

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:	Carla Garcia Pinheiro	CNPJ/CPF:	145.918.268-56		
Endereço:	Rua Paraguai	N°:	718		
Complemento:	Lote nº 17 - Quadra nº 7	Condomínio:	-	CEP:	17054-160
Bairro:	Jardim Terra Branca	Construtora:	-		
Cidade:	Bauru	UF:	SP		

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 610.000,00	SIM	MISTO	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	EDIFICAÇÃO MISTA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	1º CRI de Bauru/SP

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	360,00 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	12,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	219,00 m	Área de construção não averbada:	24,78
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)

Pizzaria: Recepção, cozinha, depósito e 2 banheiros.

Casa: Sala de estar, 3 dormitórios, banheiro social, área de serviço, cozinha e despensa.

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).			

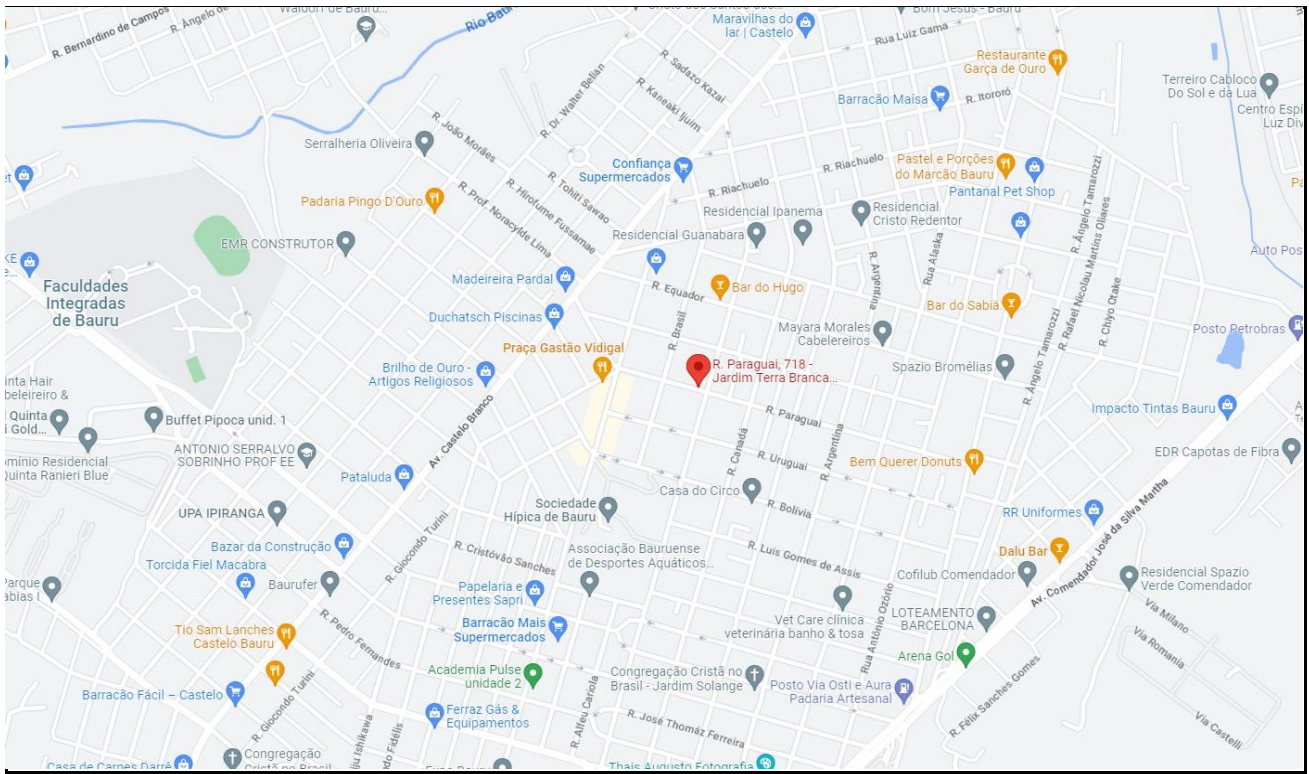
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

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	Andresa Faustini/Bauru
Data:	sexta-feira, 3 de março de 2023						

