LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS

Solicitante:	[redacted]		CNPJ/CPF:	[redacted]	
Endereço:	Rua Ovidio Regine (Bruno)			N°:	96
Complemento:		Condomínio:	-	CEP:	14056-350
Bairro:	Planalto Verde	Construtora:	-		
Cidade:	Ribeirão Preto			UF:	SP

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R$ 350.000,00	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:	1º CRI de Ribeirão Preto/SP	

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	125,00 m²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	5,00 m	Coeficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	110,00 m	Área de construção não averbada:	40,32
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)

Garagem, sala de estar, sala de jantar, banheiro social, cozinha, 3 dormitórios (sendo 1 suíte) 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?

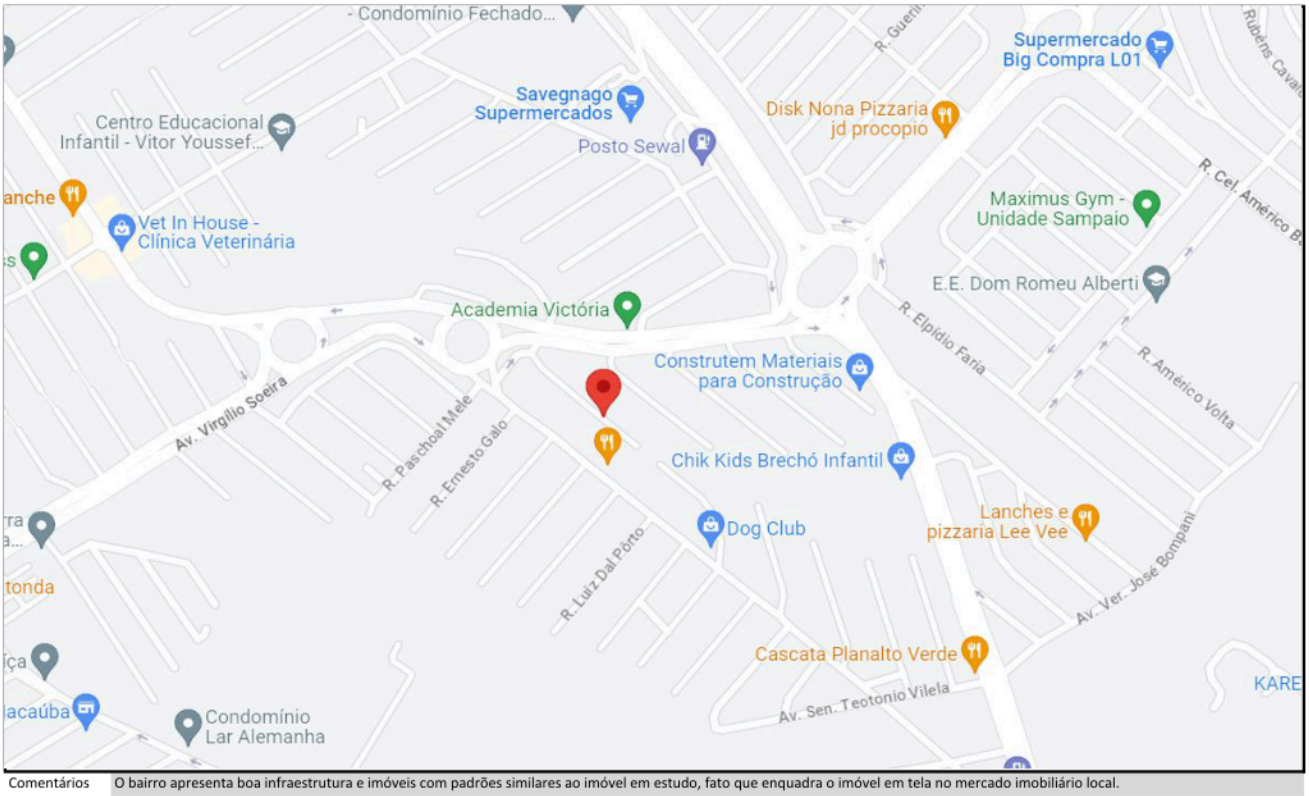
RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	[redacted]		
Data:	segunda-feira, 14 de agosto de 2023				

Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório		
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada
131.655		CASA ISOLADA
Total		

Valor
R$349.584,81
R$350.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários sobre estrutura da região:	O bairro apresenta boa infraestrutura e imóveis com padrões similares ao imóvel em estudo, fato que enquadra o imóvel em tela no mercado imobiliário local. Nas vias secundárias constatamos residências térreas ou assobradadas, em geral com idade aparente entre 20 e 30 anos, de médio padrão construtivo. Nas vias principais da região constatamos prestadores de serviço e comércio em geral. O imóvel em estudo apresenta boa distribuição interna, bom estado geral de conservação e está bem inserido no mercado imobiliário local.

