creditas

Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de Identificação:	22538316898

Nome:	Washington Eloi Pereira				
Endereço:	Avenida Jundiaí		nº: 70	Compl:	Lote nº 01; Quadra nº 39
Bairro:	Jardim Ibirapuera	Condomínio:	-	CEP:	14784-179
Município:	Barretos			UF:	SP

Características do Imóvel

Tipologia:	Casa Residencial	Uso:	Residencial
Idade aparente:	25	Padrão construtivo:	Médio
Estado de conservação:	Médio	Ocupação atual do imóvel:	Habitado
Nº de matrícula:	50.772	Nº do Cartório:	1º CRI De Barretos/SP

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	113,80	113,80	113,80	
Comum				
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Dimensões (m²)

Qtde Vaga vinculada	2	Qtde vaga Autônoma		Nº de matrícula:	

Terreno (m²)	176,00
Testada (m²)	11,00
Lat. Dire. (m²)	16,00
Lat. Esq. (m²)	16,00
Fração Ideal %	100,00

Valor de Mercado

R$ 290.000,00

Duzentos e noventa mil reais

Valor do metro quadrado - Terreno: R$450,92 Construção: R$1.851,85

Informar o valor das vagas autonômas: -

Avaliando está em oferta por R$ 300.000,00, conforme link abaixo:
https://www.jorgepereiraimoveis.com.br/comprar/sp/barretos/ibirapuera/casa/70321474

Nome da Empresa	Responsável técnico
Galache Engenharia Ltda. Crea: 1009877 Santo André/SP segunda-feira, 21 de março de 2022	Tales R. S. Galache Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

Dados da Região

Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- [x] Tratamento de água
- [x] Esgoto sanitário
- [x] Energia elétrica
- [x] Pavimentação asfáltica
- [x] Rede telefônica
- [ ] Gás encanado
- [x] Iluminação pública
- [x] Coleta de lixo
- [x] Arborização

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial

Padrão construtivo: Médio

Bairro: Antigo

Tráfego local: Baixo

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	X		
Universidade			X
Escola	X		
Hospital	X		
Bancos	X		
Supermercado		X	
Farmácia		X	
Praia			X
Outros			
Se outros, quais:			

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 à 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Ibirapuera e Av. Frederico Scanavino Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 1

Unidades por andar (se apto):

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Garagem	1	Massas	Cerâmica	Laje	Latex
Sala de Estar	1	Massas	Cerâmica	Laje	Latex
Cozinha	1	Azulejos	Cerâmica	Laje	Revestimento
Churrasqueira	1	Massas	Cerâmica	Laje	Latex
Dormitório	1	Massas	Cerâmica	Laje	Latex
Banheiro Social	1	Azulejos	Cerâmica	Laje	Revestimento
Suíte	1	Massas	Cerâmica	Laje	Latex
Banheiro Suíte	1	Azulejos	Cerâmica	Laje	Revestimento

- [ ] Salão de festas
- [ ] Salão de jogos
- [ ] Área gourmet
- [ ] Playground
- [ ] Academia
- [ ] Piscina
- [ ] Quadra

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel

IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO

LOGRADOURO

FACHADA DO AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO

GARAGEM

SALA DE ESTAR

COZINHA

CHURRASQUEIRA

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel

SUÍTE

BANHEIRO SUÍTE

DORMITÓRIO

BANHEIRO SOCIAL

Cálculo do Valor do Imóvel

Resumo da Homogeneização para o avaliando

Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Local	Topografia	Frente	Profundidade	Somatória dos Fatores	Unitário Homog.
1	Bairro Ibirapuera ,	R$455,66	0,90	1,00	1,00	-	-	1,00	R$455,66
2	Bairro Ibirapuera ,	R$433,74	0,90	1,00	1,00	-	-	1,00	R$433,74
3	Bairro Ibirapuera ,	R$345,83	0,90	1,00	1,00	-	-	1,00	R$345,83
4	Bairro Ibirapuera ,	R$503,35	0,90	1,00	1,00	-	-	1,00	R$503,35
5	Bairro Ibirapuera ,	R$520,66	0,90	1,00	1,00	-	-	1,00	R$520,66
6	Bairro Ibirapuera ,	R$446,28	0,90	1,00	1,00	-	-	1,00	R$446,28
								Média:	R$450,92
								Limite max:	R$586,19
								Limite Min:	R$315,64

