



LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS



Solicitante:	Elza Pereira da Cruz	CNPJ/CPF:	260.076.488-77		
Endereço:	Rua João Batista Fabri	Nº:	44		
Complemento:		Condomínio:	-	CEP:	07030-160
Bairro:	Ponte Grande	Construtora:	-		
Cidade:	Guarulhos	UF:	SP		

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 540.000,00	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 Guarulhos/SP

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	192,90 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	7,69 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	165,00 m	Área de construção não averbada:	78,00
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)

Casa 1: banheiro social, cozinha, sala de estar, 2 dormitórios e área de serviço.

Casa 2: Cozinha, banheiro social e dormitório.

Na matrícula do imóvel em estudo consta que o mesmo está localizado na Rua João Batista Fabri nº 3, porém, na data da vistoria constatamos nº 44 exposto sobre o imóvel vistoriado (vide fotografia). Recomendamos que seja entregue documentação complementar que comprove com exatidão a numeração predial do imóvel em estudo.

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

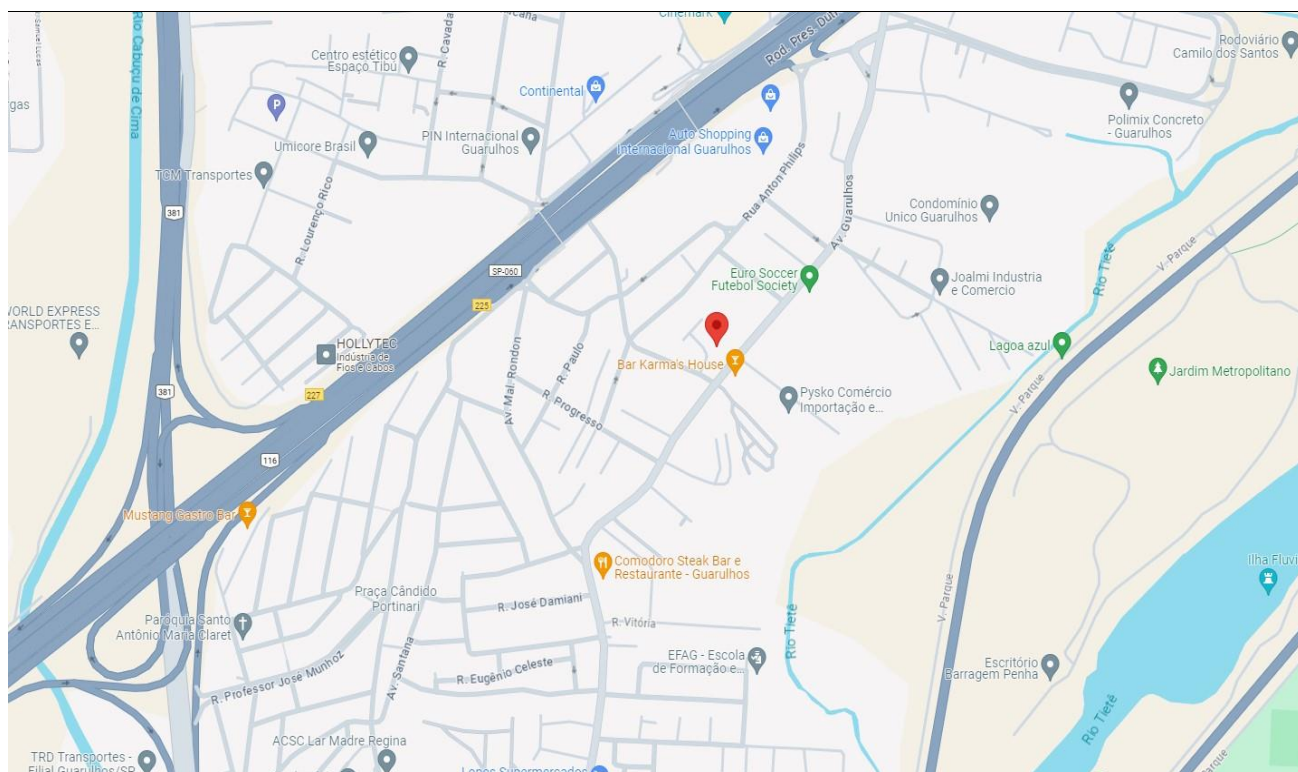
Atividade comercial exercida no local:	
Tempo de exercício das atividades:	Extintores? Hidrantes? Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	Pamela Pinho - PDTEC		
Data:	quarta-feira, 7 de fevereiro de 2024				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
90.311		CASA ISOLADA	R\$540.000,00
Total			R\$540.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE

