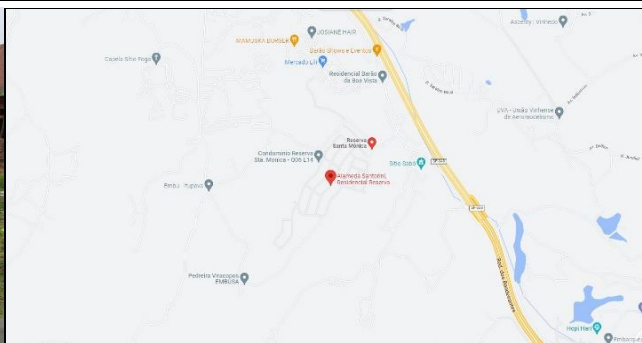


Código de Identificação: DTJD9N4


Nome: Logradouro: Alameda Elba Bairro: Lot. Reserva Tocantins Município: Itupeva	Coord. Geog.: -23.08407, -47.03404 Complemento: Lote 6 - Quadra 25 Condomínio: Reserva Santa Mônica UF: SP
nº: 353 CEP: 13299-621	

Características do Imóvel

Tipologia: Terreno	Uso: Residencial	Idade Aparente: 0
Padrão construtivo:	Estado de conservação:	
Nº de matrícula: 121.937	Nº do Cartório: 1º CRI de Jundiaí/SP	

Dimensões Edificação (m ²)			
Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	0,00	0,00	0,00
Comum			
Total			

Terreno (m ²)	
Matrícula	
Matrícula	800,00
IPTU	800,00
In Loco	800,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 350.000,00
 trezentos e cinquenta mil reais
 R\$ 437,50

Observações de Análise do Imóvel

Não constatamos identificação numérica exposta sobre o imóvel vistoriado. Confirmamos a localização do imóvel através de planta de quadra (ilustrada no presente laudo).

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.

Nome da Empresa Galache Engenharia Ltda	Responsável técnico Tales R. S. Galache Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D
Entrega: Santo André/SP - 15/06/2022	
Realização da vistoria: 10/06/2022	

Dados e Serviços da Região

Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> 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);	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Observações (caso positivo).		

Dados do Imóvel

Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M ²)	ÁREA TERRENO (M ²)	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	339.200,00	0,0	0,00	0	0,00	803,00	
2	375.000,00	0,0	0,00	0	0,00	800,00	
3	400.000,00	0,0	0,00	0	0,00	831,00	
4	280.000,00	0,0	0,00	0	0,00	800,00	
5	320.000,00	0,0	0,00	0	0,00	800,00	

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	condomínio Santa Mônica	0	https://icimoveisvinhedo.com.br/imovel/TE000992-comprar-terreno-condominio-reserva-santa-monic
2	condomínio Santa Mônica	0	https://icimoveisvinhedo.com.br/imovel/TE000811-comprar-terreno-condominio-reserva-santa-monic
3	condomínio Santa Mônica	0	https://icimoveisvinhedo.com.br/imovel/TE000583-comprar-terreno-condominio-reserva-santa-monic
4	Residencial Bom Jardim	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bom-jardim-bairros-itupeva-800m2-venda-RS280000
5	Condominio Vida Real	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-vida-real-bairros-itupeva-800m2-venda

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO

Fotos do Imóvel



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO

PLANTA DE QUADRA



QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Condomínio Santa Mônica			Corretor	(19) 3309-1450	339.200,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	20,00	803,00	15/06/22
2	Condomínio Santa Mônica			Corretor	(19) 3309-1450	375.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	20,00	800,00	15/06/22
3	Condomínio Santa Mônica			Corretor	(19) 3309-1450	400.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	20,00	831,00	15/06/22
4	Residencial Bom Jardim			Eduardo Oliva Burato	(11) 96203-0682	280.000,00	0,90	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	20,00	800,00	15/06/22
5	Condominio Vida Real			Vinicius Rotondo Silva	(11) 97148-9495	320.000,00	0,90	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	20,00	800,00	15/06/22

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1853,41
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.			
	Ac	0,00		Ac	0,00		Ac			
Quadra	idade			idade			idade		Coef. Frente	1,14869835
índice fiscal	vida útil			vida útil			vida útil		Coef. Profund.	1,00000000
Frente	Conserv.			Conserv.			Conserv.		Coef. Área	1,000
At	residual			residual			residual		Coef. Esquina	1
At	padrão			padrão			padrão		topogr.	1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Homogeneização do índice fiscal		Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente											
			Valor Construção	Valor Terreno	INDICE FISCAL	FI	Topo Amostra	Fi	Cf	Fator Frente										
					(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.								
1	339.200,00	0,95	0,00	323.596,80	20,00	40,15	803,00	402,98	1,00	1,00	0,00	402,98	1,0000	1,0000	0,00	402,98	1,14869835	1,0000	0,00	402,98
2	375.000,00	0,95	0,00	357.750,00	20,00	40,00	800,00	447,19	1,00	1,00	0,00	447,19	1,0000	1,0000	0,00	447,19	1,14869835	1,0000	0,00	447,19
3	400.000,00	0,95	0,00	381.600,00	20,00	41,55	831,00	459,21	1,00	1,00	0,00	459,21	1,0000	1,0000	0,00	459,21	1,14869835	1,0000	0,00	459,21
4	280.000,00	0,95	0,00	267.120,00	20,00	40,00	800,00	333,90	0,90	1,11	37,10	371,00	0,8000	1,2500	83,48	417,38	1,14869835	1,0000	0,00	333,90
5	320.000,00	0,95	0,00	305.280,00	20,00	40,00	800,00	381,60	0,90	1,11	42,40	424,00	1,0000	1,0000	0,00	381,60	1,14869835	1,0000	0,00	381,60
				Média	404,98		Média	420,88			Média	421,67		Média	404,98		Média	404,98		
				L. Inf.	283,48		L. Inf.	294,61			L. Inf.	295,17		L. Inf.	283,48		L. Inf.	283,48		
				L. Sup.	526,47		L. Sup.	547,14			L. Sup.	548,17		L. Sup.	526,47		L. Sup.	526,47		
				Desvio	50,81		Desvio	35,28			Desvio	31,75		Desvio	50,81		Desvio	50,81		
				CV	0,125		CV	0,084			CV	0,075		CV	0,125		CV	0,125		
									SIM				SIM						SIM	

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
0,99999301	1,0000	0,00	402,99	1,00	402,98	1	2	3
1,00000000	1,0000	0,00	447,19	1,00	447,19	402,98	402,98	402,98
0,99929758	1,0007	0,32	459,53	1,00	447,19	447,19	447,19	447,19
1,00000000	1,0000	0,00	333,90	1,36	459,21	459,21	459,21	459,21
1,00000000	1,0000	0,00	381,60	1,11	454,48	454,48	454,48	454,48
			Média	405,04	424,00	424,00	424,00	424,00
			L. Inf.	283,53	437,57	437,57	437,57	437,57
			L. Sup.	526,55	306,30	306,30	306,30	306,30
			Desvio	50,89	568,84	568,84	568,84	568,84
			CV	0,126				

NÃO

Averbado		Não Averbado		Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área construída	0,00	Área construída	0,00	Área de terreno	800,00	Valor Terreno	350,056,49
Vu construção	0,00	Vu construção	0,00	Vu terreno	437,57	Valor Construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!	Valor total	350,056,49	Valor total	350,056,49
Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!				
Valor total	0,00	Valor total	0,00				

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	1.853,41			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
	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	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00