

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

| SOLICITANTE<br>CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES  |   | Número<br>JARDIM DOS BURITIS   |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
|--|---|--------------------------------|-----------------------------|----------|---|----------|---|--|--|--|----------------|-------------|------|--|--|--|--|--|--|-------------|----------------------|-----|-----|--|--|--|--|
| 1 - NOME DO CLIENTE / OPERAÇÃO<br>ANEXO I  |   | DATA DA VISTORIA<br>07/10/2024 |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| 2 - ENDEREÇO DO IMÓVEL<br>AV. MIRASSOLANDIA, S/N - LOTEAMENTO JARDIM DOS BURITIS   |   | COMPLEMENTO<br>LOTE 17 - Q Z3  |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| BAIRRO<br>JARDIM DOS BURITIS   | CEP<br>15047-621  | TIPO<br>RESIDENCIAL            |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| 3 - FOTOS DO IMÓVEL  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
|    |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| 4 - QUADRO DE ÁREAS / CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| <table border="1"> <tr> <th>UNIDADE</th> <th>A. PRIVAT.(M<sup>2</sup>)</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.(M <sup>2</sup> ) | ANEXO I  | ANEXO I   |          |   |  |  | <table border="1"> <tr> <th>TIPO DO IMÓVEL</th> <th>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"> <tr> <th>CONSERVAÇÃO</th> <th>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.(M <sup>2</sup> )   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| ANEXO I  | ANEXO I   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
|  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
|  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| TIPO DO IMÓVEL   | IMPLANTAÇÃO   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| LOTE   | CONDOMINIO  |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
|  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
|  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| CONSERVAÇÃO  | PADRÃO DE ACABAMENTO  |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| BOM  | BOM   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
|  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
|  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| <table border="1"> <tr> <th>UNIDADE</th> <th>Nº QUARTOS</th> <th>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 |  |  |  |                |             |      | TESTADA DO TERRENO 10 M.<br>ÁREA DO TERRENO 200,00 M <sup>2</sup><br>* ÁREA POR LOTE |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| UNIDADE  | Nº QUARTOS  | Nº VAGAS                       |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| ANEXO I  | N/A   | 0                              |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
|  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
|  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| 5 - CÁLCULO DO VALOR DO BEM  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| Á.privat. ANEXO I  | <table border="1"> <tr> <td>ANEXO I</td> </tr> <tr> <td></td> </tr> <tr> <td></td> </tr> </table> | ANEXO I                        |                             |          | X Valor / m <sup>2</sup> <table border="1"> <tr> <td>R\$ 0,00</td> </tr> <tr> <td></td> </tr> <tr> <td></td> </tr> </table> | R\$ 0,00 |   |  | coef.de liquidez<br>x 1,00 = Total<br><table border="1"> <tr> <td></td> </tr> <tr> <td></td> </tr> <tr> <td></td> </tr> </table> |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| ANEXO I  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
|  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
|  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| R\$ 0,00   |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
|  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
|  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
|  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
|  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
|  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| 6 - CONSIDERAÇÕES GERAIS   |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| <p>Considerando-se as atuais condições do mercado imobiliário local e liquidez do imóvel avaliado, o mesmo constitui uma boa garantia ? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não</p> <p>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</p> <p>O imóvel possui visualmente vícios de construção ? Em caso afirmativo justifique.</p> <p><input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não</p> <p>O imóvel sofre alguma influência de favela, inundação ou invasão ? Em caso afirmativo justifique se é uma boa garantia</p> <p><input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não</p> |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| 7 - COMENTÁRIOS  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| <p>MATRICULA - 150.650 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSE DO RIO PRETO SP</p> <p>LOTEAMENTO DE TERRENOS, NÃO É CONDOMINIO FECHADO. 45 QUADRAS, 993 LOTES.</p> <p>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.</p>  |   |                                |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| 8 - DADOS DA EMPRESA   |   | AVALIADOR RESPONSÁVEL          |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| NOME DA EMPRESA :<br><b>CATIA MARIA CURY - EPP</b>   |   | CATIA MARIA CURY               |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
| LOCAL/ DATA<br>07/10/2024  |   | CREA Nº                        | CRECI N.º                   |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |
|   |   | <b>10.681/D 12.556 PR</b>      |                             |          |   |          |   |  |  |  |                |             |      |  |  |  |  |  |  |             |                      |     |     |  |  |  |  |

## 9 - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO MAPA DE RUAS



## 10 - LOCAL DE SITUAÇÃO

## Topografia no Trecho

- Em nível  Seco  Alagadiço   
 Em desnível  Brejoso  Aclive

## Tráfego no Trecho

- Intenso  Reduzido   
 Regular  Rua de pedestre

## 11 - TERRENO

## Formato Topografia

Área (m<sup>2</sup>)

- Regular  Plana  Declive

frente

10,00

direita

20,00

- Irregular  Aclive

fundos

10,00

esquerda

20,00

Total

200,00

## 12 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

## OCUPAÇÃO

## PADRÃO DA REGIÃO

## DEMOGRÁFICO

## RISCO DE INUNDAÇÃO

- Residencial  
 Comercial  
 Industrial

- Baixo  
 Médio  
 Alto

- Baixo  
 Médio  
 Alto

NÃO TEM

## MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- Rede de água  
 Rede de esgoto  
 Rede elétrica

- Rede de águas pluvias  
 Iluminação pública  
 Rede de gás

- Rede telefônica  
 Pavimentação  
 Passeio

- Guias e sargentas  
 Fossa  
 Intertravado/Paralelepípedo

## AMOSTRAS UTILIZADAS

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

475,00/M<sup>2</sup>

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

602,00/M<sup>2</sup>

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

675,00/m<sup>2</sup>

## DADOS E VALORES

| QUADRA     | LOTE | AREA M <sup>2</sup> | \$/M <sup>2</sup> | V.MERC.    | TIPO IMÓVEL | 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  |