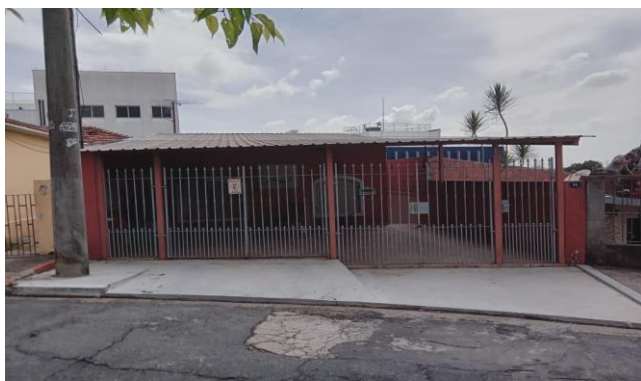


FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



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: Fachada



Descrição: Identificação numérica



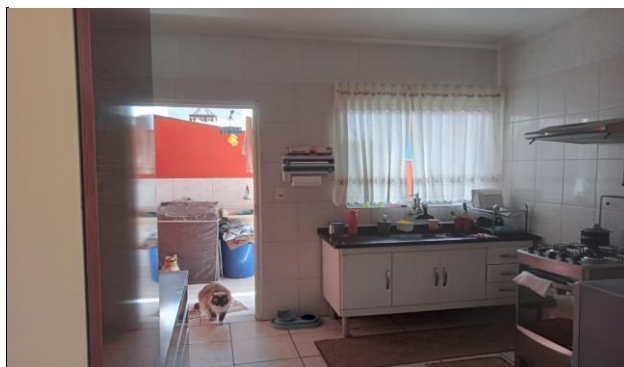
Descrição: Medidor de energia elétrica



Descrição: Hidrômetro



Descrição: Vista parcial casa 1



Descrição: Vista parcial casa 1

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



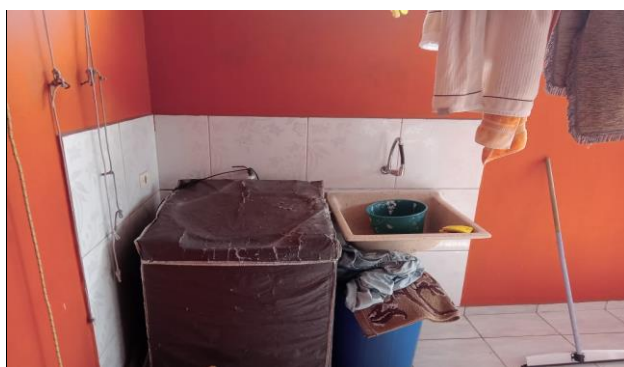
Descrição: Vista parcial casa 1



Descrição: Vista parcial casa 1



Descrição: Vista parcial casa 1



Descrição: Vista parcial casa 1



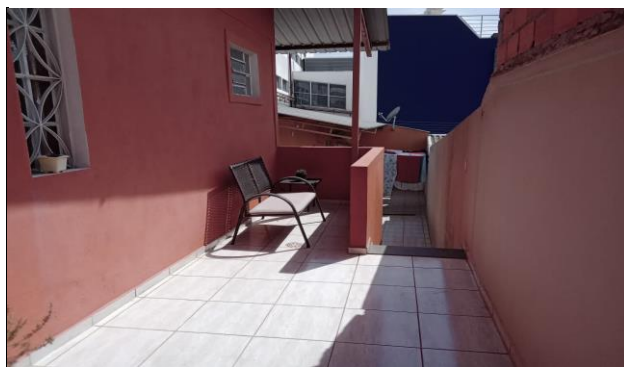
Descrição: Vista parcial casa 2



Descrição: Vista parcial casa 2

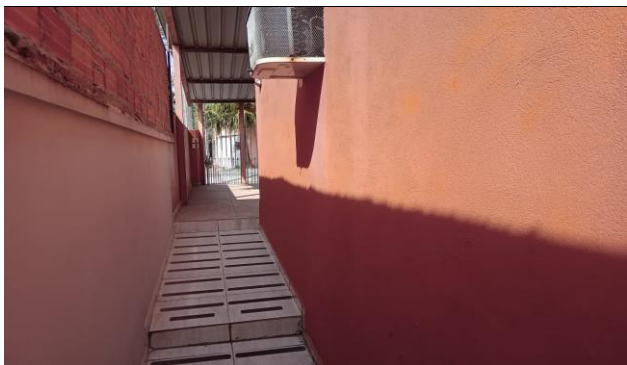


Descrição: Área externa



Descrição: Área externa

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



Descrição: Área externa



Descrição: Área externa



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	Rua Angelini	56		Zuccaro Imóveis	(11) 94561-7213	520.000,00	1,00	20	70	2,00	20%	1,251	150,00	6,00	161,00	07/02/24
2	Rua Soldado Abílio Fernandes dos Santos	335		Piton Imóveis	(11) 99605-2076	720.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	2,154	120,00	5,00	140,00	07/02/24
3	Rua Soldado Abílio Fernandes dos Santos	45		Dantas & Almir Imóveis	(11) 95743-2662	500.000,00	1,00	20	70	2,00	20%	1,374	110,00	6,00	153,00	07/02/24
4	Rua Vitória	198		Bianco Imóveis	(11) 91085-7716	750.000,00	1,00	20	70	2,00	20%	1,621	158,00	10,00	198,00	07/02/24