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO



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: Identificação do logradouro



Descrição: Fachada principal



Descrição: Identificação numérica



Descrição: Hidrômetro

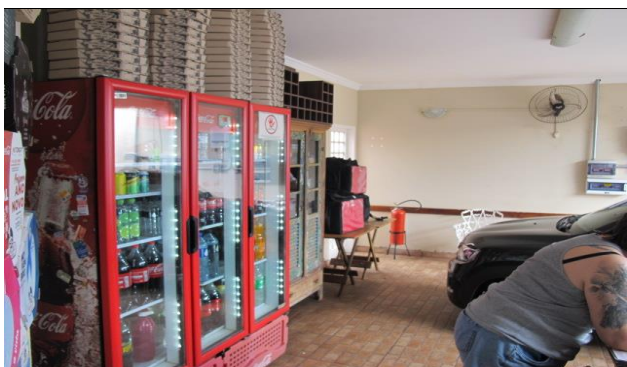


Descrição: Medidor de energia elétrica



Descrição: Garagem

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



Descrição: Vista parcial pizzaria



Descrição: Vista parcial pizzaria



Descrição: Vista parcial pizzaria



Descrição: Vista parcial pizzaria



Descrição: Vista parcial pizzaria



Descrição: Vista parcial pizzaria



Descrição: Vista parcial pizzaria



Descrição: Vista parcial pizzaria

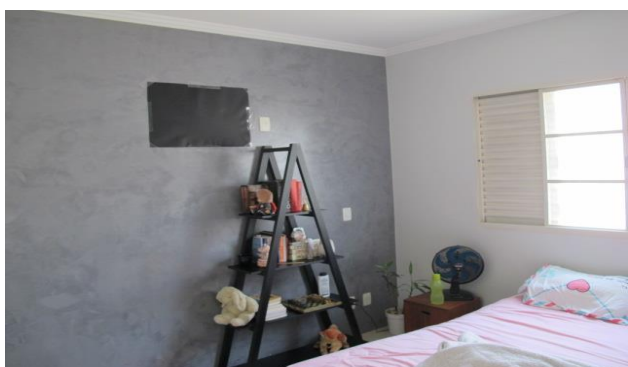
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Vista parcial da casa



Descrição: Vista parcial da casa



Descrição: Vista parcial da casa



Descrição: Vista parcial da casa



Descrição: Vista parcial da casa



Descrição: Vista parcial da casa



Descrição: Vista parcial da casa



Descrição: Vista parcial da casa

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



Descrição: Vista parcial da casa



Descrição: Vista parcial da casa

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Jardim Terra Branca	s/n		Lucro Soluções Imob.	(14) 99140-9636	550.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,374	175,00	10,00	300,00	03/03/23
2	Jardim Terra Branca	s/n		Imobimais Imobiliária	(14) 99761-8796	640.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,374	200,00	12,00	363,00	03/03/23
3	Jardim Terra Branca	s/n		Moreira Júnior Assessoria Imobiliária	(14) 99752-5892	580.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,210	210,00	12,00	360,00	03/03/23
4	Jardim Terra Branca	s/n		Guta Vicentin	(14) 99845-0999	650.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,210	240,00	10,00	300,00	03/03/23
5	Jardim Terra Branca	s/n		Marco Pereira Imóveis	(14) 99902-1935	800.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,251	313,00	12,00	330,00	03/03/23
6	Jardim Terra Branca	s/n		Parreira Imoveis	(14) 99801-5861	650.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,210	252,00	12,00	360,00	03/03/23

