

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:		CNPJ/CPF:	
Endereço:	Rua Neusa Maria Mendes Tonin	N°:	826
Complemento:		Condomínio:	-
Bairro:	Jardim Oriente	CEP:	13426-128
Cidade:	Piracicaba	Construtora:	-
		UF:	SP

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 300.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	2º CRI de Piracicaba/SP

Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	160,00 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	8,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	110,00 m	Área de construção não averbada:	64,64
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	REGULAR
Valor do IPTU Anual	Não apresentado pelo consultor	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não apresentado pelo consultor

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

Sala de estar, 3 dormitórios, cozinha, 2 banheiros social e área de serviço.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Não	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:			
Valor mensal taxa de condomínio	Não possui	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	
Trata-se de imóvel isolado (fora de condomínio).			

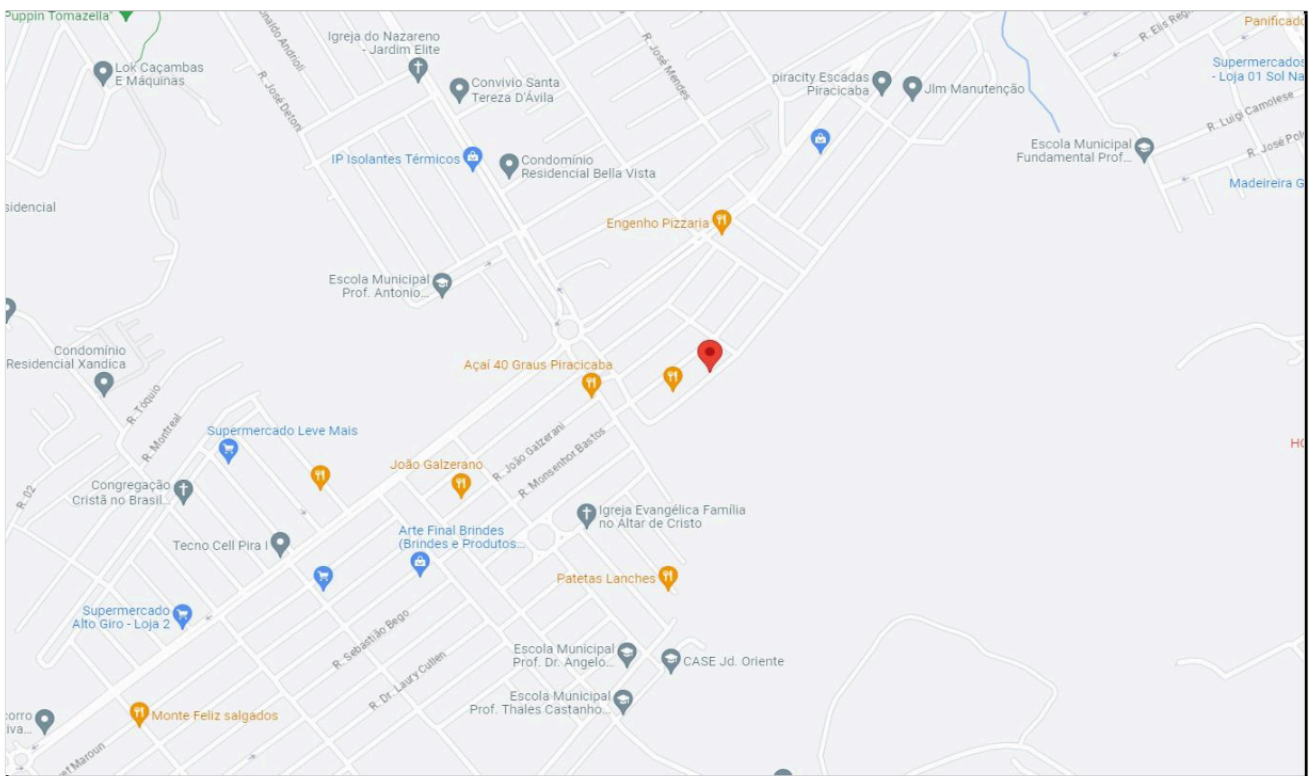
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

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

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	Maria Eliza - Belo Horizonte/MG		
Data:	segunda-feira, 26 de junho de 2023				

