

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:		CNPJ/CPF:			
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

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

**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 <sup>2</sup>	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**

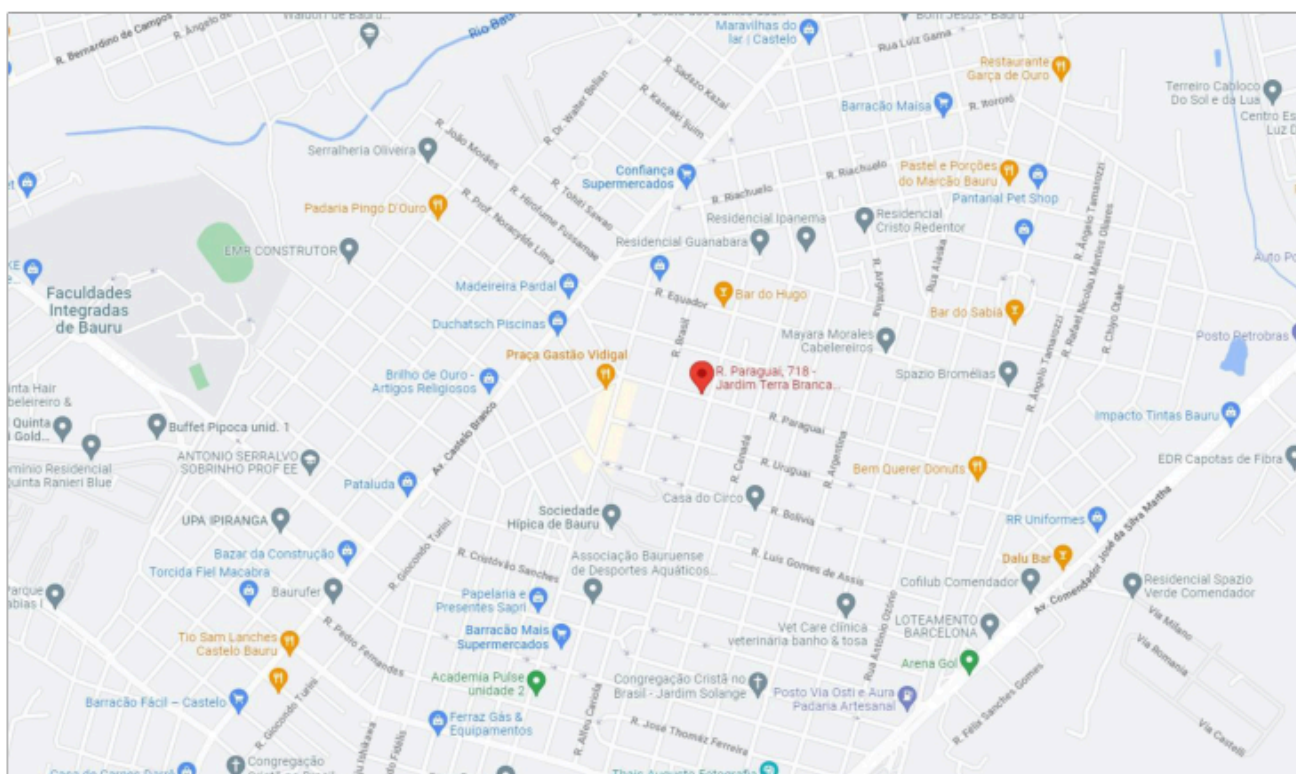
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

