



LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS



Solicitante:			CNPJ/CPF:		
Endereço:	Rua João Hernandez Contrerás			Nº:	247
Complemento:	Lote 21 - Quadra 1	Condomínio:	-	CEP:	15110-000
Bairro:	Residencial São Marcos			Construtora:	-
Cidade:	Guapiaçu			UF:	SP
VALOR AVALIADO:		Atesta a garantia?		Uso do Imóvel	
R\$ 275.000,00		SIM		RESIDENCIAL	
				Possui Habitabilidade?	
				SIM	

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a validado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP.
Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada	

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	200,00 m²	Zoneamento da área (ver comentário):	-
Testada total do(s) terreno(s):	10,00 m	Coeficiente de Aproveitamento:	-
Área total edificada:	115,00 m²	Área de construção não averbada:	45,20 m²
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	Regular
Valor do IPTU Anual	R\$274,45	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não Mencionado

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

O imóvel em assunto se trata de uma casa, com área de terreno de 200,0 m² e área construída de 115,00 m², sendo 69,80 m² averbada e 45,20 m² não averbada. O imóvel possui 3 dormitórios sendo 0 suítes, e garagem com capacidade para 2 veículos.

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		Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

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

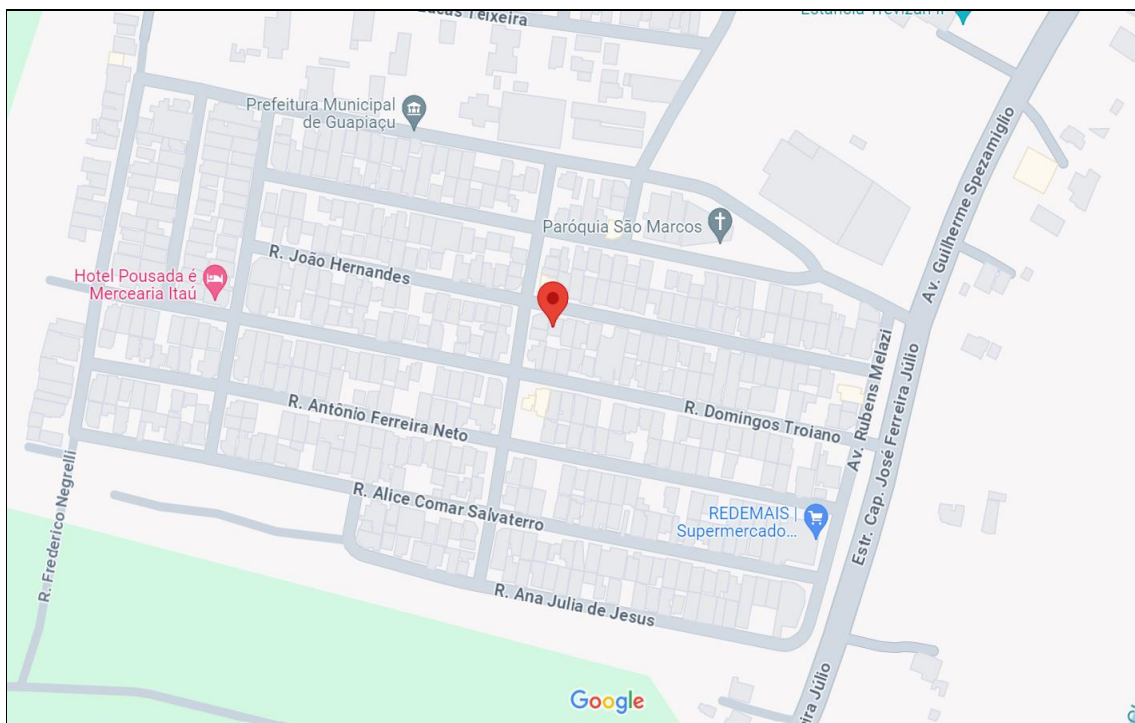
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	Evolutivo	Precisão:	III	Fundamentação:	II
Nome:	Franz Omar Gomez Flores				
CREA:	5069767167				
Empresa:	M2G2 Patrimonial	Agencia Solicitante	Bárbara Vieira - Engenharia		
Data:	quinta-feira, 22 de agosto de 2024				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Índice Cadastral	Descrição simplificada	Valor
89.112	1040490010001	Casa residencial nº247	R\$275.000,00
Total			R\$275.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários
sobre estrutura
da região:

A região é bem atendida e possui infraestrutura completa: água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Além disso possui equipamentos de educação, saúde e lazer, em um raio de 1,0 km. A região também é atendida por transporte público através de linhas de ônibus.

