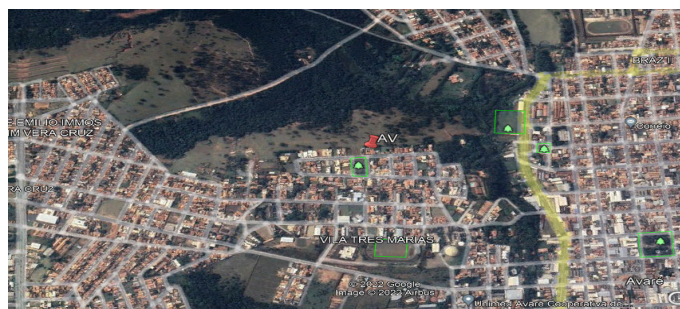


Código de Identificação: Q3JR6ET



Identificação

Nome:	RICARDO REGIS RUBNER	Coord. geog.:	0.0
Logradouro:	Avenida Padre José de Anchieta	Complemento:	Lote 47 Quadra 9
Bairro:	Morada do Sol	Condomínio:	
Município:	Avaré	UF:	SP
nº	216		
CEP:	18708-830		

Características do Imóvel

Tipologia:	Casa	Uso:	Residencial	Idade aparente:	15 anos
Padrão construtivo:	Casa Padrão Médio	Estado de conservação:	Regular		
Nº de matrícula:	4.571	Nº do Cartório:			

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	146,04	146,90	200,00
Comum			
Total	146,04	146,90	200,00

Terreno (m²)

Matrícula:	525,00
IPTU:	525,00
In Loco:	525,00
Fração ideal (%):	100,00

Valor total de Mercado

R\$ 618.000,00
Seiscentos e Dezoito Mil
R\$ 4.208,86

Observações de Análise do Imóvel

O imóvel objeto desta avaliação situa-se no Morada do Sol, bairro da cidade de Avaré no estado de São Paulo. Localizado em meio de quadra com frente para a Avenida Padre José de Anchieta, está próximo a diversos tipos de comércios e serviços. Ressaltamos que o imóvel ora avaliado, dista aproximadamente 340,00 m da Avenida Três Marias, 280,00 m da Avenida Major Rangel e 910,00 m da Avenida Salim Antonio Curiati. Destacamos sua proximidade com o UBS Bonsucesso Avaré (2,18 Km), Escola Nana Nenê Avaré (1,44 Km), Santa Casa de Misericórdia (1,60 km) e UniCesumar - Avaré (900,00 m). • Matrícula nº 4.571 do Oficial de Registro de Imóveis de Avaré – SP, Lote 47 Quadra 9 com área de terreno de 525,00 m² e área construída de 146,90 m²; • IPTU inscrição nº 4.316.047.000 indicando área de terreno de 525,00 m² e área construída de 146,90 m². Vistoria: Imóvel residencial edificado sob terreno estimado em 525,00 m² com 4 dormitórios, sendo 2 suíte(s), 2 banheiro social, 1 cozinha, 1 área de serviço, 1 churrasqueira, estimado em 200,00 m² totais, composto de 146,90 m² da edificação principal e 53,10 m² de ampliação e cobertura nas laterais (não averbada). Caso fosse considerada a área construída estimada, o valor do imóvel seria de R\$ 730.000,00. Obs complementares: Para fins meramente informativos, atribui-se à parcela de terreno o valor de R\$ 262.000,00. O mercado na região encontra-se estável com leve crescimento. Durante a pesquisa de mercado constatamos elevados números de ofertas de imóveis para a venda, na microrregião do imóvel avaliando e com as mesmas características e padrões. Todavia, consideramos média liquidez.

Validar Engenharia de Avaliações LTDA

São Paulo
05/10/2022

Responsável Técnico

Marcos Mansour Chebib Awad
Engenheiro Civil - Crea: 5062265096

Dados e Serviços da Região

Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia? ☒ Sim Não
 Comércio (<500m); Universidade (<1000m); Escola (<500m); Hospital (>1000m); Bancos (<500m); Supermercado (<500m); Farmácia (<500m); Praia (>1000m);