**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

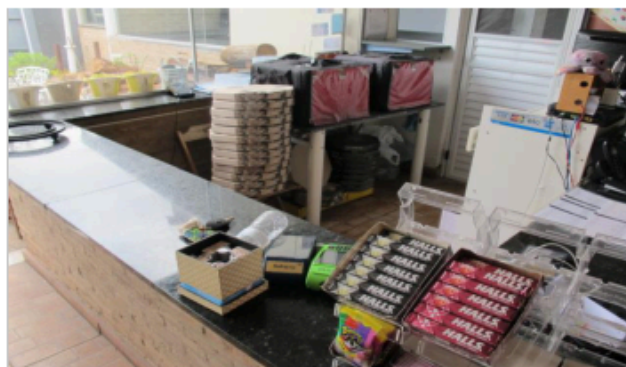


Descrição: Garagem

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



Descrição: Vista parcial pizzaria



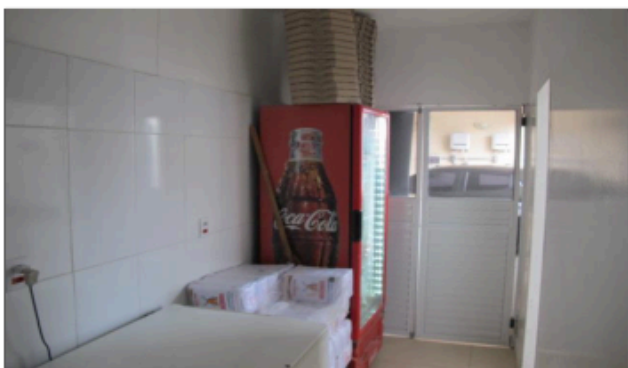
Descrição: Vista parcial pizzaria



Descrição: Vista parcial pizzaria



Descrição: Vista parcial pizzaria



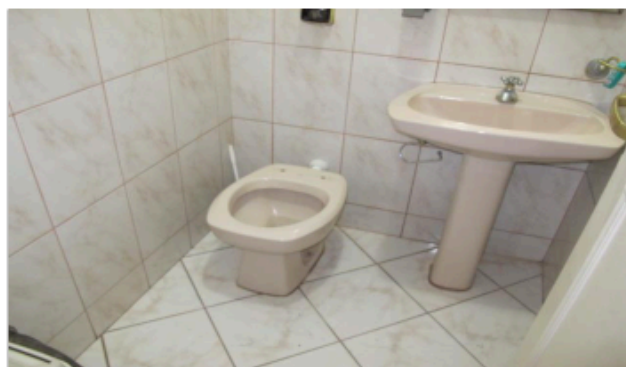
Descrição: Vista parcial pizzaria



Descrição: Vista parcial pizzaria

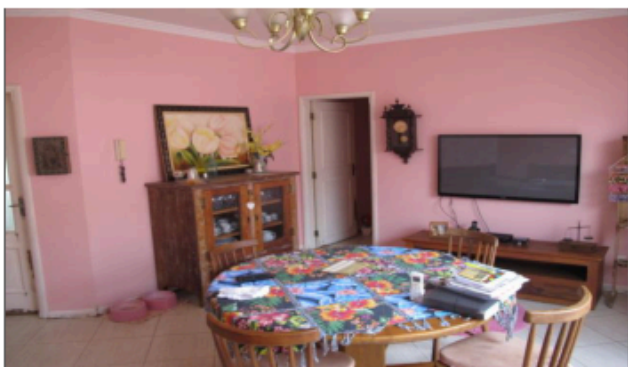


Descrição: Vista parcial pizzaria



Descrição: Vista parcial pizzaria

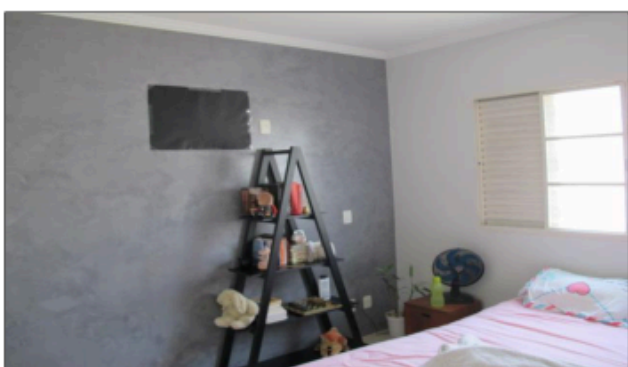
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