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

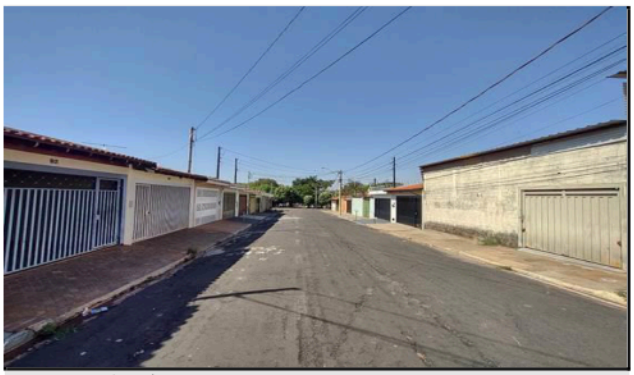


FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA

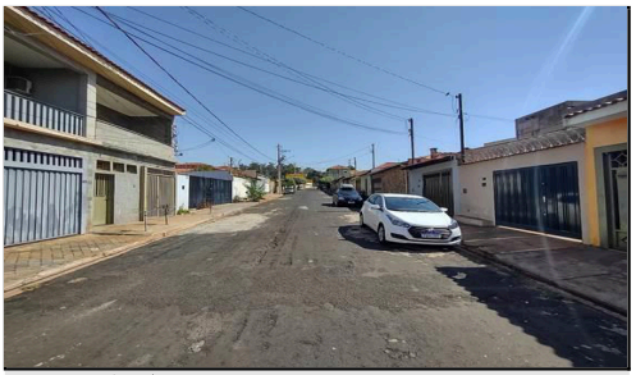


FOTO RUA VISÃO À DIREITA

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



Descrição: Logradouro



Descrição: Logradouro



Descrição: Fachada do imóvel



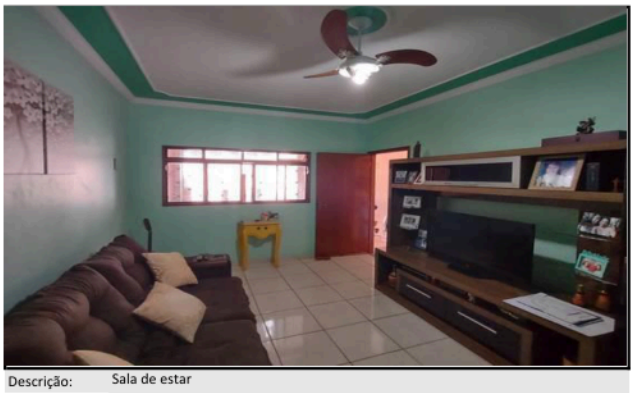
Descrição: Identificação numérica



Descrição: Garagem



Descrição: Garagem

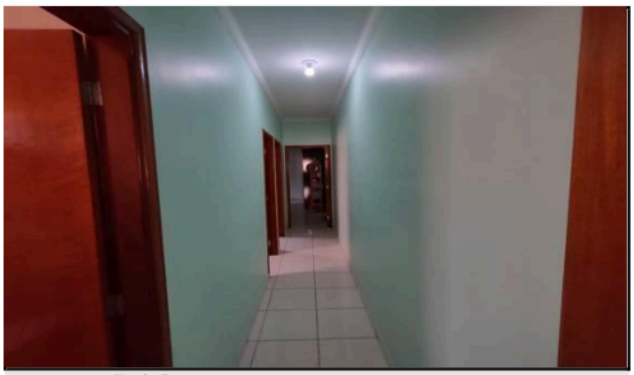


Descrição: Sala de estar



Descrição: Sala de jantar

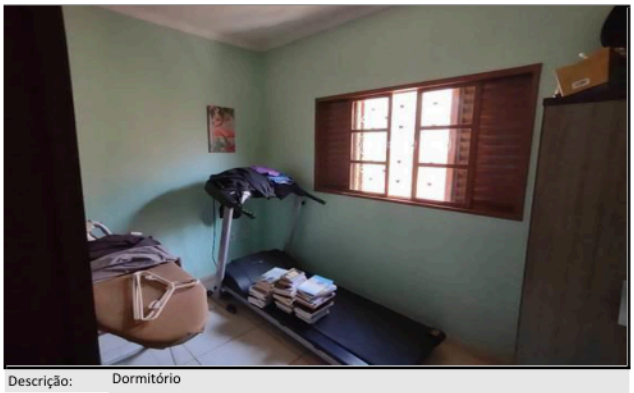
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