5	Rua Carmella Perella di Mauro	54		Zuccaro Imóveis	(11) 94561-7213	580.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,621	97,00	8,00	175,00	07/02/24
6	Ponte Grande	s/n		M. Toyota Negocios Imobiliários	(11) 97504-3511	400.000,00	1,00	20	70	2,00	20%	1,497	80,00	5,00	122,00	07/02/24

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-ponte-grande-bairros-guarulhos-com-garagem-150m2-venda-RS520000-id-2633965975/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ponte-grande-bairros-guarulhos-com-garagem-120m2-venda-RS720000-id-2568661180/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-ponte-grande-bairros-guarulhos-com-garagem-110m2-venda-RS500000-id-2569433654/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-ponte-grande-bairros-guarulhos-com-garagem-158m2-venda-RS750000-id-2580195129/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-ponte-grande-bairros-guarulhos-com-garagem-97m2-venda-RS580000-id-2653419676/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-ponte-grande-bairros-guarulhos-com-garagem-80m2-venda-RS400000-id-2670842216/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.957,89
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	
Sector		Ac	87,00	Ac	78,00
Quadra		idade	25	idade	25
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70
Frente	7,69	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50
At	192,90	residual	20%	residual	20%
Prof. Equiv.	25,08	padrão	1,22	padrão	1,22

