



LAUDO DE AVALIAÇÃO																																	
SOLICITANTE CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES					Número JARDIM DOS BURITIS																												
1 - NOME DO CLIENTE / OPERAÇÃO ANEXO I						DATA DA VISTORIA 07/10/2024																											
2 - ENDEREÇO DO IMÓVEL AV. MIRASSOLANDIA, S/N - LOTEAMENTO JARDIM DOS BURITIS					COMPLEMENTO LOTE 17 - Q Z3		TIPO RESIDENCIAL																										
BAIRRO JARDIM DOS BURITIS		CEP 15047-621	CIDADE S.J.DO RIO PRETO		ESTADO SP	ZONA URBANA																											
3 - FOTOS DO IMÓVEL																																	
																																	
4 - QUADRO DE ÁREAS / CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">UNIDADE</th> <th style="width: 50%;">A. PRIVAT.(M²)</th> </tr> <tr> <td>ANEXO I</td> <td>ANEXO I</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		UNIDADE	A. PRIVAT.(M²)	ANEXO I	ANEXO I					<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">TIPO DO IMÓVEL</th> <th style="width: 50%;">IMPLANTAÇÃO</th> </tr> <tr> <td>LOTE</td> <td>CONDOMINIO</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		TIPO DO IMÓVEL	IMPLANTAÇÃO	LOTE	CONDOMINIO					<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">CONSERVAÇÃO</th> <th style="width: 50%;">PADRÃO DE ACABAMENTO</th> </tr> <tr> <td>BOM</td> <td>BOM</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		CONSERVAÇÃO	PADRÃO DE ACABAMENTO	BOM	BOM								
UNIDADE	A. PRIVAT.(M²)																																
ANEXO I	ANEXO I																																
TIPO DO IMÓVEL	IMPLANTAÇÃO																																
LOTE	CONDOMINIO																																
CONSERVAÇÃO	PADRÃO DE ACABAMENTO																																
BOM	BOM																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">UNIDADE</th> <th style="width: 25%;">Nº QUARTOS</th> <th style="width: 25%;">Nº VAGAS</th> </tr> <tr> <td>ANEXO I</td> <td>N/A</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		UNIDADE	Nº QUARTOS	Nº VAGAS	ANEXO I	N/A	0							<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>TESTADA DO TERRENO 10 M.</td> </tr> <tr> <td>ÁREA DO TERRENO 200,00 M²</td> </tr> </table> <p style="font-size: small;">* ÁREA POR LOTE</p>		TESTADA DO TERRENO 10 M.	ÁREA DO TERRENO 200,00 M²																
UNIDADE	Nº QUARTOS	Nº VAGAS																															
ANEXO I	N/A	0																															
TESTADA DO TERRENO 10 M.																																	
ÁREA DO TERRENO 200,00 M²																																	
5 - CÁLCULO DO VALOR DO BEM																																	
Á.privat. ANEXO I <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">ANEXO I</td> <td style="width: 50%;"> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		ANEXO I						X Valor / m²		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">R\$ 0,00</td> <td style="width: 50%;"> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		R\$ 0,00						coef.de liquidez x <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">1,00</td> <td style="width: 50%;"> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table> =		1,00						Total <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">R\$ 0,00</td> <td style="width: 50%;"> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		R\$ 0,00					
ANEXO I																																	
R\$ 0,00																																	
1,00																																	
R\$ 0,00																																	
6 - CONSIDERAÇÕES GERAIS																																	
Considerando-se as atuais condições do mercado imobiliário local e liquidez do imóvel avaliando, o mesmo constitui uma boa garantia ? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não Considerando-se o estado de conservação do imóvel e sua localização, o mesmo apresenta visualmente condições de habitabilidade ? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não O imóvel possui visualmente vícios de construção ? Em caso afirmativo justifique. <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não O imóvel sofre alguma influência de favela, inundação ou invasão ? Em caso afirmativo justifique se é uma boa garantia <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não																																	
7 - COMENTÁRIOS																																	
MATRICULA - 150.650 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSE DO RIO PRETO SP LOTEAMENTO DE TERRENOS, NÃO É CONDOMINIO FECHADO. 45 QUADRAS, 993 LOTES. INFRAESTRUTURA: ÁGUA, LUZ, SANEAMENTO E ASFALTO. ACADEMIA AO AR LIVRE, PISTA DE CAMINHADA CONFORME AS AMOSTRAS UTILIZADAS, FOI CONSIDERADA AREA PRIVATIVA, PARA DETERMINAR O VALOR DE MERCADO. EXISTEM POUCAS OFERTAS NO MERCADO.																																	
8 - DADOS DA EMPRESA																																	
NOME DA EMPRESA : CATIA MARIA CURY - EPP				AVALIADOR RESPONSÁVEL CATIA MARIA CURY																													
LOCAL/ DATA 07/10/2024				CREA Nº CRECI N.º 10.681/D 12.556 PR																													

