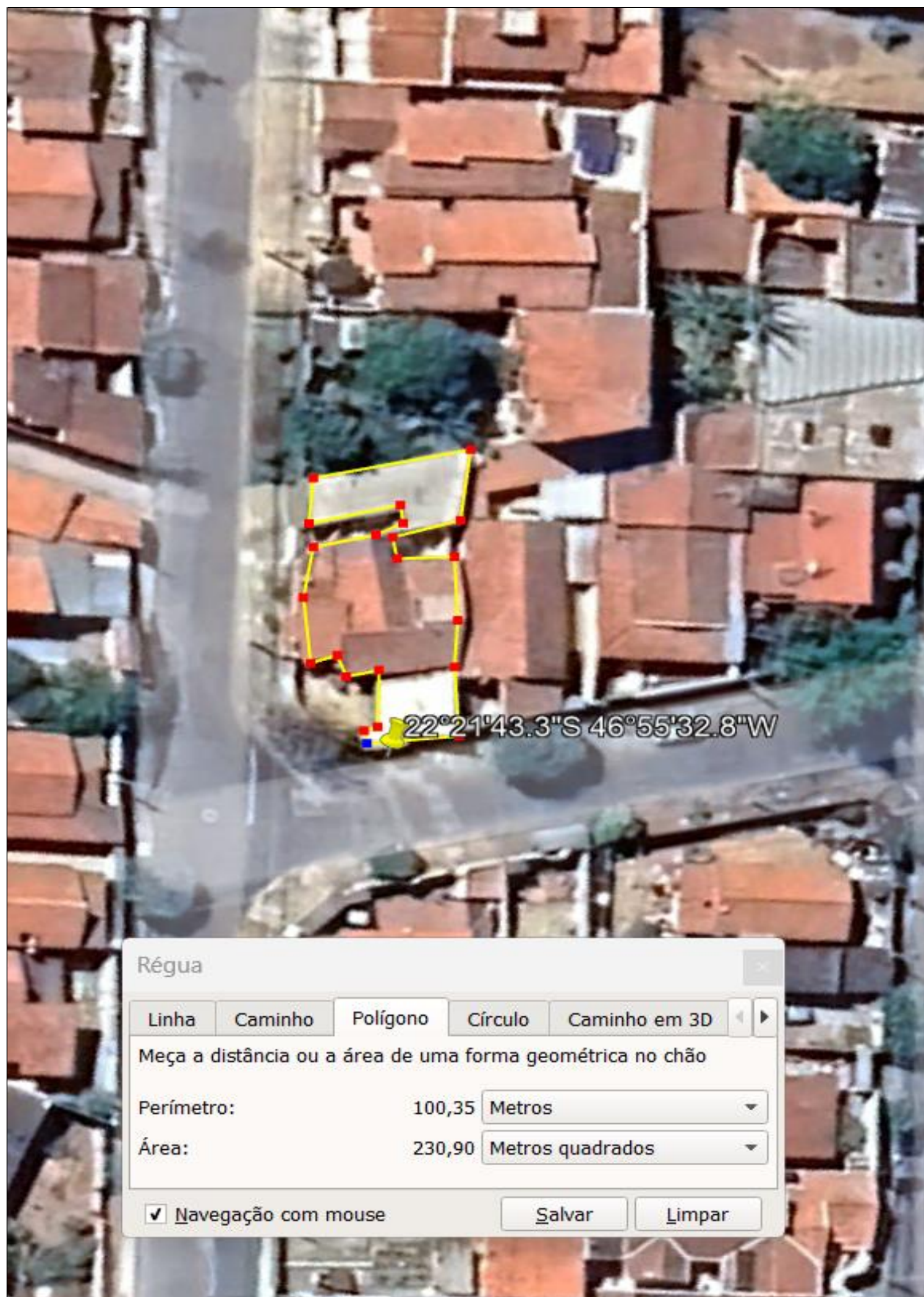
Cozinha (casa fundos)



Cozinha (casa fundos)

Croqui do terreno





QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES	PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Jardim Samira			House Brokers Brasil	180.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	300,00	27/08/25
2	Jardim Samira			Garcia Negócios Imobiliários	145.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	300,00	27/08/25
3	Jardim Samira			House Brokers Brasil	320.000,00	1,00	25	60	3,00	20%	0,844	120,00	10,00	300,00	27/08/25
4	Jardim Samira			S2 Imob Gestão E Estratégia	530.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	0,980	197,00	10,00	300,00	27/08/25
5	Jardim Samira			Re/Max Ponto I	360.000,00	1,00	20	60	2,50	20%	0,844	130,00	10,00	300,00	27/08/25

