LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS

Solicitante:	[redacted]	CNPJ/CPF:	[redacted]		
Endereço:	Rua João Antonio de Oliveira			N°:	40
Complemento:		Condomínio:	-	CEP:	18656-024
Bairro:	Residencial Vista Alegre	Construtora:	-		
Cidade:	São Manuel			UF:	SP

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R$ 410.000,00	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 São Manuel/SP

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	250,00 m²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	12,50 m	Coeficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	163,00 m	Área de construção não averbada:	93,00
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	BOM
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)

Sala de estar, sala de jantar, cozinha, banheiro social, 2 dormitórios (sendo 1 suíte), closet, área gourmet, área de serviço e banheiro externo.

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

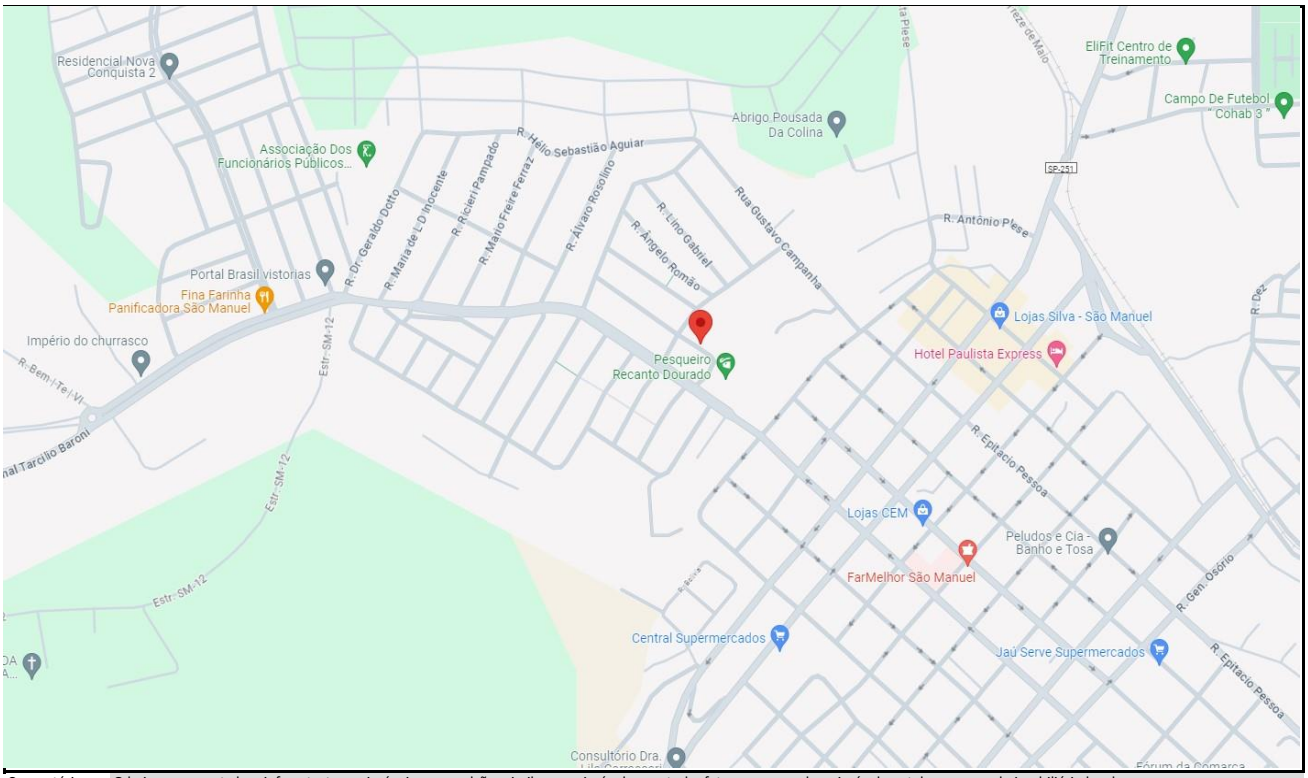
Atividade comercial exercida no local:					
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?		Hidrantes?		Sprinklers?