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE

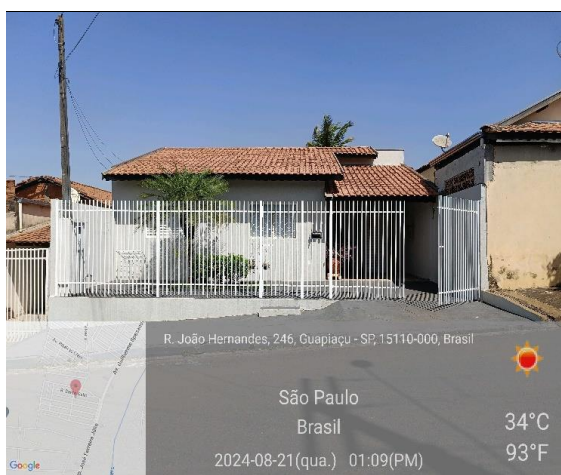


FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

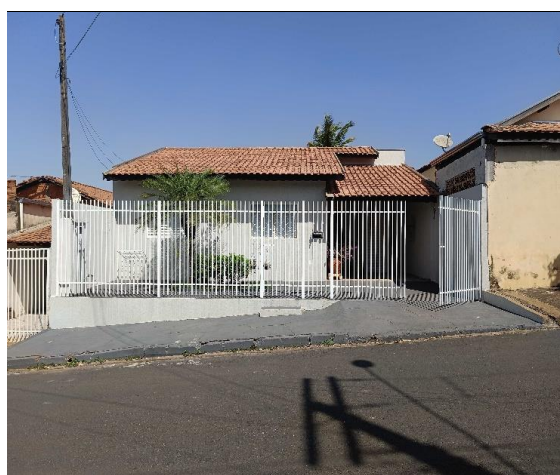


FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



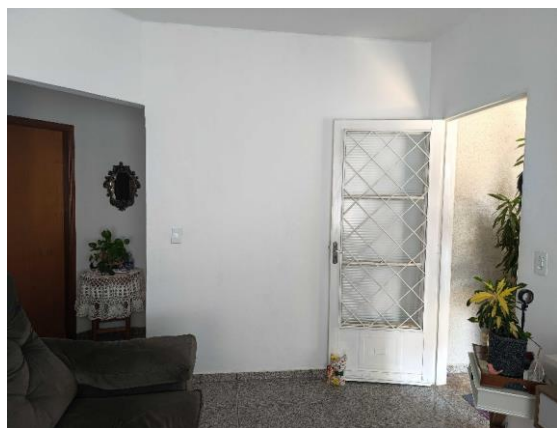
Descrição: Rua João Hernandes Contrerás



Descrição: Número da fachada



Descrição: Sala



Descrição: Sala



Descrição: Cozinha



Descrição: Cozinha



Descrição: Dormitório 1



Descrição: Dormitório 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Dormitório 2



Descrição: Dormitório 2



Descrição: Banheiro Social



Descrição: Banheiro Social



Descrição: Área Externa



Descrição: Área Externa



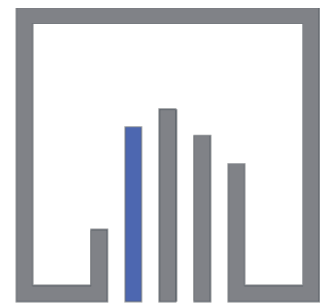
Descrição: Garagem



Descrição: Garagem

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS

	Endereço	Valor (R\$)	Link anúncio
1	R. dos Lírios, Sn	R\$150.000,00	de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/terreno-300m-1325247255?lis=listing_1100
2	R. Juracy Felício, Sn	R\$105.000,00	www.redentora.com.br/comprar/Guapiacu/Terreno/Padrao/Antonieta-II/17995
3	R. Antônio Ferreira Neto, 144	R\$490.000,00	sa-2-quartos-guapiacu-com-garagem-180m2-venda-RS490000-id-2726262141/
4	R. José Godarelli, 205	R\$490.000,00	entro-bairros-guapiacu-com-garagem-117m2-venda-RS490000-id-2685435542/
5	R. Antônio Ferreira Neto, 127	R\$250.000,00	sa-2-quartos-guapiacu-com-garagem-100m2-venda-RS250000-id-2723021840/
6			



M2G2
PATRIMONIAL

Homogeneização

Rua João Hernandes Contrerás, nº 247

Lote 21 - Quadra 1

Res. São Marcos - Guapiaçu/SP

Rua Monte Alegre nº 428 cj 64
Perdizes - São Paulo / SP
Fones: 2614-0268 / 2614-0239
m2g2patrimonial.com.br

1 - Descrição Geral do Imóvel

O imóvel em assunto se trata de uma casa, com área de terreno de 200,0 m² e área construída de 69,80 m², sendo 69,80 m² averbada e 0,00 m² não averbada. O imóvel possui 3 dormitórios sendo 0 suítes, e garagem com capacidade para 2 veículos.