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.912,60
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. Frente	1,03713729
	Ac	194,22	Ac	24,78		
Quadra	idade	15	idade	15	Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Coef. Esquina	1
At	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	padrão	1,37	padrão	1,37		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente				
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	550.000,00	0,90	386.127,71	111.347,29	10,00	30,00	300,00	371,16	1,00	1,00	0,00	371,16	1,0000	1,0000	0,00	371,16	1,00000000	1,0371	13,78	384,94	
2	640.000,00	0,90	441.288,81	137.591,19	12,00	30,25	363,00	379,04	1,00	1,00	0,00	379,04	1,0000	1,0000	0,00	379,04	1,03713729	1,0000	0,00	379,04	
3	580.000,00	0,90	408.047,62	113.952,38	12,00	30,00	360,00	316,53	1,00	1,00	0,00	316,53	1,0000	1,0000	0,00	316,53	1,03713729	1,0000	0,00	316,53	
4	650.000,00	0,90	466.340,14	118.659,86	10,00	30,00	300,00	395,53	1,00	1,00	0,00	395,53	1,0000	1,0000	0,00	395,53	1,00000000	1,0371	14,69	410,22	
5	800.000,00	0,90	599.293,89	120.706,11	12,00	27,50	330,00	365,78	1,00	1,00	0,00	365,78	1,0000	1,0000	0,00	365,78	1,03713729	1,0000	0,00	365,78	
6	650.000,00	0,90	466.685,29	118.314,71	12,00	30,00	360,00	328,65	1,00	1,00	0,00	328,65	1,0000	1,0000	0,00	328,65	1,03713729	1,0000	0,00	328,65	
			Média	359,45				359,45				Média	359,45			Média	359,45			Média	364,19
			L. Inf.	251,61				L. Inf.	251,61			L. Inf.	251,61			L. Inf.	251,61			L. Inf.	254,94
			L. Sup.	467,28				L. Sup.	467,28			L. Sup.	467,28			L. Sup.	467,28			L. Sup.	473,45
			Desvio	30,51				Desvio	30,51			Desvio	30,51			Desvio	30,51			Desvio	35,52
			CV	0,085				CV	0,085			CV	0,085			CV	0,085			CV	0,098

SIM

SIM

NÃO

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	371,16	300,00	0,96	-16,54	354,62	0,96	354,62	354,62	354,62	354,62
1,00000000	1,0000	0,00	379,04	363,00	1,00	0,79	379,83	1,00	379,83	379,83	379,83	379,83
1,00000000	1,0000	0,00	316,53	360,00	1,00	0,00	316,53	1,00	316,53	316,53	316,53	316,53
1,00000000	1,0000	0,00	395,53	300,00	0,96	-17,62	377,91	0,96	377,91	377,91	377,91	377,91
1,00000000	1,0000	0,00	365,78	330,00	0,98	-7,87	357,91	0,98	357,91	357,91	357,91	357,91
1,00000000	1,0000	0,00	328,65	360,00	1,00	0,00	328,65	1,00	328,65	328,65	328,65	328,65
			Média	359,45			352,57		352,57	352,57	352,57	352,57
			L. Inf.	251,61			L. Inf.	246,80				246,80
			L. Sup.	467,28			L. Sup.	458,35				458,35
			Desvio	30,51			Desvio	25,64				25,64
			CV	0,085			CV	0,073				0,073

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	194,22	Área construída	24,78
Vu construção	2.627,91	Vu construção	2.627,91
Depreciação	83,96%	Depreciação	83,96%
Vu depreciado	2.206,44	Vu depreciado	2.206,44
Valor total	428.535,56	Valor total	54.675,68
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	360,00	Valor Terreno	126.926,81
Vu terreno	352,57	Valor Construção	483.211,25
Valor total	126.926,81	Valor total	610.138,06

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	1.912,60				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	15	70	2,50	20%	194,22	1,37	2.627,91	510.393,15	84,0%	428.535,56	
Não Averbado	15	70	2,50	20%	24,78	1,37	2.627,91	65.119,67	84,0%	54.675,68	
Comp 1	15	70	2,5	20%	175,00	1,37	2.627,91	459.884,67	84,0%	386.127,71	
Comp 2	15	70	2,5	20%	200,00	1,37	2.627,91	525.582,48	84,0%	441.288,81	
Comp 3	15	70	2,5	20%	210,00	1,21	2.314,25	485.991,66	84,0%	408.047,62	
Comp 4	15	70	2,5	20%	240,00	1,21	2.314,25	555.419,04	84,0%	466.340,14	
Comp 5	20	70	2,5	20%	313,00	1,25	2.392,66	748.903,39	80,0%	599.293,89	
Comp 6	20	70	2,5	20%	252,00	1,21	2.314,25	583.189,99	80,0%	466.685,29	