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	ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	520.000,00	0,90	307.366,72	160.633,28	6,00	26,83	161,00	997,72	1,00	1,00	0,00	997,72	1,0000	1,0000	0,00	997,72	0,90289045	1,0509	50,77	1.048,49
2	720.000,00	0,90	444.527,14	203.472,86	5,00	28,00	140,00	1.453,38	1,00	1,00	0,00	1.453,38	1,0000	1,0000	0,00	1.453,38	0,87055056	1,0899	130,68	1.584,05
3	500.000,00	0,90	247.564,11	202.435,89	6,00	25,50	153,00	1.323,11	1,00	1,00	0,00	1.323,11	1,0000	1,0000	0,00	1.323,11	0,90289045	1,0509	67,33	1.390,44
4	750.000,00	0,90	419.515,85	255.484,15	10,00	19,80	198,00	1.290,32	1,00	1,00	0,00	1.290,32	1,0000	1,0000	0,00	1.290,32	1,00000000	0,9488	-66,03	1.224,29
5	580.000,00	0,90	270.412,08	251.587,92	8,00	21,88	175,00	1.437,65	1,00	1,00	0,00	1.437,65	1,0000	1,0000	0,00	1.437,65	0,95635250	0,9921	-11,32	1.426,33
6	400.000,00	0,90	196.164,34	163.835,66	5,00	24,40	122,00	1.342,92	1,00	1,00	0,00	1.342,92	1,0000	1,0000	0,00	1.342,92	0,87055056	1,0899	120,74	1.463,66
									Média	1.307,52			Média	1.307,52			Média	1.307,52		
									L. Inf.	915,26			L. Inf.	915,26			L. Inf.	915,26		
									L. Sup.	1.699,77			L. Sup.	1.699,77			L. Sup.	1.699,77		
									Desvio	164,91			Desvio	164,91			Desvio	164,91		
									CV	0,126			CV	0,126			CV	0,126		
									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	997,72	161,00	0,96	-44,09	953,64	0,96	953,64	953,64	953,64	953,64
1,00000000	1,0000	0,00	1.453,38	140,00	0,92	-111,92	1.341,46	0,92	1.341,46	1.341,46	1.341,46	1.341,46
1,00000000	1,0000	0,00	1.323,11	153,00	0,94	-74,47	1.248,64	0,94	1.248,64	1.248,64	1.248,64	1.248,64
0,88994382	1,1237	159,57	1.449,89	198,00	1,01	8,45	1.298,77	1,01	1.298,77	1.298,77	1.298,77	1.298,77
0,93541435	1,0690	99,26	1.536,91	175,00	0,98	-34,58	1.403,07	0,98	1.403,07	1.403,07	1.403,07	1.403,07
0,98792712	1,0122	16,41	1.359,33	122,00	0,94	-74,75	1.268,17	0,94	1.268,17	1.268,17	1.268,17	1.268,17
				Média	1.353,39			Média	1.252,29			1.252,29
				L. Inf.	947,37			L. Inf.	876,60			876,60
				L. Sup.	1.759,41			L. Sup.	1.627,98			1.627,98
				Desvio	189,97			Desvio	156,40			156,40
				CV	0,140			CV	0,125			0,125
				NÃO				SIM				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Averbado		Não Averbado			
Área construída	87,00	Área construída	78,00		
Vu construção	2.390,58	Vu construção	2.390,58		
Depreciação	75,71%	Depreciação	75,71%		
Vu depreciado	1.809,88	Vu depreciado	1.809,88		
Valor total	157.459,58	Valor total	141.170,65		
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
Área de terreno	192,90	Valor Terreno	241.566,63		
Vu terreno	1.252,29	Valor Construção	298.630,23		
Valor total	241.566,63	Valor total	540.000,00		

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 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	1.957,89			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	25	70	2,50	20%	87,00	1,22	2.390,58	207.980,78	75,7%	157.459,58	
Não Averbado	25	70	2,50	20%	78,00	1,22	2.390,58	186.465,53	75,7%	141.170,65	
Comp 1	20	70	2,0	20%	150,00	1,25	2.449,32	367.398,06	83,7%	307.366,72	
Comp 2	15	70	2,0	20%	120,00	2,15	4.217,30	506.075,41	87,8%	444.527,14	
Comp 3	20	70	2,0	20%	110,00	1,37	2.690,14	295.915,49	83,7%	247.564,11	
Comp 4	20	70	2,0	20%	158,00	1,62	3.173,74	501.450,87	83,7%	419.515,85	
Comp 5	15	70	2,0	20%	97,00	1,62	3.173,74	307.852,75	87,8%	270.412,08	
Comp 6	20	70	2,0	20%	80,00	1,50	2.930,96	234.476,91	83,7%	196.164,34	