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO

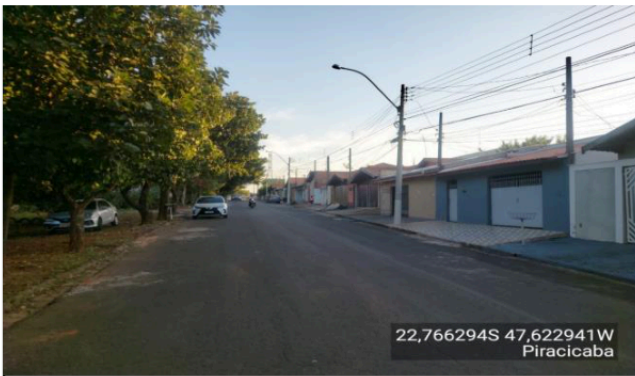


FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA

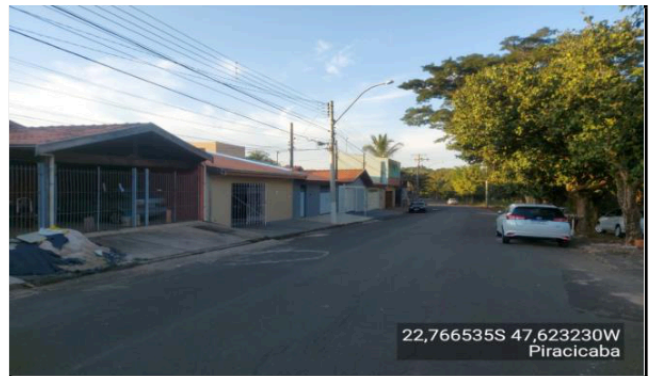
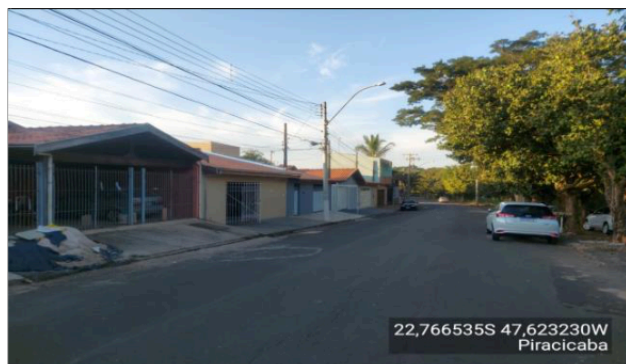


FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Logradouro



Descrição: Logradouro



Descrição: Identificação do logradouro



Descrição: Fachada



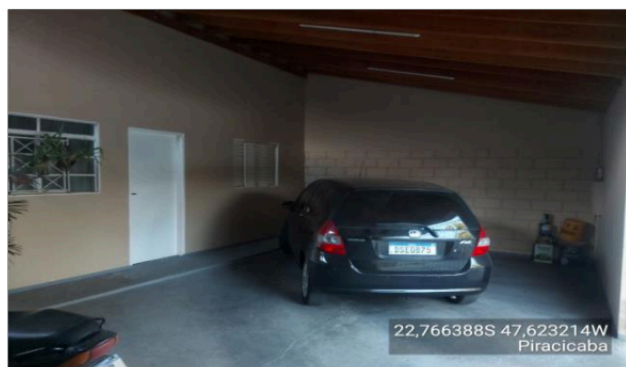
Descrição: Identificação numérica



Descrição: Medidor de energia elétrica

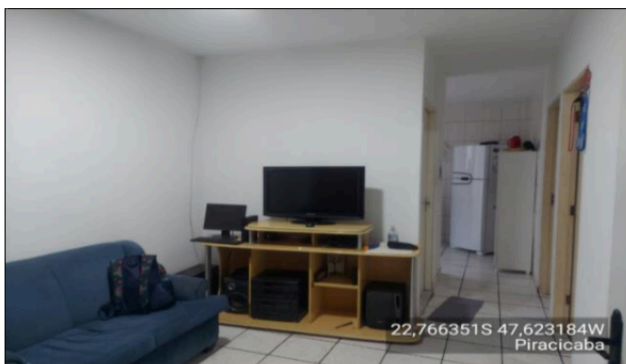


Descrição: Hidrômetro



Descrição: Garagem

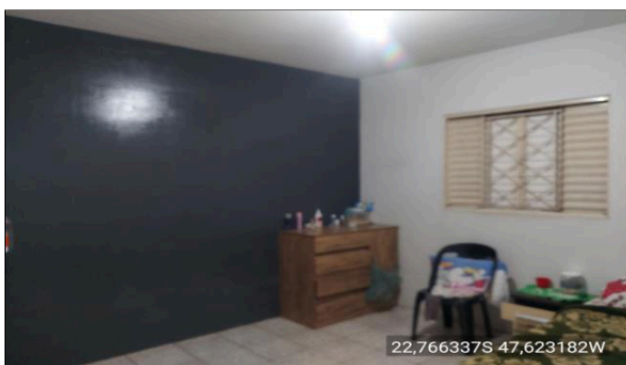
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



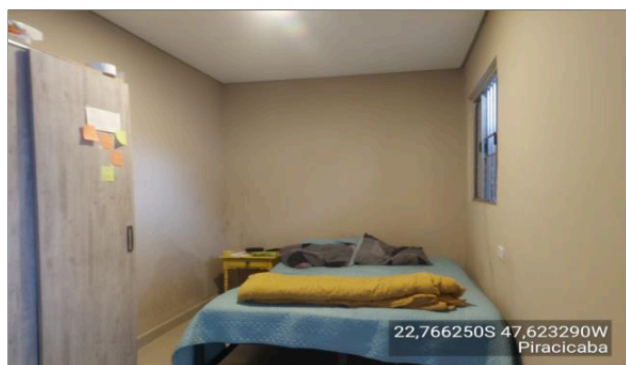
Descrição: Sala de estar



Descrição: Cozinha



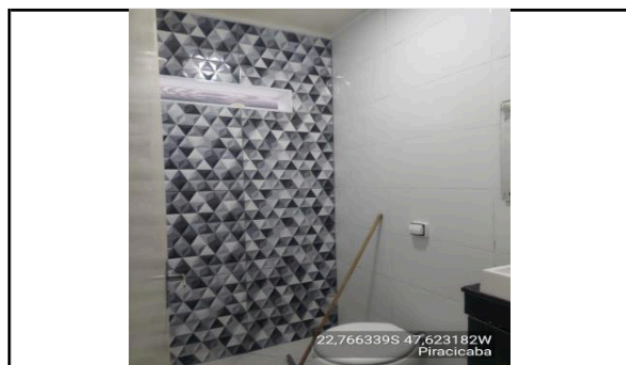
Descrição: Dormitório



Descrição: Dormitório



Descrição: Dormitório



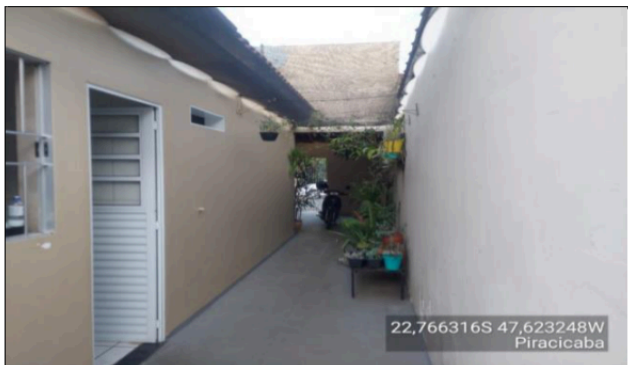
Descrição: Banheiro social



Descrição: Banheiro social



Descrição: Área de serviço



Descrição: Área externa

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 (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Jardim Oriente	s/n		L4S	(11) 93475-1345	385.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	0,919	150,00	8,00	175,00	26/06/23
2	Jardim Oriente	s/n		CMR Consultoria Imobiliária	(19) 98393-8890	220.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	0,810	106,00	5,00	154,00	26/06/23
3	Jardim Oriente	s/n		Imobiliária São Judas Tadeu	(19) 99705-9911	300.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	0,919	100,00	8,00	176,00	26/06/23
4	Jardim Oriente	s/n		Jardim & Jardim	(19) 98153-0808	223.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,070	55,00	8,00	175,00	26/06/23
5	Jardim Oriente	s/n		Dielo Imóveis	(19) 3377-5418	450.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,070	150,00	8,00	176,00	26/06/23
6	Residencial Serra Verde	s/n		Duo Imóveis	(19) 2533-3333	310.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	0,919	118,00	8,00	175,00	26/06/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-oriente-bairros-piracicaba-com-garagem-150m2-venda-RS385000-id-2640238944/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-oriente-bairros-piracicaba-com-garagem-106m2-venda-RS220000-id-2593649333/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-oriente-bairros-piracicaba-com-garagem-100m2-venda-RS300000-id-2630064453/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-oriente-bairros-piracicaba-com-garagem-54m2-venda-RS223000-id-2502687024/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-oriente-bairros-piracicaba-com-garagem-176m2-venda-RS450000-id-2636686653/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-serra-verde-bairros-piracicaba-com-garagem-118m2-venda-RS310000-id-2599781356/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.942,27
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO						
Setor	Averbado			Não Averbado		Coef. Frente
	Ac	45,36	Ac	64,64	0,95635250	
Quadra	idade	20	idade	20	Coef. Profund.	0,89442719
índice fiscal	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Coef. Esquina	1
At	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	padrão	1,07	padrão	1,07		