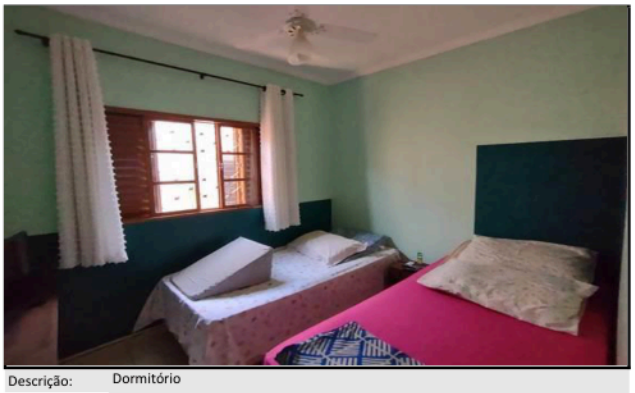
Descrição: Circulação



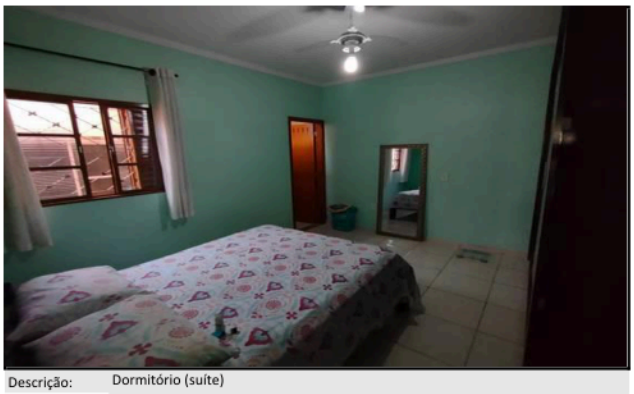
Descrição: Banheiro social



Descrição: Dormitório



Descrição: Dormitório



Descrição: Dormitório (suíte)



Descrição: Banheiro (suíte)



Descrição: Cozinha



Descrição: Área de serviço

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua Sebastião Sembenelli	106		Aliança Imóveis	(16) 3234-9000	110.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	5,00	132,00	14/08/23
2	Rua Luiz de Campos	150		Aliança Imóveis	(16) 3234-9000	155.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	7,00	173,00	14/08/23
3	Rua Ozório Zambonini			Villa Nova Imobiliária	(16) 99221-5996	310.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,070	110,00	5,00	125,00	14/08/23
4	Rua Luiz Cláudio dos Santos Gual	85		Remax Imóveis	(16) 98119-8965	373.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	0,919	142,52	8,00	200,00	14/08/23
5	Rua Mário Soares de Souza	341		Roca Imóveis	(16) 3373-5000	295.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,070	105,00	5,00	126,00	14/08/23
6	Rua Ernesto de Paula Veiga	130		Roca Imóveis	(16) 3373-5000	220.000,00	1,00	25	60	3,00	20%	0,844	95,00	5,00	125,00	14/08/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-133m2-venda-RS110000-id-2604955507/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-173m2-venda-RS155000-id-2587700698/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-110m2-venda-RS310000-id-2646684882/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-142m2-venda-RS373000-id-2613248825/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-105m2-venda-RS295000-id-2605456398/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-95m2-venda-RS220000-id-2605462179/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	1	R8N	1.956,49
Fr	5,00	f	0,00
Pmi	15,00	p	0,00
Pma	30,00	ca	0,20