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, 29 de julho de 2024				

Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
18.049	0.2.299.0250-9	CASA ISOLADA	R$410.000,00
Total			R$410.000,00

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 15 e 25 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

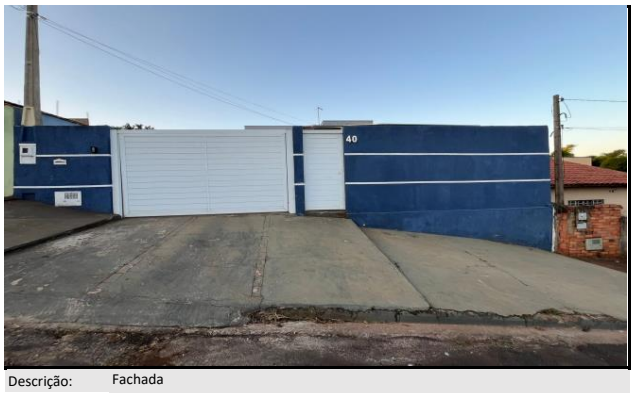
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Logradouro



Descrição: Logradouro



Descrição: Fachada



Descrição: Identificação numérica



Descrição: Medidor de energia elétrica



Descrição: Hidrômetro



Descrição: Garagem



Descrição: Sala de estar

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



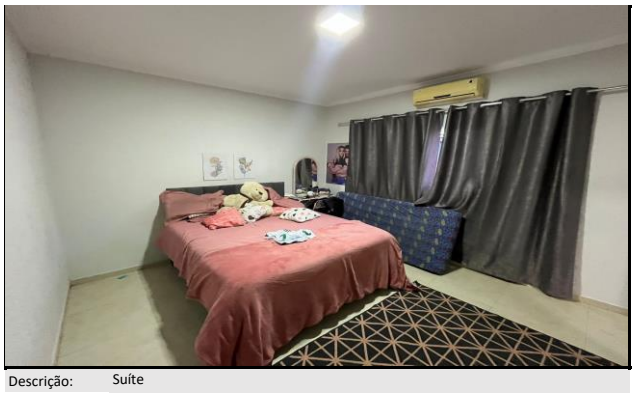
Descrição: Sala de jantar



Descrição: Cozinha



Descrição: Dormitório



Descrição: Suíte



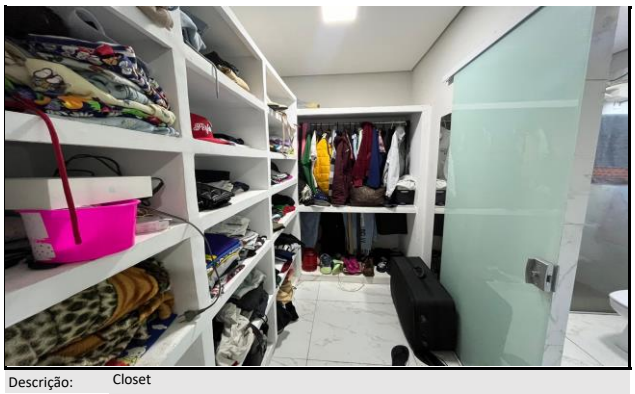
Descrição: Banheiro suíte



Descrição: Banheiro social



Descrição: Banheiro externo



Descrição: Closet

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



Descrição: Área de serviço



Descrição: Área gourmet



Descrição: Área externa

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	Centro	s/n		M Brokers	(14) 3812-5600	350.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	1,070	181,00	10,00	250,00	29/07/24
2	Jardim Açai	s/n		M Brokers	(14) 3812-5600	420.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,221	165,00	10,00	250,00	29/07/24
3	Jardim Dínkel	s/n		M Brokers	(14) 3812-5600	600.000,00	1,00	25	70	2,00	20%	1,497	200,00	12,00	275,00	29/07/24
4	Centro	s/n		Robuste Negócios Imob.	(14) 3112-7070	430.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,743	109,00	10,00	226,00	29/07/24
5	Jardim Teresa Cristina	s/n		Robuste Negócios Imob.	(14) 3112-7070	520.000,00	1,00	20	70	2,00	20%	1,070	220,00	10,00	255,00	29/07/24
6	Jardim Dínkel	s/n		M Brokers	(14) 3812-5600	590.000,00	1,00	0	70	2,00	20%	1,251	185,00	16,00	328,00	29/07/24

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.mbrokers.com.br/comprar/Sao-Manuel/Casa/Residencia/Centro/94990
2	https://www.mbrokers.com.br/comprar/Sao-Manuel/Casa/Residencia/Jardim-ACAI/95119
3	https://www.mbrokers.com.br/comprar/Sao-Manuel/Casa/Residencia/Jardim-Dinkel-I/95056
4	https://robuste.com.br/imovel/venda/casas/sao-manuel/centro/5799
5	https://robuste.com.br/imovel/venda/casas/sao-manuel/jardim-teresa-cristina/5365
6	https://www.mbrokers.com.br/comprar/Sao-Manuel/Casa/Residencia/Jardim-Dinkel-II/95173

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.002,49
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	70,00	Ac	93,00	Coef. Frente	1,04563955
Quadra		idade	15	idade	15	Coef. Profund.	0,89442719
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	12,50	Conserv.	2,00	Conserv.	2,00	Coef. Esquina	1
At	250,00	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	20,00	padrão	1,23	padrão	1,23		