Área Terreno:	176,00	Valor do m²:	450,92
Área Construção (Averbado):	113,80	Valor do m²:	1.851,85
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00
		Valor do m²:	

Valor do Terreno:	R$ 79.361,59
Valor da Const. (Averbado):	R$ 210.740,84
Valor da Const. (Não averbado):	R$ -
	R$ -
Valor Total:	R$ 290.102,43

Valor Final de Avaliação: R$290.000,00

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

Nas vias principais da região constatamos prestadores de serviço e comércio em geral.
Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 8 e 18 meses.
O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Diagnóstico ambiental

i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil); ( ) Sim (X) Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ? ( ) Sim (X) Não
Em caso de resposta positiva explicar:

Elementos Comparativos

Amostra n.º 1	Código:		Empreendimento:				
Endereço:	Bairro Ibirapuera				Nº 0	UF:	SP
Bairro:	Jardim Ibirapuera	Cidade:	Barretos			CEP:	
Tipo:	Casa Residencial	Padrão de Construção:	1,221				
Estado de Conservação:	REGULAR			Idade aparente:	25		
Nº Dormitórios:	0	Nº Suítes:		Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	242,00	Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	166,58				
Preço de venda:	R$ 400.000,00	R$/m² constr:	R$ 2.152,70	R$/m² terreno:	R$ 455,66		
FONTE:	Jorge Pereira Imóveis - - (17) 3322-2921						

Amostra n.º 2	Código:		Empreendimento:				
Endereço:	Bairro Ibirapuera				Nº 0	UF:	SP
Bairro:	Jardim Ibirapuera	Cidade:	Barretos			CEP:	
Tipo:	Casa Residencial	Padrão de Construção:	1,221				
Estado de Conservação:	INTERMÉDIO			Idade aparente:	15		
Nº Dormitórios:	0	Nº Suítes:		Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	242,00	Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	166,00				
Preço de venda:	R$ 450.000,00	R$/m² constr:	R$ 2.152,70	R$/m² terreno:	R$ 433,74		
FONTE:	Jorge Pereira Imóveis - - (17) 3322-2921						

Amostra n.º 3	Código:		Empreendimento:				
Endereço:	Bairro Ibirapuera				Nº 0	UF:	SP
Bairro:	Jardim Ibirapuera	Cidade:	Barretos			CEP:	
Tipo:	Casa Residencial	Padrão de Construção:	1,221				
Estado de Conservação:	REGULAR			Idade aparente:	20		
Nº Dormitórios:	0	Nº Suítes:		Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	181,50	Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	131,00				
Preço de venda:	R$ 300.000,00	R$/m² constr:	R$ 2.152,70	R$/m² terreno:	R$ 345,83		
FONTE:	Jorge Pereira Imóveis - - (17) 3322-2921						

Amostra n.º 4	Código:		Empreendimento:				
Endereço:	Bairro Ibirapuera				Nº 0	UF:	SP
Bairro:	Jardim Ibirapuera	Cidade:	Barretos			CEP:	
Tipo:	Casa Residencial	Padrão de Construção:	1,221				
Estado de Conservação:	REGULAR			Idade aparente:	25		
Nº Dormitórios:	0	Nº Suítes:		Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	182,00	Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	131,00				
Preço de venda:	R$ 320.000,00	R$/m² constr:	R$ 2.152,70	R$/m² terreno:	R$ 503,35		
FONTE:	Mais Consultoria Imobiliária - - (17) 3323-7374						