Segue abaixo as características do avaliando:

Dados do Imóvel

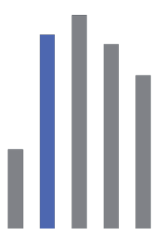
Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Casa	Residencial	Casa Simples	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Normal/Médio	70	15	55

Terreno

Área (m ²)	Testada	Formato	Situação	Superfície	Frente	Topografia
200,00	10,00	Regular	Meio de Quadra	Seca	Uma	Plana

Área Averbada (m ²)	Área Não Averbada (m ²)
69,80	45,20



2 - Diagnóstico de Mercado

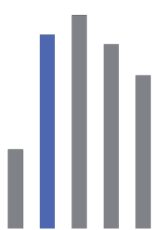
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Residencial São Marcos é um bairro de classe média, localizado na cidade Guapiaçu/SP. Está em uma região com predominância de uso residencial com densidade demográfica média-alta.

O imóvel está em uma via local e há 2 grandes eixos viários próximo ao local: Av. José Lucas Teixeira (190 m) e Av. Guilherme Spezamiglio (420 m).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial, gás encanado e iluminação pública.

Há alguns equipamentos de educação, saúde, lazer e cultura próximos ao local, no raio de 1,4 Km.

O imóvel está à aproximadamente 170,0 m da Escola Municipal Professor Joaquim Elias Boscaini e 2 Km do centro médico UBS Municipal. Há muitas linhas e pontos de ônibus próximos ao local. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.



3 - Avaliação - Evolutivo

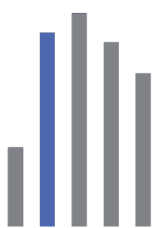
Metodologia: Evolutivo										
	Amostra	1						Data	ago - 2024	
	Endereço	R. dos Lírios, Sn								
	Bairro	0	Cidade		Guapiaçu		UF	SP		
	Fonte	Carlafranco 59						Telefone	Site	
	Tipo	Lote/Terreno		Valor - R\$		R\$ 150.000,00		Status	A venda	
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento		
		Plana	Seca	Uma			0	0		
		A.T. - m²	300,00		Estado Cons.		(i) Sem Valor			
		R\$ / m²	R\$ 500,00		A.C. - m²		0,00			
	Observações:									

	Amostra	2						Data	ago - 2024	
	Endereço	R. Juracy Felício, Sn								
	Bairro	0	Cidade		Guapiaçu		UF	SP		
	Fonte	Imobiliaria Redentora						Telefone	(17) 2139-1000	
	Tipo	Lote/Terreno		Valor - R\$		R\$ 105.000,00		Status	A venda	
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento		
		Plana	Seca	Uma			0	0		
		A.T. - m²	200,00		Estado Cons.		(i) Sem Valor			
		R\$ / m²	R\$ 525,00		A.C. - m²		0,00			
	Observações:									

	Amostra	3						Data	ago - 2024	
	Endereço	R. Antônio Ferreira Neto, 144								
	Bairro	Residencial São Marcos		Cidade		Guapiaçu		UF	SP	
	Fonte	Jales Imóveis RP						Telefone	(17) 99236-0520	
	Tipo	Casa		Valor - R\$		R\$ 490.000,00		Status	A venda	
	Casa	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento		
		Plana	Seca	Uma			12	Casa Simples		
		A.T. - m²	200,00		Estado Cons.		(c) Regular			
		R\$ / m²	R\$ 2.722,22		A.C. - m²		180,00			
	Observações:									

	Amostra	4						Data	ago - 2024	
	Endereço	R. José Godarelli, 205								
	Bairro	Centro		Cidade		Guapiaçu		UF	SP	
	Fonte	Compacto Imobiliária						Telefone	(17) 3234-7177	
	Tipo	Casa		Valor - R\$		R\$ 490.000,00		Status	A venda	
	Casa	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento		
		Plana	Seca	Uma			3	Casa Médio		
		A.T. - m²	200,00		Estado Cons.		(a) Novo			
		R\$ / m²	R\$ 4.188,03		A.C. - m²		117,00			
	Observações:									