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	350.000,00	0,90	253.879,52	61.120,48	10,00	25,00	250,00	244,48	1,00	1,00	0,00	244,48	1,0000	1,0000	0,00	244,48	1,00000000	1,0456	11,16	255,64
2	420.000,00	0,90	305.432,91	72.567,09	10,00	25,00	250,00	290,27	1,00	1,00	0,00	290,27	1,0000	1,0000	0,00	290,27	1,00000000	1,0456	13,25	303,52
3	600.000,00	0,90	474.149,46	65.850,54	12,00	22,92	275,00	239,46	1,00	1,00	0,00	239,46	1,0000	1,0000	0,00	239,46	1,03713729	1,0082	1,96	241,42
4	430.000,00	0,90	334.177,56	52.822,44	10,00	22,60	226,00	233,73	1,00	1,00	0,00	233,73	1,0000	1,0000	0,00	233,73	1,00000000	1,0456	10,67	244,39
5	520.000,00	0,90	394.363,57	73.636,43	10,00	25,50	255,00	288,77	1,00	1,00	0,00	288,77	1,0000	1,0000	0,00	288,77	1,00000000	1,0456	13,18	301,95
6	590.000,00	0,90	454.103,20	76.896,80	16,00	20,50	328,00	234,44	1,00	1,00	0,00	234,44	1,0000	1,0000	0,00	234,44	1,09856054	0,9518	-11,29	223,15
							Média	255,19			Média	255,19			Média	255,19			Média	261,68
							L. Inf.	178,63			L. Inf.	178,63			L. Inf.	178,63			L. Inf.	183,17
							L. Sup.	331,75			L. Sup.	331,75			L. Sup.	331,75			L. Sup.	340,18
							Desvio	26,88			Desvio	26,88			Desvio	26,88			Desvio	33,47
							CV	0,105			CV	0,105			CV	0,105			CV	0,128
											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	0,8944	-25,81	218,67	250,00	1,00	0,00	244,48	0,89	218,67	218,67	218,67	218,67
1,00000000	0,8944	-30,64	259,62	250,00	1,00	0,00	290,27	0,89	259,62	259,62	259,62	259,62
0,95742711	0,9342	-15,76	223,70	275,00	1,02	5,77	245,23	0,96	229,47	229,47	229,47	229,47
0,95078915	0,9407	-13,86	219,87	226,00	0,98	-5,82	227,90	0,92	214,05	214,05	214,05	214,05
1,00000000	0,8944	-30,49	258,28	255,00	1,00	1,43	290,20	0,90	259,72	259,72	259,72	259,72
0,90553851	0,9877	-2,88	231,56	328,00	1,03	8,09	242,54	1,02	239,66	239,66	239,66	239,66
		Média	235,29			Média	256,77		236,87	236,87	236,87	236,87
		L. Inf.	164,70			L. Inf.	179,74		165,81	165,81	165,81	165,81
		L. Sup.	305,87			L. Sup.	333,80		307,93	307,93	307,93	307,93
		Desvio	18,88			Desvio	26,68					
		CV	0,080			CV	0,104					
			SIM				SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Averbado	
Área construída	70,00
Vu construção	2.453,05
Depreciação	87,84%
Vu depreciado	2.154,71
Valor total	**150.829,93**

Não Averbado	
Área construída	93,00
Vu construção	2.453,05
Depreciação	87,84%
Vu depreciado	2.154,71
Valor total	**200.388,34**

Terreno	
Área de terreno	250,00
Vu terreno	236,87
Valor total	**59.216,45**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	59.216,45
Valor Construção	351.218,27
Valor total	**410.000,00**

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	2.002,49

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**15**	**70**	**2,00**	**20%**	**70,00**	**1,23**	**2.453,05**	**171.713,52**	**87,8%**	**150.829,93**
Não Averbado	**15**	**70**	**2,00**	**20%**	**93,00**	**1,23**	**2.453,05**	**228.133,67**	**87,8%**	**200.388,34**
Comp 1	30	70	3,0	20%	181,00	1,07	2.142,66	387.822,24	65,5%	**253.879,52**
Comp 2	25	70	2,5	20%	165,00	1,22	2.445,04	403.431,65	75,7%	**305.432,91**
Comp 3	25	70	2,0	20%	200,00	1,50	2.997,73	599.545,51	79,1%	**474.149,46**
Comp 4	15	70	2,0	20%	109,00	1,74	3.490,34	380.447,07	87,8%	**334.177,56**
Comp 5	20	70	2,0	20%	220,00	1,07	2.142,66	471.386,15	83,7%	**394.363,57**
Comp 6	0	70	2,0	20%	185,00	1,25	2.505,11	463.446,27	98,0%	**454.103,20**