Amostra n.º 5	Código:		Empreendimento:				
Endereço:	Bairro Ibirapuera				Nº 0	UF:	SP
Bairro:	Jardim Ibirapuera	Cidade:	Barretos			CEP:	
Tipo:	Terreno	Padrão de Construção:					
Estado de Conservação:	FALSO			Idade aparente:			
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:		Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	242,00	Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	0,00				
Preço de venda:	R$ 140.000,00	R$/m² constr:	R$ -	R$/m² terreno:	R$ 520,66		
FONTE:	Jam Imobiliária - - (17) 3325-9090						

Amostra n.º 6	Código:		Empreendimento:				
Endereço:	Bairro Ibirapuera				Nº 0	UF:	SP
Bairro:	Jardim Ibirapuera	Cidade:	Barretos			CEP:	
Tipo:	Terreno	Padrão de Construção:					
Estado de Conservação:	0			Idade aparente:			
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:		Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	242,00	Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	0,00				
Preço de venda:	R$ 120.000,00	R$/m² constr:	R$ -	R$/m² terreno:	R$ 503,35		
FONTE:	Imobiliária Roca - - (17) 3321-6655						

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1763,06
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	113,80	Ac	0,00	Ac		Coef. Frente	1,01924488
Quadra		idade	15	idade		idade		Coef. Profund.	0,80000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	11,00	Conserv.	2,50	Conserv.		Conserv.		Coef. Esquina	1
At	176,00	residual	20%	residual		residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	16,00	padrão	1,25	padrão		padrão			

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	400.000,00	0,90	249.731,48	110.268,52	11,00	22,00	242,00	455,66	1,00	1,00	0,00	455,66	1,0000	1,0000	0,00	455,66	1,01924488	1,0000	0,00	455,66
2	450.000,00	0,90	300.035,66	104.964,34	11,00	22,00	242,00	433,74	1,00	1,00	0,00	433,74	1,0000	1,0000	0,00	433,74	1,01924488	1,0000	0,00	433,74
3	300.000,00	0,90	207.232,07	62.767,93	16,50	11,00	181,50	345,83	1,00	1,00	0,00	345,83	1,0000	1,0000	0,00	345,83	1,10534230	0,9221	-26,94	318,89
4	320.000,00	0,90	196.391,06	91.608,94	16,50	11,03	182,00	503,35	1,00	1,00	0,00	503,35	1,0000	1,0000	0,00	503,35	1,10534230	0,9221	-39,21	464,14
5	140.000,00	0,90	0,00	126.000,00	11,00	22,00	242,00	520,66	1,00	1,00	0,00	520,66	1,0000	1,0000	0,00	520,66	1,01924488	1,0000	0,00	520,66
6	120.000,00	0,90	0,00	108.000,00	11,00	22,00	242,00	446,28	1,00	1,00	0,00	446,28	1,0000	1,0000	0,00	446,28	1,01924488	1,0000	0,00	446,28
							Média	450,92			Média	450,92			Média	450,92			Média	439,89
							L. Inf.	315,64			L. Inf.	315,64			L. Inf.	315,64			L. Inf.	307,93
							L. Sup.	586,19			L. Sup.	586,19			L. Sup.	586,19			L. Sup.	571,86
							Desvio	61,64			Desvio	61,64			Desvio	61,64			Desvio	66,45
							CV	0,137			CV	0,137			CV	0,137			CV	0,151
											SIM				SIM				NÃO	