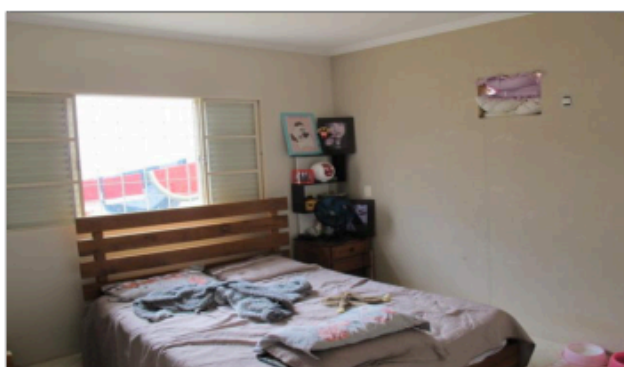
Descrição: Vista parcial da casa



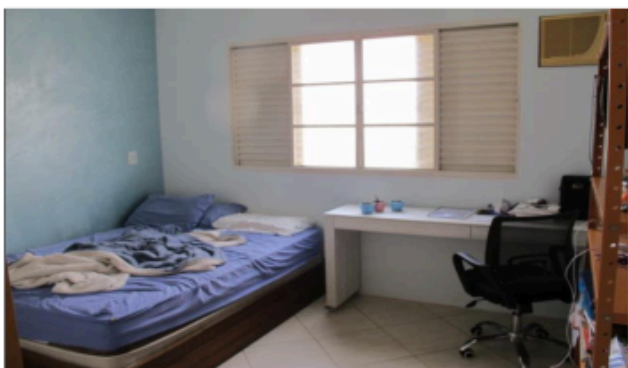
Descrição: Vista parcial da casa



Descrição: Vista parcial da casa



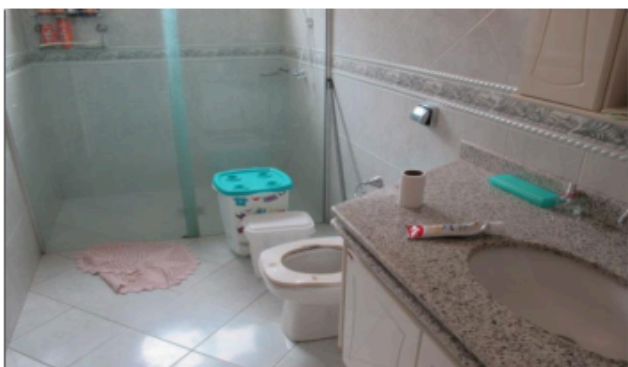
Descrição: Vista parcial da casa



Descrição: Vista parcial da casa



Descrição: Vista parcial da casa



Descrição: Vista parcial da casa



Descrição: Vista parcial da casa



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	RIN	1,912,60
Fr	10,00	f	0,20
Pen	25,00	p	0,50
Pna	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Setor	Averbado		Não Averbado		Coef. Frente
	Ac	194,22	Ac	24,78	
Quadra	Idade	15	Idade	15	Coef. Profund.
Índice fiscal	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área
Frente	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Coef. Esquina
At	residual	20%	residual	20%	topogr.
Prof. Equív.	padrão	1,37	padrão	1,37	

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Frente	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente				
									ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x F)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	FI	(Vu x F)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x F)-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	466.695,29	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	
								<b>Média</b>	<b>359,45</b>					<b>Média</b>	<b>359,45</b>					<b>Média</b>	<b>364,19</b>
								L. Inf.	251,61					L. Inf.	251,61					L. Inf.	254,94
								L. Sup.	467,28					L. Sup.	467,28					L. Sup.	473,45
								Desvio	30,51					Desvio	30,51					Desvio	35,52
								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 F)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x F)-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	
1,00000000	1,0000	0,00	379,04	363,00	1,00	0,79	379,83	1,00	379,83	379,83	379,83	
1,00000000	1,0000	0,00	316,53	360,00	1,00	0,60	316,53	1,00	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	
1,00000000	1,0000	0,00	365,78	330,00	0,98	-7,87	357,91	0,98	357,91	357,91	357,91	
1,00000000	1,0000	0,00	328,65	360,00	1,00	0,60	328,65	1,00	328,65	328,65	328,65	
				<b>Média</b>	<b>359,45</b>			<b>Média</b>	<b>352,57</b>	<b>352,57</b>	<b>352,57</b>	<b>352,57</b>
				L. Inf.	251,61			L. Inf.	246,80	246,80	246,80	246,80
				L. Sup.	467,28			L. Sup.	458,35	458,35	458,35	458,35
				Desvio	30,51			Desvio	458,35	458,35	458,35	458,35
				CV	0,085			CV	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	
<b>Valor total</b>	<b>428.635,56</b>		<b>Valor total</b>	<b>64.675,66</b>	
<b>Terreno</b>			<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b>		
Área de terreno	360,00		Valor Terreno	126.926,81	
Vu terreno	352,57		Valor Construção	483.211,25	
<b>Valor total</b>	<b>126.926,81</b>		<b>Valor total</b>	<b>610.138,06</b>	

### 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\$)	
<b>Averbado</b>	15	70	2,50	20%	194,22	1,37	2.627,91	510.393,15	84,0%	428.535,56	
<b>Não Averbado</b>	15	70	2,50	20%	24,78	1,37	2.627,91	65.119,67	84,0%	54.675,68	
<b>Comp 1</b>	15	70	2,5	20%	175,00	1,37	2.627,91	459.884,67	84,0%	386.127,71	
<b>Comp 2</b>	15	70	2,5	20%	200,00	1,37	2.627,91	525.582,48	84,0%	441.288,81	
<b>Comp 3</b>	15	70	2,5	20%	210,00	1,21	2.314,25	485.991,66	84,0%	408.047,62	
<b>Comp 4</b>	15	70	2,5	20%	240,00	1,21	2.314,25	555.419,04	84,0%	466.340,14	
<b>Comp 5</b>	20	70	2,5	20%	313,00	1,25	2.392,66	748.903,39	80,0%	599.293,89	
<b>Comp 6</b>	20	70	2,5	20%	252,00	1,21	2.314,25	583.189,99	80,0%	466.685,29	