Infraestrutura Habitacional da Região

Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia? Sim ☒ Não

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

Dados do Imóvel

Divisão interna	Quantidade	Piso	Parede	Teto
Garagem	1	Cerâmica	Pintura Látex	Telhado
Sala de Estar / Visitas	1	Madeira	Pintura Látex	Laje e Gesso
Sala de Jantar / Copa	1	Madeira	Pintura Látex	Laje e Gesso
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje e Gesso
Dormitório	3	Madeira	Pintura Látex	Laje e Gesso
Suíte	2	Madeira	Pintura Látex	Laje e Gesso
Banheiro Suíte	2	Cerâmica	Cerâmica	Laje e Gesso
Banheiro Social	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje e Gesso
Lavanderia	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje e Gesso
Varanda / Sacada	1	Cerâmica	Pintura Látex	Pergolado Madeira

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST. (m²)	ÁREA TERRENO (m²)	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	700.000,00	C	Casa Padrão Médio (+)	15	163,77	485,50	4.174,73
2	980.000,00	C	Casa Padrão Médio (+)	25	263,00	558,00	4.397,45
3	490.000,00	B	Casa Padrão Médio (+)	10	140,00	250,00	3.731,85
4	750.000,00	C	Casa Padrão Médio (+)	15	183,93	420,00	4.409,88
5	750.000,00	C	Casa Padrão Médio (+)	20	212,00	330,00	4.330,39

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
1	Travessa Padre Antônio Xavier - Morada do Sol - Avaré (SP)	394	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN4EDN3EDN - Siga Imobiliária - (14) 3733-1515
2	Rua José Rebouças de Carvalho - Vila São Felipe - Avaré (SP)	788	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A04EDN3EDN - GV SANTOS ADMINISTRAÇÃO DE BENS E CONDOMINIOS - (13) 3301-2600
3	Rua Krakovia - Jardim Europa II - Avaré (SP)	144	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q04EDN3EDN - SERGIO AUGUSTO DA ROCHA - (11) 9100-83535
4	Rua Florença - Jardim Europa II - Avaré (SP)		www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM5EDN3EDN - Opção Imóveis - (14) 3732-4898
5	Rua Montecarlo - Jardim Europa II - Avaré (SP)		www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM5EDN3EDN - Opção Imóveis - (14) 3732-4898

Fotos do Imóvel



Logradouro (3)



Logradouro



Logradouro (2)



Fachada



Vizinho direito



Vizinho esquerdo



Vizinho direito (2)



Fachada 1



Frente (2)



Garagem



Frente



Garagem 1



Id



Garagem



Garagem (2)



Jardim



Fundos



Corredor Interno



Corredor Lateral direito



Corredor Lateral



Sala



Cozinha



Despensa



Garagem desc



Lavanderia



Pergolado fundos



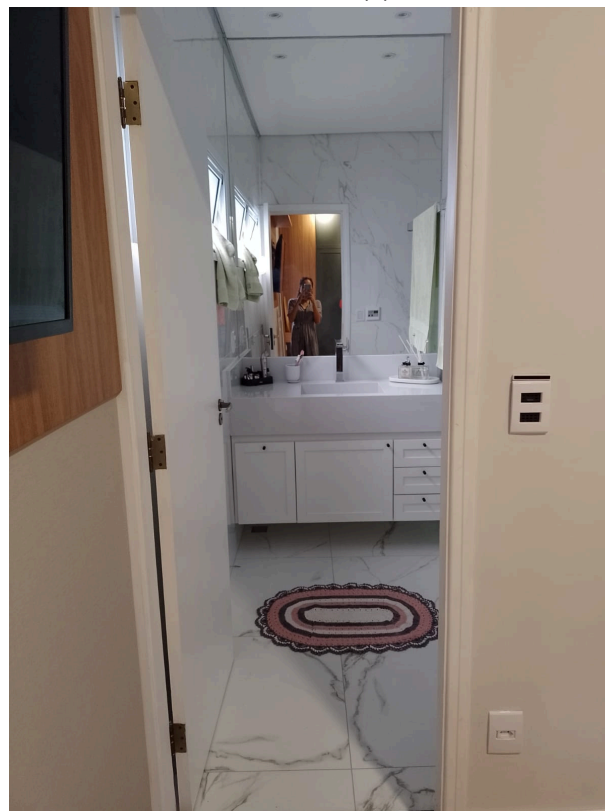
Quintal



Banheiro 1 (2)



Banheiro 1



Banheiro 3 (2)