9 - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO MAPA DE RUAS



10 - LOCAL DE SITUAÇÃO

Topografia no Trecho

- ☒ Em nível ☒ Seco ☐ Alagadiço ☐
☐ Em desnível ☐ Brejoso ☐ Active ☐

Tráfego no Trecho

- ☒ Intenso ☐ Reduzido ☐
☐ Regular ☐ Rua de pedestre ☐

11 - TERRENO

Formato	Topografia	Área (m ²)			
<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Declive	frente 10,00	direita 20,00	fundos 10,00	esquerda 20,00
<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Active			Total	200,00

12 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

OCUPAÇÃO	PADRÃO DA REGIÃO	DEMOGRÁFICO	RISCO DE INUNDAÇÃO
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	NÃO TEM
<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	
MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de águas pluvias	<input checked="" type="checkbox"/> Rede telefônica	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e sargetas
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Fossa
<input checked="" type="checkbox"/> Rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de gás	<input checked="" type="checkbox"/> Passeio	<input type="checkbox"/> Intertravado/Paralelepipedo

AMOSTRAS UTILIZADAS

<https://www.redentora.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Terreno/Padrao/Jardim-dos-Buritis/2869>

475,00/M²

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-jardim-dos-buritis-bairros-sao-jose-do-rio-preto-249m2-venda-RS150000-id-2713112820/>

602,00/M²

<https://www.beatrizpenhaimoveis.com.br/imoveis/a-venda/terreno+rancho/sao-jose-do-rio-preto/jardim-dos-buritis>

675,00/m²

DADOS E VALORES

QUADRA	LOTE	AREA M²	\$/M²	V.MERC.	TIPO IMOVEL	IMPLANTAÇÃO
QUADRA B	7	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA B	12	248,75	525,00	130.593,75	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA C	20	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA C	21	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA C	16	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA D	19	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA D	12	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA E	6	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA E	10	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA F	21	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA G	23	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA G	9	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA H	6	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA H	21	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA H	7	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA I	15	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA I	6	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA J	25	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA K	9	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA L	24	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA L	12	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA N	21	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA N	25	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA N	19	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA N	10	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA O	1	256,64	525,00	134.736,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA O	11	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA O	16	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA P	25	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Q	6	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA R	14	266,10	525,00	139.702,50	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA R	1	268,01	525,00	140.705,25	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA S	17	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA S	14	256,49	525,00	134.657,25	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA S	21	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA T	5	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA T	12	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA T	1	273,59	525,00	143.634,75	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA V	16	220,00	525,00	115.500,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA V	10	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA W	8	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA W	20	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA W	7	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA W	5	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Y	18	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Y	19	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Y	8	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Y	24	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Z	12	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Z1	9	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Z1	17	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Z1	10	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Z1	19	220,00	525,00	115.500,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Z10	3	234,23	525,00	122.970,75	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Z10	23	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Z12	8	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Z12	10	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Z3	17	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Z4	19	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Z4	22	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Z4	3	282,67	525,00	148.401,75	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Z6	11	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Z7	20	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Z8	12	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO
QUADRA Z8	15	200,00	525,00	105.000,00	LOTE	LOTEAMENTO