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	69,68	Ac	40,32	Coef. Frente	1,00000000
Quadra		idade	20	idade	20	Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	5,00	Conserv.	2,00	Conserv.	2,00	Coef. Esquina	1
At	125,00	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	25,00	padrão	1,40	padrão	1,40		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	110.000,00	0,90	0,00	99.000,00	5,00	26,40	132,00	750,00	1,00	1,00	0,00	750,00	1,0000	1,0000	0,00	750,00	1,00000000	1,0000	0,00	750,00
2	155.000,00	0,90	0,00	139.500,00	7,00	24,71	173,00	806,36	1,00	1,00	0,00	806,36	1,0000	1,0000	0,00	806,36	1,00000000	1,0000	0,00	806,36
3	310.000,00	0,90	184.275,73	94.724,27	5,00	25,00	125,00	757,79	1,00	1,00	0,00	757,79	1,0000	1,0000	0,00	757,79	1,00000000	1,0000	0,00	757,79
4	373.000,00	0,90	188.309,35	147.390,65	8,00	25,00	200,00	736,95	1,00	1,00	0,00	736,95	1,0000	1,0000	0,00	736,95	1,00000000	1,0000	0,00	736,95
5	295.000,00	0,90	166.416,58	99.083,42	5,00	25,20	126,00	786,38	1,00	1,00	0,00	786,38	1,0000	1,0000	0,00	786,38	1,00000000	1,0000	0,00	786,38
6	220.000,00	0,90	103.821,39	94.178,61	5,00	25,00	125,00	753,43	1,00	1,00	0,00	753,43	1,0000	1,0000	0,00	753,43	1,00000000	1,0000	0,00	753,43
							Média	765,15			Média	765,15			Média	765,15			Média	765,15
							L. Inf.	535,61			L. Inf.	535,61			L. Inf.	535,61			L. Inf.	535,61
							L. Sup.	994,70			L. Sup.	994,70			L. Sup.	994,70			L. Sup.	994,70
							Desvio	25,94			Desvio	25,94			Desvio	25,94			Desvio	25,94
							CV	0,034			CV	0,034			CV	0,034			CV	0,034
												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
1,00000000	1,0000	0,00	750,00	132,00	1,01	10,29	760,29	1,01	760,29	760,29	760,29	760,29
1,00000000	1,0000	0,00	806,36	173,00	1,04	33,43	839,79	1,04	839,79	839,79	839,79	839,79
1,00000000	1,0000	0,00	757,79	125,00	1,00	0,00	757,79	1,00	757,79	757,79	757,79	757,79
1,00000000	1,0000	0,00	736,95	200,00	1,06	44,59	781,55	1,06	781,55	781,55	781,55	781,55
1,00000000	1,0000	0,00	786,38	126,00	1,00	1,57	787,94	1,00	787,94	787,94	787,94	787,94
1,00000000	1,0000	0,00	753,43	125,00	1,00	0,00	753,43	1,00	753,43	753,43	753,43	753,43
		Média	765,15			Média	780,13		780,13	780,13	780,13	780,13
		L. Inf.	535,61			L. Inf.	546,09		546,09	546,09	546,09	546,09
		L. Sup.	994,70			L. Sup.	1.014,17		1014,17	1014,17	1014,17	1014,17
		Desvio	25,94			Desvio	32,34					
		CV	0,034			CV	0,041					
			SIM				SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Averbado	
Área construída	69,68
Vu construção	2.739,09
Depreciação	83,66%
Vu depreciado	2.291,53
Valor total	**159.673,85**

Não Averbado	
Área construída	40,32
Vu construção	2.739,09
Depreciação	83,66%
Vu depreciado	2.291,53
Valor total	**92.394,51**

Terreno	
Área de terreno	125,00
Vu terreno	780,13
Valor total	**97.516,45**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	97.516,45
Valor Construção	252.068,36
Valor total	**349.584,81**

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 reparacões 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	1.956,49

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**20**	**70**	**2,00**	**20%**	**69,68**	**1,40**	**2.739,09**	**190.859,51**	**83,7%**	**159.673,85**
Não Averbado	**20**	**70**	**2,00**	**20%**	**40,32**	**1,40**	**2.739,09**	**110.439,95**	**83,7%**	**92.394,51**
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 3	20	70	2,5	20%	110,00	1,07	2.093,44	230.278,87	80,0%	**184.275,73**
Comp 4	20	70	3,0	20%	142,52	0,92	1.798,01	256.253,00	73,5%	**188.309,35**
Comp 5	25	70	2,5	20%	105,00	1,07	2.093,44	219.811,65	75,7%	**166.416,58**
Comp 6	25	60	3,0	20%	95,00	0,84	1.651,28	156.871,37	66,2%	**103.821,39**