Banheiro



Churrasqueira



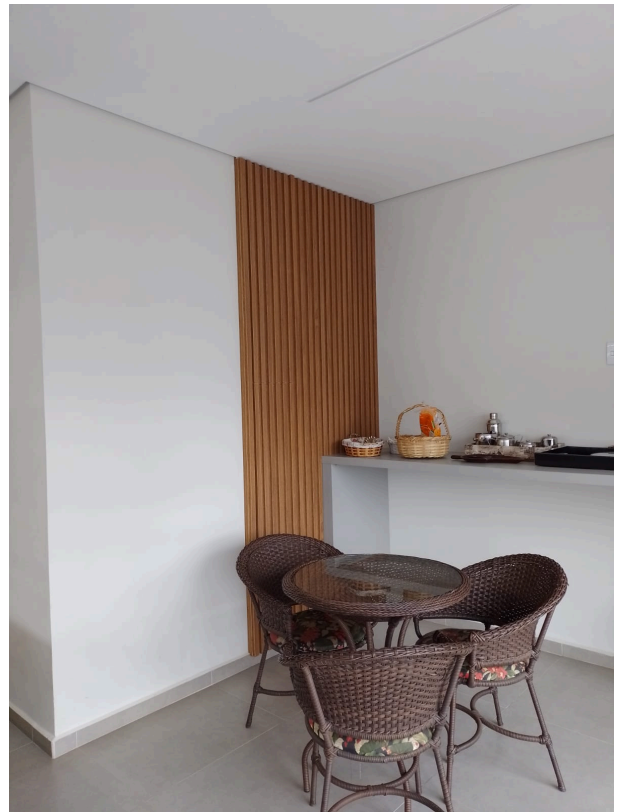
Cozinha (2)



Cozinha (3)



Cozinha (4)



Cozinha (5)



Cozinha (6)



Cozinha



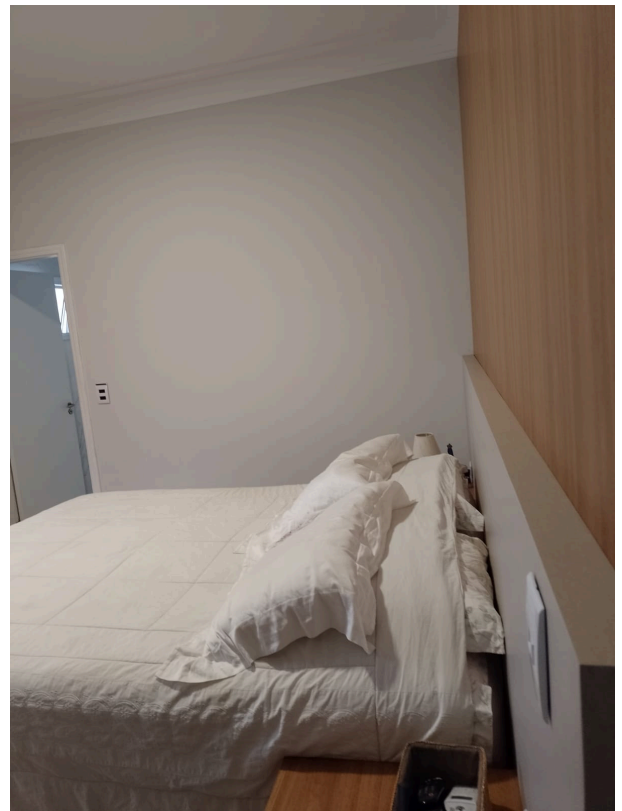
Fundos (2)