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-samira-bairros-mogi-quacu-300m2-venda-RS180000-id-2731205914/?source=ranking%2Crp
2	https://garcianegocios.com.br/comprar/sp/mogi-quacu/jardim-samira/terreno/77130815
3	https://www.housebrokersbrasil.com.br/imovel/casa-mogi-quacu-2-quartos-120-m/CA0719-HOVM?from=sale
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-samira-bairros-mogi-quacu-com-garagem-197m2-venda-RS530000-id-2815037953/?source=ranking%2Crp
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-samira-bairros-mogi-quacu-130m2-venda-RS360000-id-2757266226/?source=ranking%2Crp

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2100,45
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	155,65	Ac	74,35	Ac		Coef. Frente
Quadra		idade	25	idade	25	idade		Coef. Profund.
índice fiscal	1,00	vida útil	60	vida útil	60	vida útil		Coef. Área
Frente	18,00	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00	Conserv.		Coef. Esquina
At	300,00	residual	20%	residual	20%	residual		topogr.
At	16,67	padrão	0,89	padrão	0,89	padrão		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor	F Fonte	Valor	Valor	Frente	Prof.	Área	VU	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente							
	Oferta		Construção	Terreno		equiv.	Terreno	Terreno	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	180.000,00	0,90	0,00	162.000,00	10,00	30,00	300,00	540,00	1,00	1,00	0,00	540,00	1,0000	1,0000	0,00	540,00	1,000000000	1,1247	67,36	607,36				
2	145.000,00	0,90	0,00	130.500,00	10,00	30,00	300,00	435,00	1,00	1,00	0,00	435,00	1,0000	1,0000	0,00	435,00	1,000000000	1,1247	54,26	489,26				
3	320.000,00	0,90	140.792,40	147.207,60	10,00	30,00	300,00	490,69	1,00	1,00	0,00	490,69	1,0000	1,0000	0,00	490,69	1,000000000	1,1247	61,21	551,90				
4	530.000,00	0,90	324.502,99	152.497,01	10,00	30,00	300,00	508,32	1,00	1,00	0,00	508,32	1,0000	1,0000	0,00	508,32	1,000000000	1,1247	63,41	571,73				
5	360.000,00	0,90	177.889,55	146.110,45	10,00	30,00	300,00	487,03	1,00	1,00	0,00	487,03	1,0000	1,0000	0,00	487,03	1,000000000	1,1247	60,76	547,79				
							Média	492,21					Média	492,21					Média	492,21			Média	553,61
							L. Inf.	344,55					L. Inf.	344,55					L. Inf.	344,55			L. Inf.	387,53
							L. Sup.	639,87					L. Sup.	639,87					L. Sup.	639,87			L. Sup.	719,69
							Desvio	38,23					Desvio	38,23					Desvio	38,23			Desvio	43,00
							CV	0,078					CV	0,078					CV	0,078			CV	0,078
									SIM						SIM						SIM			

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator			Área					Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
	Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.			1	2	3
1,00000000	0.8165	-99,09	440,91	300,00	1,00	0,00	540,00		1,12	607,36	607,36	607,36
1,00000000	0.8165	-79,82	355,18	300,00	1,00	0,00	435,00	1,12	489,26	489,26	489,26	
1,00000000	0.8165	-90,04	400,65	300,00	1,00	0,00	490,69	1,12	551,90	551,90	551,90	
1,00000000	0.8165	-93,28	415,04	300,00	1,00	0,00	508,32	1,12	571,73	571,73	571,73	
1,00000000	0.8165	-89,37	397,66	300,00	1,00	0,00	487,03	1,12	547,79	547,79	547,79	
		Média	401,89			Média	492,21		553,61	553,61	553,61	553,61
		L. Inf.	281,32			L. Inf.	344,55		387,53	387,53	387,53	387,53
		L. Sup.	522,45			L. Sup.	639,87		719,69	719,69	719,69	719,69
		Desvio	31,21			Desvio	38,23					
		CV	0,078			CV	0,078					
NÃO				SIM								

Averbado		Não Averbado			
Área construída	155,65	Área construída	74,35	Área construída	0,00
Vu construção	1.865,20	Vu construção	1.865,20	Vu construção	0,00
Depreciação	66,18%	Depreciação	66,18%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.234,44	Vu depreciado	1.234,44	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	192.139,92	Valor total	91.780,30	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
Área de terreno	300,00	Valor Terreno	166.083,40		
Vu terreno	553,61	Valor Construção	283.920,22		
Valor total	166.083,40	Valor total	450.003,62		

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	2.100,45			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)				
Averbado	25	60	3,00	20%	155,65	0,89	1.865,20	290.318,32	66,2%	192.139,92				
Não Averbado	25	60	3,00	20%	74,35	0,89	1.865,20	138.677,59	66,2%	91.780,30				
0	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	25	60	3,0	20%	120,00	0,84	1.772,78	212.733,58	66,2%	140.792,40				
Comparativo 4	20	70	2,5	20%	197,00	0,98	2.058,44	405.512,88	80,0%	324.502,99				
Comparativo 5	20	60	2,5	20%	130,00	0,84	1.772,78	230.461,37	77,2%	177.889,55				