	Amostra	5						Data	ago - 2024	
	Endereço	R. Antônio Ferreira Neto, 127								
	Bairro	Residencial São Marcos		Cidade		Guapiaçu		UF	SP	
	Fonte	Jales Imóveis RP						Telefone	(17) 99236-0520	
	Tipo	Casa		Valor - R\$		R\$ 250.000,00		Status	A venda	
	Casa	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento		
		Declive de 5% a 10%	Seca	Uma			8	Casa Econômico		
		A.T. - m²	200,00		Estado Cons.		(b) Entre Novo e Regular			
		Valor - R\$	R\$ 2.500,00		A.C. - m²		100,00			
	Observações:									





Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

3.1 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR CONST. (R\$)	VALOR TERRENO (R\$)	ÁREA TERRENO (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	FATOR ÁREA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR FRENTE	FATOR SUPERF.	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V. U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	150.000,00	0,90	0,00	135.000,00	300,00	450,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	472,50	472,50
2	105.000,00	0,90	0,00	94.500,00	200,00	472,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	472,50	472,50
3	490.000,00	0,90	344.577,59	96.422,41	200,00	482,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	482,11	482,11
4	490.000,00	0,90	360.448,16	80.551,84	200,00	402,76	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	402,76	402,76
5	250.000,00	0,90	149.618,48	75.381,52	200,00	376,91	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	1,11	418,37	418,37
Média =													449,65	449,65

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	584,54
Limite Inferior (-30%):	314,75
Intervalo Proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	449,65

SANEAMENTO	
Limite superior:	477,43
Limite inferior:	421,87
Amplitude do intervalo de confiança:	11,64%
Desvio Padrão:	36,32
Distr. "t" Student:	1,53
Coefficiente (Desvio/Méd):	8,08%
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	449,65

Área Terreno (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
200,00	449,65	89.930,00	90.000,00

3.2 - Cálculo das Benfeitorias e do Valor Total

Área Averbada	Edificação	Avaliando
	CUB (R\$)	2.010,79
	Pc	0,912
	Ac	69,80
	Foc	0,8784
	R	20%
	K	0,8480
	Idade Aparente Est. De Cons.	15 (c) Regular

Foc
$Foc = R + K \times (1 - R)$ $Foc = 0,2 + 0,848 \times (1 - 0,2)$ $Foc = 0,8784$

Valor do Avaliando
$Vb = CUB \times Pc \times Ac \times Foc$ $Vb = 2010,79 \times 0,912 \times 69,8 \times 0,8784$ $Vb = 112.434,61$
Valor da Edificação
R\$ 112.400,00

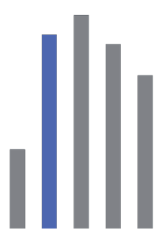
Área Não Averbada	Edificação	Avaliando
	CUB (R\$)	2.010,79
	Pc	0,912
	Ac	45,20
	Foc	0,8784
	R	20%
	K	0,8480
	Idade Aparente Est. De Cons.	15 (c) Regular

Foc
$Foc = R + K \times (1 - R)$ $Foc = 0,2 + 0,848 \times (1 - 0,2)$ $Foc = 0,8784$

Fator de Comercialização
1,00

Valor do Avaliando
$Vb = CUB \times Pc \times Ac \times Foc$ $Vb = 2010,79 \times 0,912 \times 45,2 \times 0,8784$ $Vb = 72.808,66$
Valor da Edificação
R\$ 72.800,00

Valor de Mercado do Imóvel
R\$ 275.000,00



4 - Encerramento

Considerando todas as análises efetuadas, baseadas nas características físicas do imóvel e as tendências e práticas do mercado imobiliário no qual se insere o imóvel, e os riscos apresentados, concluímos.

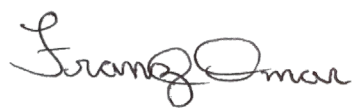
Em 22 de agosto de 2024.

O **valor de mercado** do imóvel por nós avaliado na data-base, considerando área averbada e não averbada, é de:

R\$ 275.000,00 (**duzentos e setenta e cinco mil reais**).

Certificamos que os fatos, valores e premissas contidos neste relatório são verdadeiros e corretos e que esta avaliação foi elaborada segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Cordialmente,



Eng.º Franz Gomez

CREA nº 5069767167

M2G2 Patrimonial



Eduardo Capitanio Catelan

CRECI nº J28635

M2G2 Patrimonial