Fundos



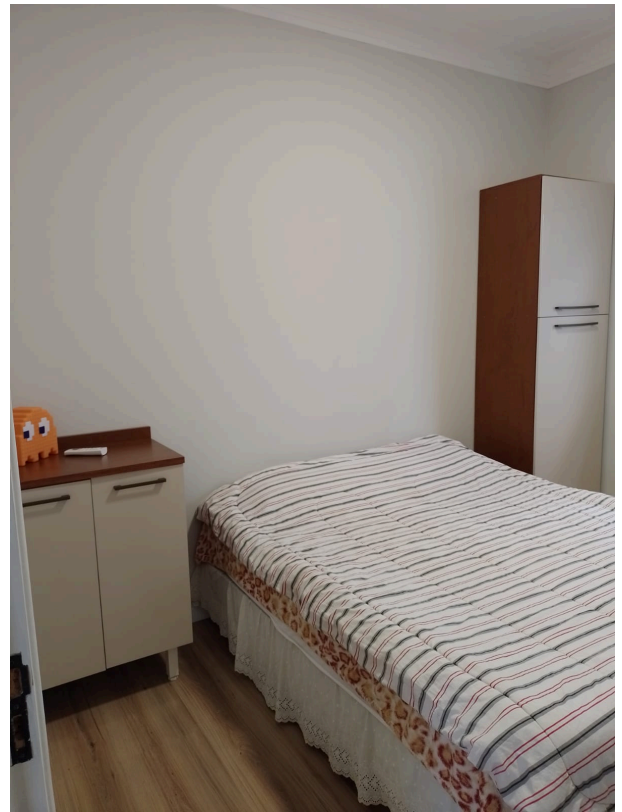
Quarto 2



Suite



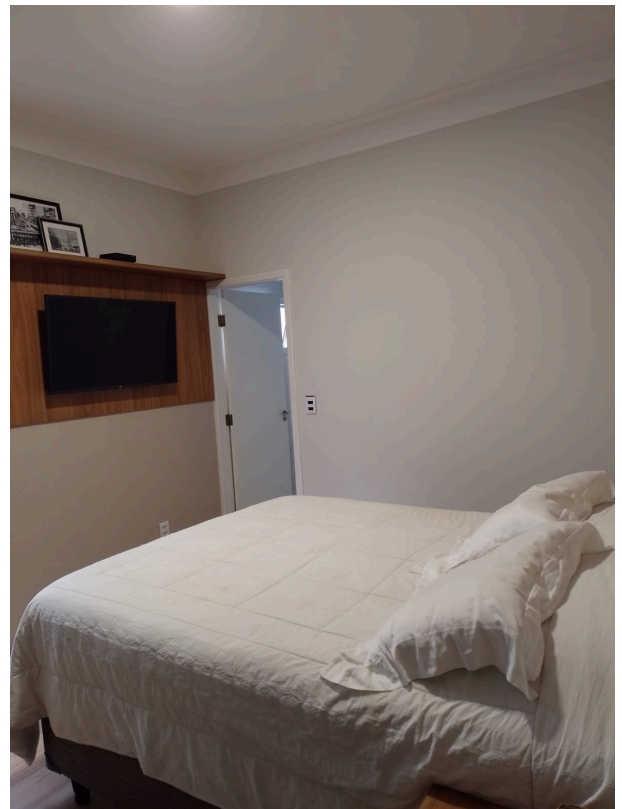
Quarto 4 (2)



Quarto 4



Sala 1



Suite (2)



Suite 2 (2)



Suite 2



Banheiro 3



Banheiro 1



Banheiro 2

Cálculo do Valor do Imóvel															
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	700.000,00	163,77	0,9	3.846,86	60	1,0000	1,0000	1,0276	1,0577	1,0000	1,0000	327,87	4.174,73	1,0852	4.174,73
2	980.000,00	263,00	0,9	3.353,61	60	1,1107	1,0000	1,0755	1,1693	1,0000	1,0000	1.043,83	4.397,45	1,3113	4.397,45
3	490.000,00	140,00	0,9	3.150,00	60	0,9421	1,0000	0,9880	1,2314	1,0000	1,0000	581,85	3.731,85	1,1847	3.731,85
4	750.000,00	183,93	0,9	3.669,87	60	1,0000	1,0000	1,0578	1,1438	1,0000	1,0000	740,00	4.409,88	1,2016	4.409,88
5	750.000,00	212,00	0,9	3.183,96	60	1,0499	1,0000	1,0469	1,2832	1,0000	1,0000	1.146,43	4.330,39	1,3601	4.330,39
AV		146,90													4.208,86

Resumo dos Resultados						
Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coeficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
4.208,86	282,71	5.471,52	2.946,20	6,72	9,21	618.281,47