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 FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	385.000,00	0,90	214.254,73	133.977,77	8,00	21,88	175,00	765,59	1,00	1,00	0,00	765,59	1,0000	1,0000	0,00	765,59	0,95635250	1,0000	0,00	765,59	
2	220.000,00	0,90	116.136,35	82.853,65	5,00	30,80	154,00	538,01	1,00	1,00	0,00	538,01	1,0000	1,0000	0,00	538,01	0,87055056	1,0986	53,03	591,04	
3	300.000,00	0,90	142.836,49	128.513,51	8,00	22,00	176,00	730,19	1,00	1,00	0,00	730,19	1,0000	1,0000	0,00	730,19	0,95635250	1,0000	0,00	730,19	
4	223.000,00	0,90	83.996,07	116.703,93	8,00	21,88	175,00	666,88	1,00	1,00	0,00	666,88	1,0000	1,0000	0,00	666,88	0,95635250	1,0000	0,00	666,88	
5	450.000,00	0,90	249.458,72	155.541,28	8,00	22,00	176,00	883,76	1,00	1,00	0,00	883,76	1,0000	1,0000	0,00	883,76	0,95635250	1,0000	0,00	883,76	
6	310.000,00	0,90	159.460,45	119.539,55	8,00	21,88	175,00	683,08	1,00	1,00	0,00	683,08	1,0000	1,0000	0,00	683,08	0,95635250	1,0000	0,00	683,08	
							Média	711,25				Média	711,25			Média	711,25			Média	720,09
							L. Inf.	497,88				L. Inf.	497,88			L. Inf.	497,88			L. Inf.	504,06
							L. Sup.	924,63				L. Sup.	924,63			L. Sup.	924,63			L. Sup.	936,12
							Desvio	114,76				Desvio	114,76			Desvio	114,76			Desvio	99,81
							CV	0,161				CV	0,161			CV	0,161			CV	0,139

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,93541435	0,9562	-33,55	732,04	175,00	1,02	17,35	782,93	1,00	765,59	765,59	765,59	765,59
1,00000000	0,8944	-56,80	481,21	154,00	0,99	-5,12	532,89	1,09	585,92	585,92	585,92	585,92
0,93808315	0,9535	-33,98	696,21	176,00	1,02	17,61	747,80	1,02	747,80	747,80	747,80	747,80
0,93541435	0,9562	-29,22	637,66	175,00	1,02	15,11	681,99	1,02	681,99	681,99	681,99	681,99
0,93808315	0,9535	-41,13	842,63	176,00	1,02	21,31	905,07	1,02	905,07	905,07	905,07	905,07
0,93541435	0,9562	-29,93	653,15	175,00	1,02	15,48	698,56	1,02	698,56	698,56	698,56	698,56
	Média		673,82			Média	724,87		730,82	730,82	730,82	730,82
	L. Inf.		471,67			L. Inf.	507,41		511,57	511,57	511,57	511,57
	L. Sup.		875,96			L. Sup.	942,34		950,07	950,07	950,07	950,07
	Desvio		119,35			Desvio	123,09					
	CV		0,177			CV	0,170					

NÃO

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Averbado			Não Averbado		
Área construída	45,36		Área construída	64,64	
Vu construção	2.078,23		Vu construção	2.078,23	
Depreciação	80,02%		Depreciação	80,02%	
Vu depreciado	1.663,06		Vu depreciado	1.663,06	
Valor total	75.436,32		Valor total	107.500,08	
Terreno			VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
Área de terreno	160,00		Valor Terreno	116.931,24	
Vu terreno	730,82		Valor Construção	182.936,40	
Valor total	116.931,24		Valor total	299.867,63	

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	1.942,27				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	20	70	2,50	20%	45,36	1,07	2.078,23	94.268,46	80,0%	75.436,32	
Não Averbado	20	70	2,50	20%	64,64	1,07	2.078,23	134.336,72	80,0%	107.500,08	
Comp 1	20	70	2,5	20%	150,00	0,92	1.784,95	267.741,92	80,0%	214.254,73	
Comp 2	25	70	3,0	20%	106,00	0,81	1.573,24	166.763,30	69,6%	116.136,35	
Comp 3	20	70	2,5	20%	100,00	0,92	1.784,95	178.494,61	80,0%	142.836,49	
Comp 4	20	70	3,0	20%	55,00	1,07	2.078,23	114.302,59	73,5%	83.996,07	
Comp 5	20	70	2,5	20%	150,00	1,07	2.078,23	311.734,34	80,0%	249.458,72	
Comp 6	25	70	2,5	20%	118,00	0,92	1.784,95	210.623,64	75,7%	159.460,45	