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,93808315	0,8528	-67,07	388,58	1,00	455,66	455,66	455,66	455,66
0,93808315	0,8528	-63,84	369,89	1,00	433,74	433,74	433,74	433,74
0,70710678	1,1314	45,43	391,26	1,00	345,83	345,83	345,83	345,83
0,70710678	1,1314	66,12	569,47	1,00	503,35	503,35	503,35	503,35
0,93808315	0,8528	-76,64	444,02	1,00	520,66	520,66	520,66	520,66
0,93808315	0,8528	-65,69	380,59	1,00	446,28	446,28	446,28	446,28
		Média	423,97		450,92	450,92	450,92	**450,92**
		L. Inf.	296,78		315,64	315,64	315,64	315,64
		L. Sup.	551,16		586,19	586,19	586,19	586,19
		Desvio	75,76					
		CV	0,179					
			NÃO					

Averbado	
Área construída	113,80
Vu construção	2.205,59
Depreciação	83,96%
Vu depreciado	1.851,85
Valor total	**210.740,84**

Não Averbado	
Área construída	0,00
Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	**0,00**

Área construída	0,00
Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	**0,00**

Terreno	
Área de terreno	176,00
Vu terreno	450,92
Valor total	**79.361,59**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	79.361,59
Valor Construção	210.740,84
Valor total	**290.102,43**

Cálculo do Valor do Imóvel

Ross & Heideck

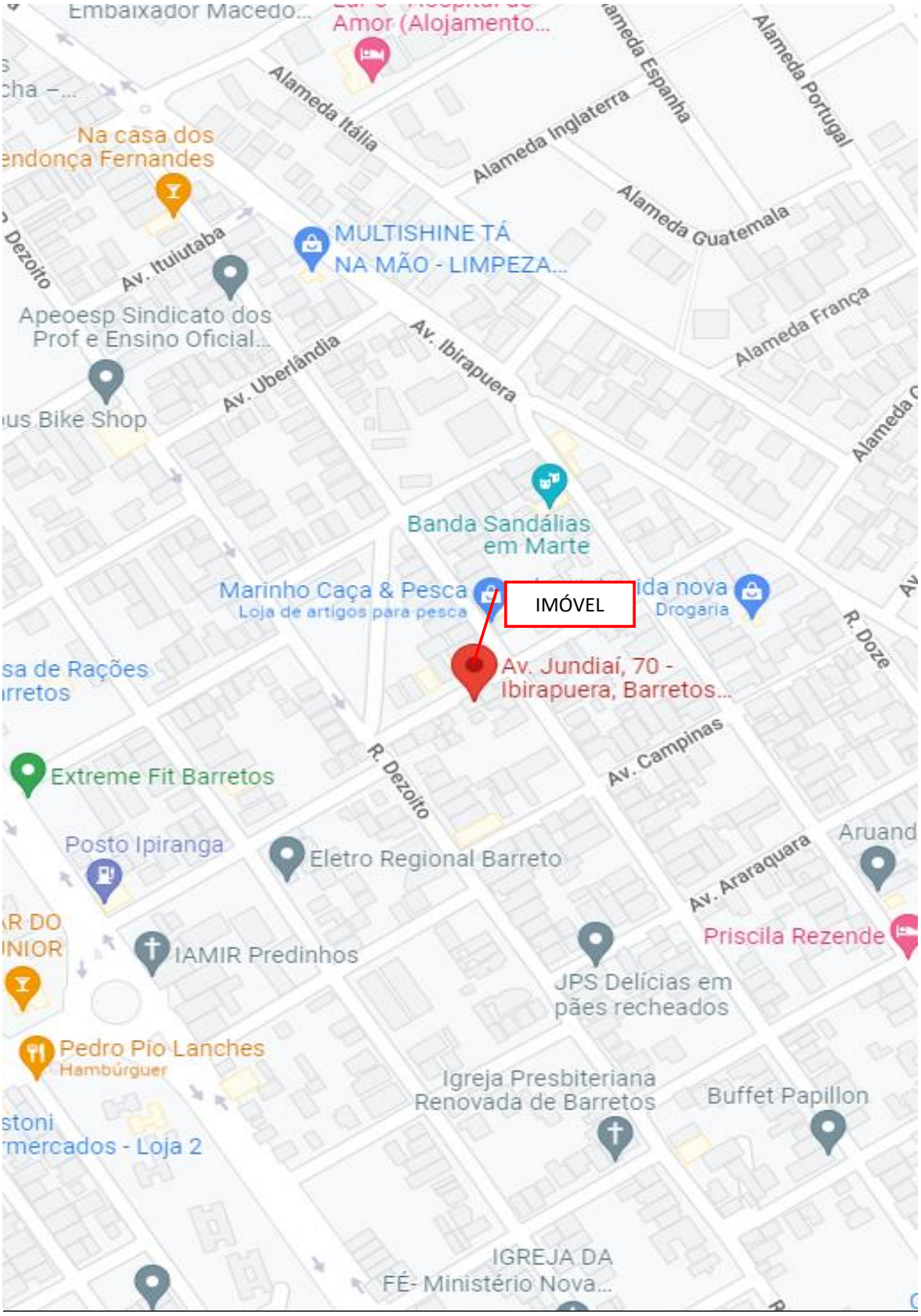
Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.		
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%		
	MUITO BOM	1,5	0,032%		
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%		
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%		
Requer reparacões simples	REGULAR	3	18,100%		
	DEFICIENTE	3,5	33,200%		
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%		
	MUITO MAU	4,5	75,200%		
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%	**R8N**	1.763,06

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**15**	**70**	**2,5**	**20%**	**113,80**	**1,251**	**2.205,59**	**250.995,92**	**84,0%**	**210.740,84**
Não Averbado	**0**	**0**	**0**	**0%**	**0,00**	**0**	**0,00**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
	0	**0**	**0**	**0%**	**0,00**	**0**	**0,00**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
Comparativo 1	25	70	3,0	20%	166,58	1,22	2.152,70	358.596,14	69,6%	**249.731,48**
Comparativo 2	15	70	2,5	20%	166,00	1,22	2.152,70	357.347,58	84,0%	**300.035,66**
Comparativo 3	20	70	3,0	20%	131,00	1,22	2.152,70	282.003,21	73,5%	**207.232,07**
Comparativo 4	25	70	3,0	20%	131,00	1,22	2.152,70	282.003,21	69,6%	**196.391,06**
Comparativo 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comparativo 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**

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	Bairro Ibirapuera			Jorge Pereira Imóveis	(17) 3322-2921	400.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	1,221	166,58	11,00	242,00	21/03/22
2	Bairro Ibirapuera			Jorge Pereira Imóveis	(17) 3322-2921	450.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,221	166,00	11,00	242,00	21/03/22
3	Bairro Ibirapuera			Jorge Pereira Imóveis	(17) 3322-2921	300.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,221	131,00	16,50	181,50	21/03/22
4	Bairro Ibirapuera			Mais Consultoria Imobiliária	(17) 3323-7374	320.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	1,221	131,00	16,50	182,00	21/03/22
5	Bairro Ibirapuera			Jam Imobiliária	(17) 3325-9090	140.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	11,00	242,00	21/03/22
6	Bairro Ibirapuera			Imobiliária Roca	(17) 3321-6655	120.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	11,00	242,00	21/03/22

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.jorgepereiraimoveis.com.br/comprar/sp/barretos/ibirapuera/casa/69662947
2	https://www.jorgepereiraimoveis.com.br/comprar/sp/barretos/ibirapuera/casa/70133066
3	https://imobiliariaroca.com.br/imoveis/24449/?venda
4	https://www.maisconsultoriaimobiliaria.com.br/imovel/casa-de-131-m-ibirapuera-barretos-a-venda-por-320000/CA0131-MALR?from=sale
5	https://www.imobiliariajambarretos.com.br/imovel/terreno-de-242-m-ibirapuera-barretos-a-venda-por-140000/TE0124-JAO?from=sale
6	https://imobiliariaroca.com.br/imoveis/18830/?venda

Croqui de localização do imóvel e elementos comparativos