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 618.000,00

Croqui de Localização

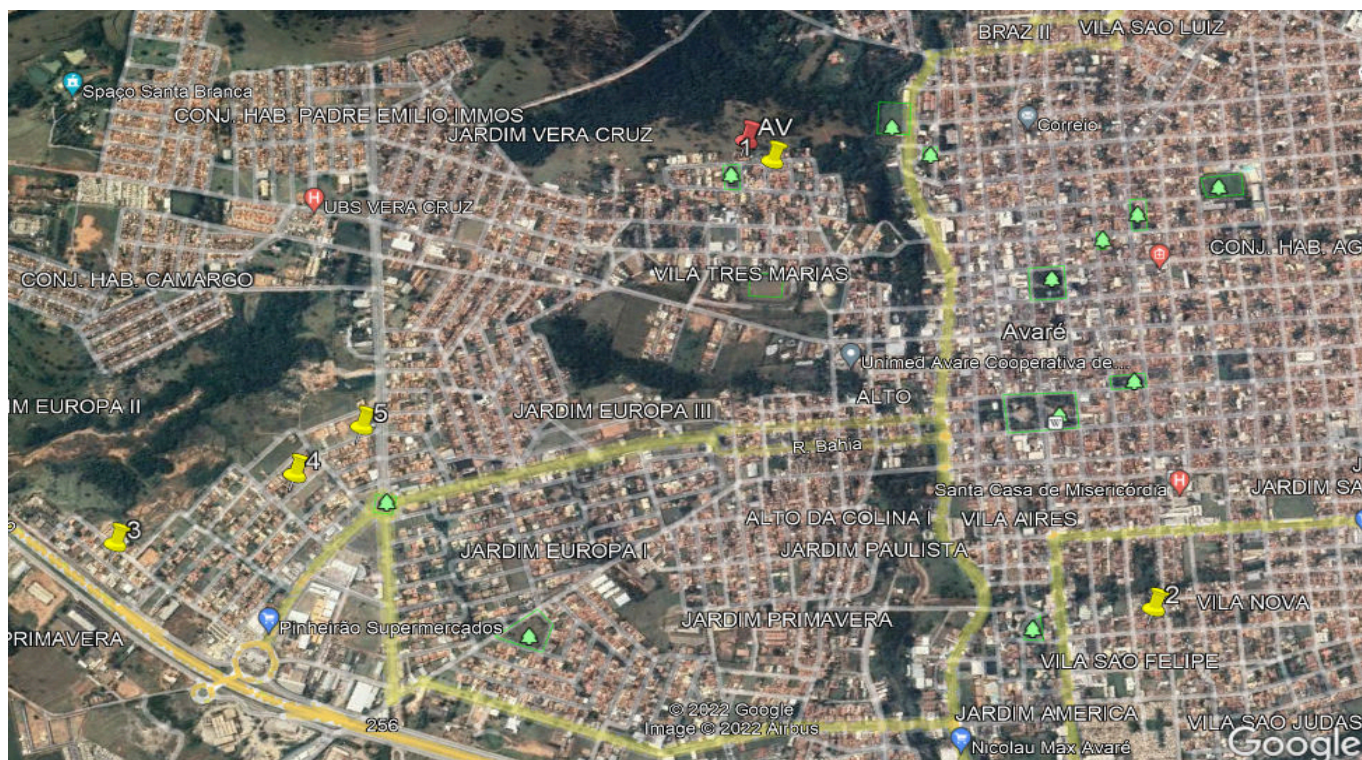
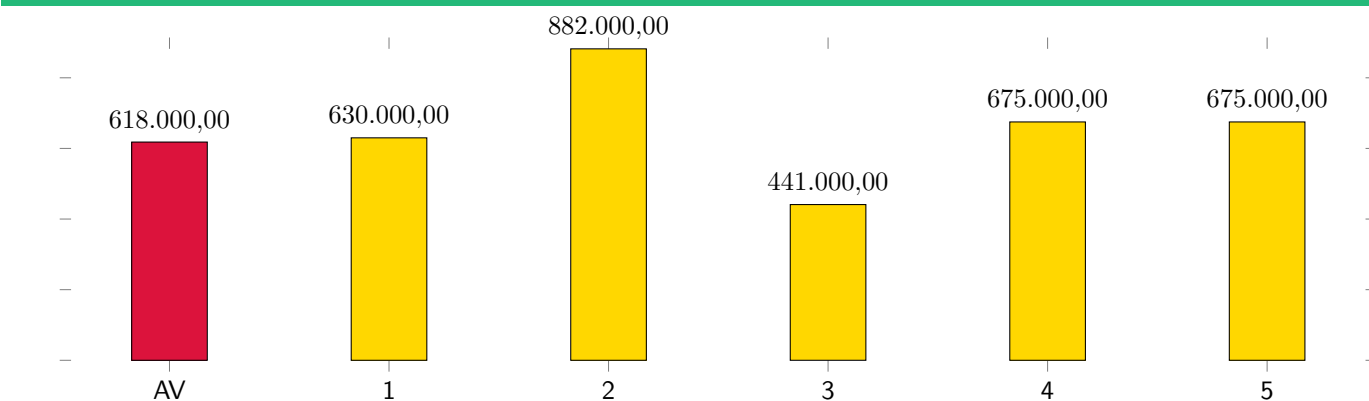


Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando x Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta