Banco
DI Documentação Imobiliária

Data da solicitação
25/10/2022 16:40:17

Produto
Horizontal (Resid. / Comercial)

Tipo de Inspeção
Terceirização

Nº da Proposta

Nº do Pedido
79627

N° Cartório
RI Mogi Guaçu - SP

N° IPTU
SE-21-13-03-044-000

N° Matrícula
11.950

Tipo de imóvel
Casa parcialmente averbada

Data da vistoria
27/10/2022

Prestadora
ERMOSO ENGENHARIA

Inspetor
José Carlos Batista de Oliveira

Local da vistoria
Rua Manoel de Souza Mendes, 177 - L 36 | QD A - Loteamento Parque do Estado - Mogi Guaçu - SP - 13844301

O endereço do local divergiu do endereço do pedido?
Não

RESUMO

AVALIAÇÃO

01 - Valor de avaliação para efeito de garantia

R$ 208.000,00

02 - Liquidez

◉ Normal

03 - Tipo de imóvel

◉ Casa

04 - Terreno

Área (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
250,00	453,59	113.396,31

05 - Área construída averbada

Área (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
74,14	1.278,01	94.751,78

06 - Área não averbada

Área (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial
116,58	1.278,01	148.990,59

07 - Discriminação de valores

Valor terreno	Valor de área averbada	Valor de área não averbada
113.396,31	94.751,78	148.990,59

08 - Avaliação do imóvel (Somatório de valor de terreno e benfeitorías)

R$ 357.138,68

09 - O imóvel pode ser aceito como garantia?

◉ Sim

10 - Assinatura do avaliador (com nº de CREA)

Assinatura
Diego Blanco Lima Gonzalez - CREA/CAU A187065-3

RELATÓRIO DE VISTORIA

IMPLANTAÇÃO

01 - Vocação de Uso

◉ Misto

02 - Tipo de implantação

◉ Isolado

03 - Tipo de via

◉ Secundária (coletoras/comércio presente)

04 - Numeração predial constatada no local

177

05 - Implantação

◉ Centralizado

06 - Medida estimada de frente de testada (m)

10

07 - Área de terreno (m²)

250

08 - Ocupação

◉ Ocupado pelo proprietário

REGIÃO

01 - Selecione os serviços contidos em um raio aproximado de 500 metros

- ▣ Transporte público
- ▣ Comércio
- ▣ Coleta de lixo
- ▣ Lazer
- ▣ Escola
- ▣ Hospital
- ▣ Banco

02 - Selecione a infraestrutura da rua do imóvel

- ▣ Rede de água
- ▣ Rede de energia
- ▣ Rede de esgoto
- ▣ Rede de telefone
- ▣ Pavimentação
- ▣ Iluminação
- ▣ Rede pluvial

03 - Padrão predominante dos imóveis na região

◉ Médio

04 - Disponibilidade de estacionamento

◉ Média

05 - Densidade habitacional

◉ Média

06 - Perspectiva de valorização

◉ Média

MODULAÇÃO

01 - Sala de estar

2

02 - Sala de Jantar

0

03 - Lavabo

0

04 - Cozinha

2

05 - Área de serviço

1

06 - Dormitório

4

07 - Banheiro social

2

08 - Suíte

0

09 - Banheiro suíte

0

10 - Dormitório de serviço

0

11 - Banheiro de serviço

0

12 - Varanda/sacada

0

13 - Closet

0

14 - Área técnica

0

15 - Salas

3

16 - Banheiros

1

17 - Cozinha/Copa

0

18 - Observação e particularidades da modulação

19 - Tipo de piso de área seca

◉ Cerâmico

20 - Tipo de esquadria (janelas)

◉ Alumínio

21 - Tipo de forro

◉ Laje acabada

22 - Padrão de acabamento interno

◉ Médio

23 - Estado de conservação interna

◉ Regular

24 - Tipo de fachada

◉ Pintura lisa

25 - Face de insolação

◉ Norte

26 - Idade aparente

20

27 - Constatou-se alguma patologia na unidade?

◉ Não

BENFEITORIAS E EQUIPAMENTOS

01 - Vagas cobertas

1

02 - Vagas descobertas

0

03 - Utilidades do imóvel

04 - Observações relevantes sobre o imóvel

Trata-se de imóvel multifamiliar e misto, contendo duas casas e um salão comercial. As casas compartilham acesso e possuem acesso livre entre elas. A loja possui acesso individualizado. A Casa 1 compartilha medidor de energia elétrica com o salão comercial e a Casa 2 possui medidor de energia individualizado. Todos os imóveis possuem hidrômetros individualizados.

INFORMAÇÕES NORMATIVAS

01 - Contatou-se área não averbada ligada a unidade?

◉ Sim

02 - Estimativa de área não averbada (m²)

116.58

03 - Observações de área não averbada

A matrícula do imóvel em estudo menciona a área construída de 74,14 m². O carnê do IPTU informa a área construída de 190,72 m², área esta que coincide com medições realizadas in loco.

04 - Metodologia

◉ Evolutivo

05 - Verificações estatísticas

Limite de intervalo amostral	Desvio padrão	Coeficiente de variação	Campo de arbítrio
30%	63,32337874	13,96%	20%

06 - Valor da garantia para efeito de leilão

249.600,00

07 - Valor do imóvel para efeito de leilão

428.566,42

08 - Observações sobre a documentação

09 - O imóvel apresenta condições plenas de habitabilidade?

◉ Sim

10 - Percebeu-se deficiência grave na infraestrutura do imóvel (ausência de rede de água, esgoto e coleta de lixo)?

11 - Qual o tipo de infraestrutura de saneamento do lote?

Rede de esgoto.

◉ Não

12 - Observou-se corpo d'água em torno das delimitações do terreno?

◉ Não

13 - Observou-se fragmento de bosque ou APP dentro do perímetro do terreno?

◉ Não

14 - Percebeu-se proximidade de aterros sanitários, cemitérios, postos de gasolinas e ou estabelecimentos geradores de produtos poluentes?

◉ Não

15 - Percebeu-se risco sócio-ambiental no terreno do imóvel?

◉ Não

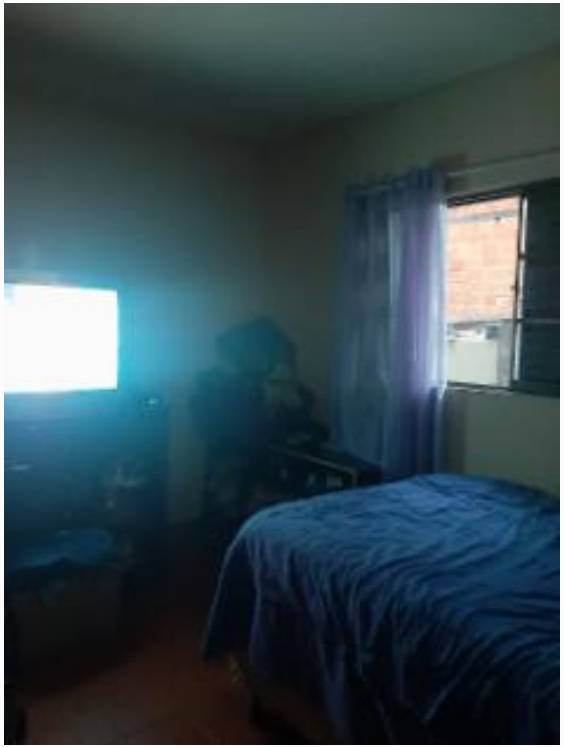
16 - Percebeu-se consumo de recursos ambientais na atividade comercial operante no imóvel?

◉ Não

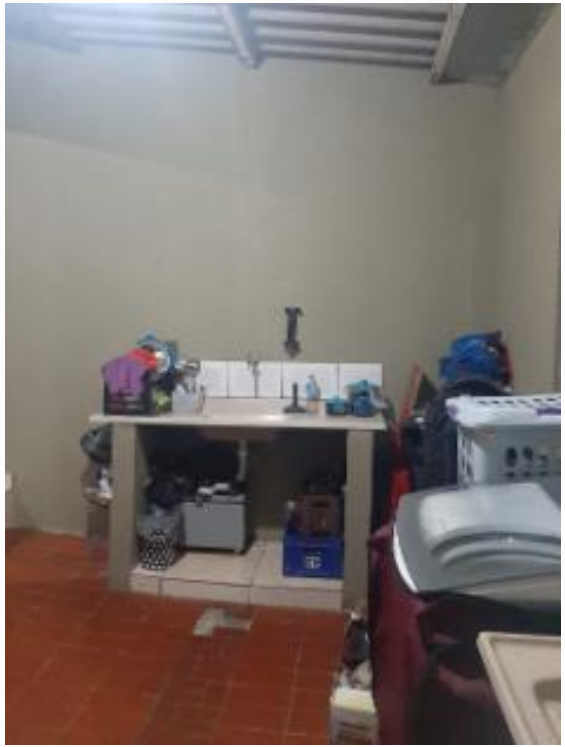
FACHADA

LOGRADOURO

IDENTIFICAÇÃO



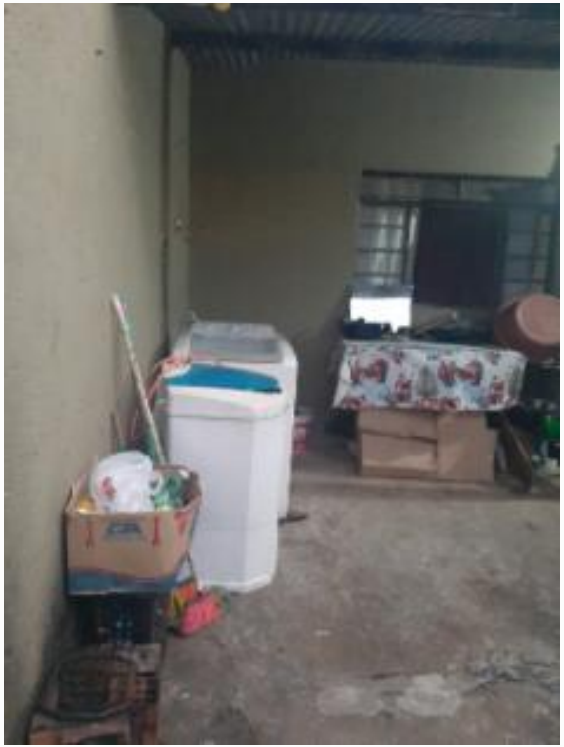
DORMITÓRIO (CASA 2)



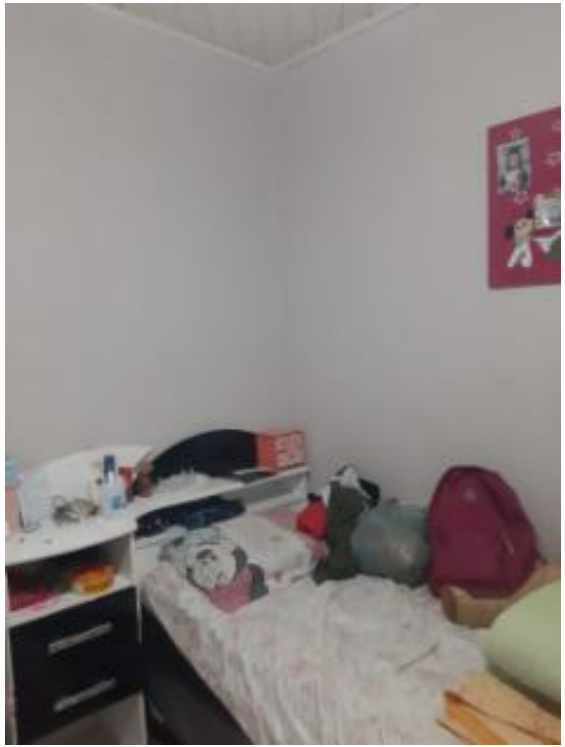
ÁREA DE SERVIÇO (CASA 1)

ACESSO CASA 2

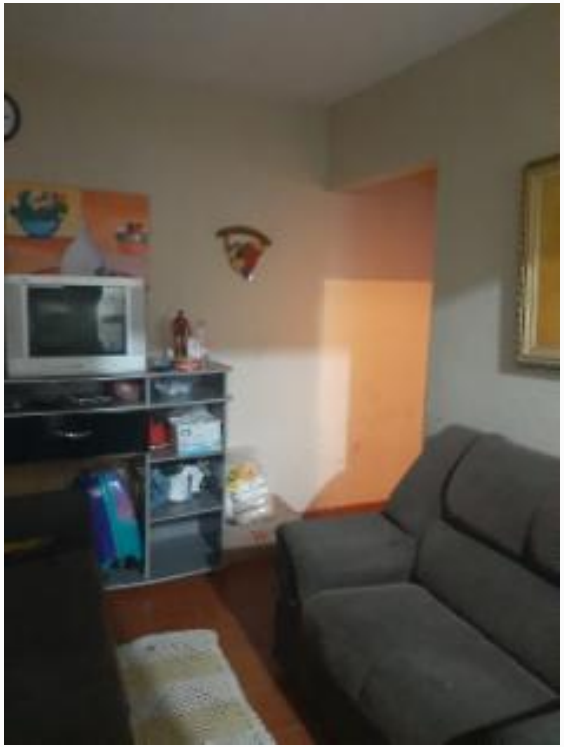
COZINHA (CASA 1)



VARANDA (CASA 2)

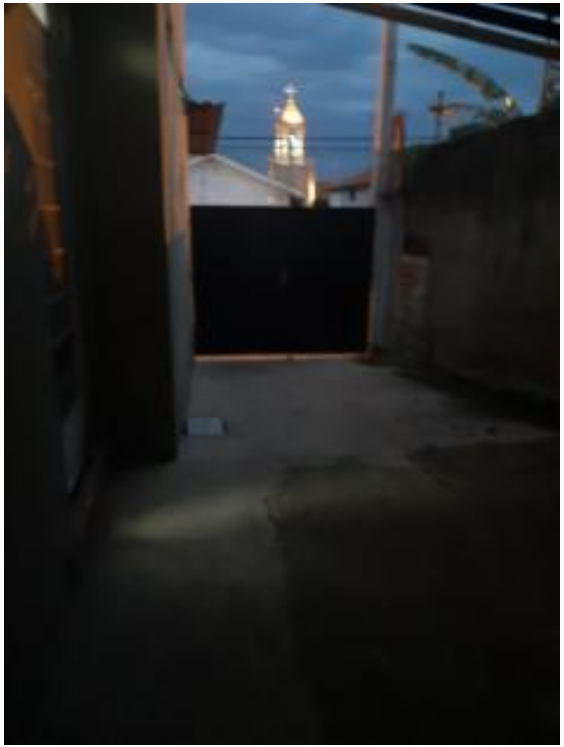


DORMITÓRIO (CASA 1)



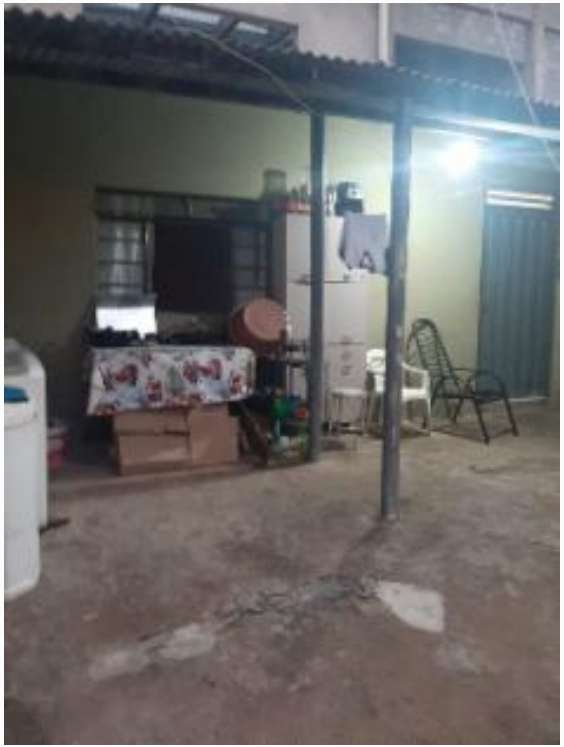
SALA (CASA 2)

COZINHA (CASA 2)

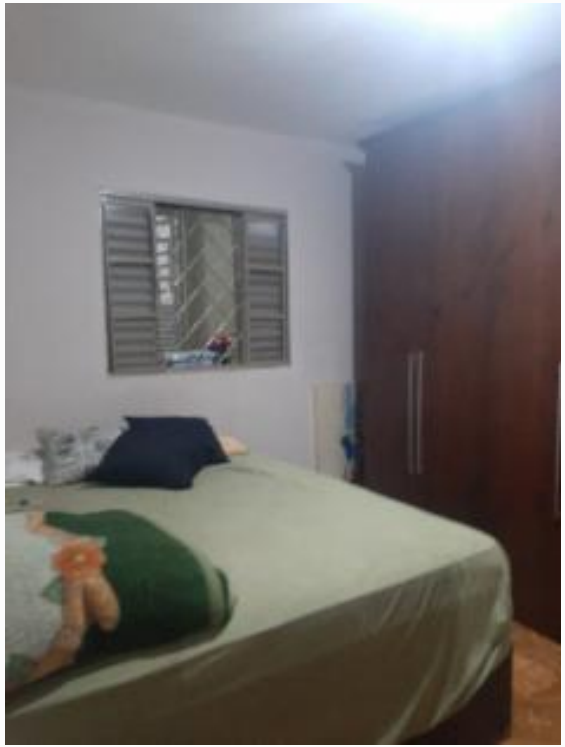


ACESSO AS CASAS

BANHEIRO SOCIAL (CASA 1)



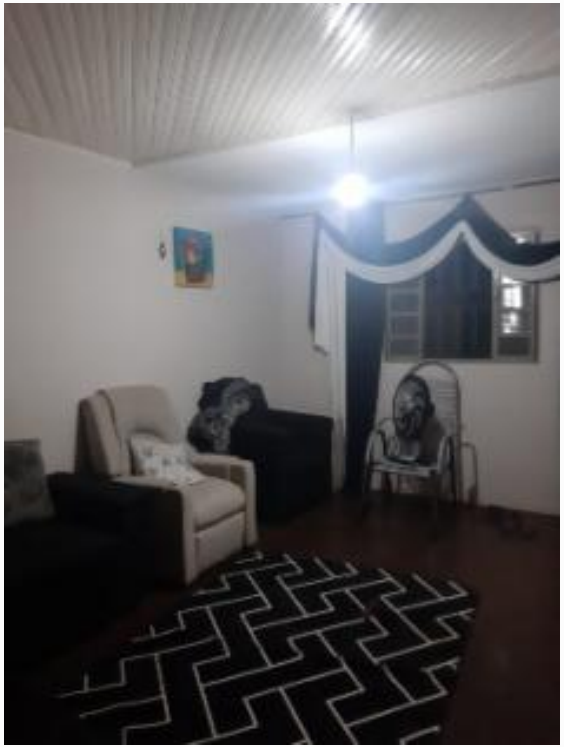
VARANDA (CASA 2)



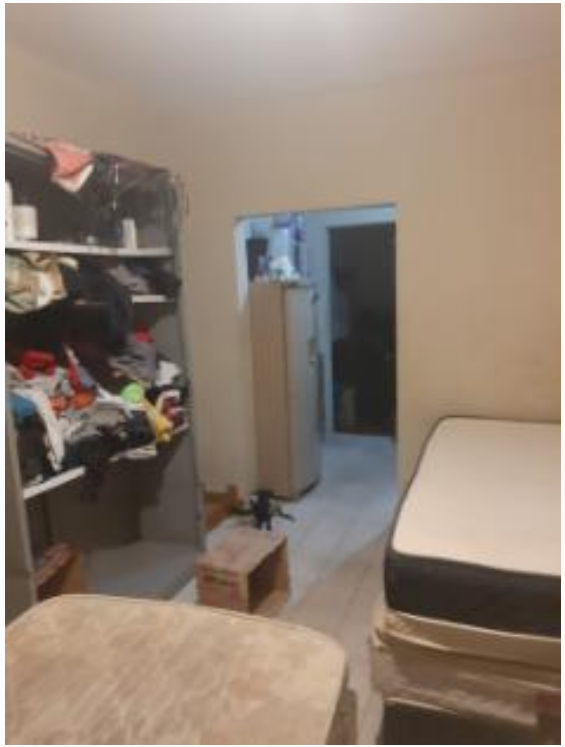
OUTRO DORMITÓRIO (CASA 1)

ACESSO AS CASAS

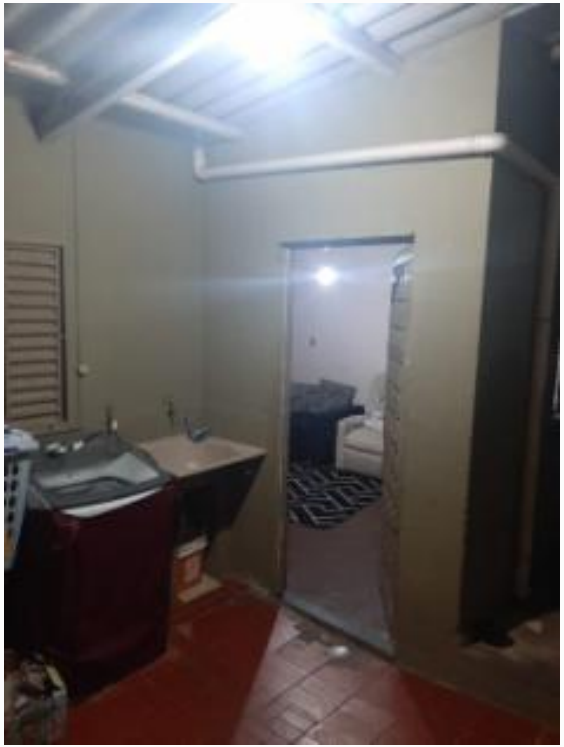
BANHEIRO SOCIAL (CASA 2)



SALA (CASA 1)

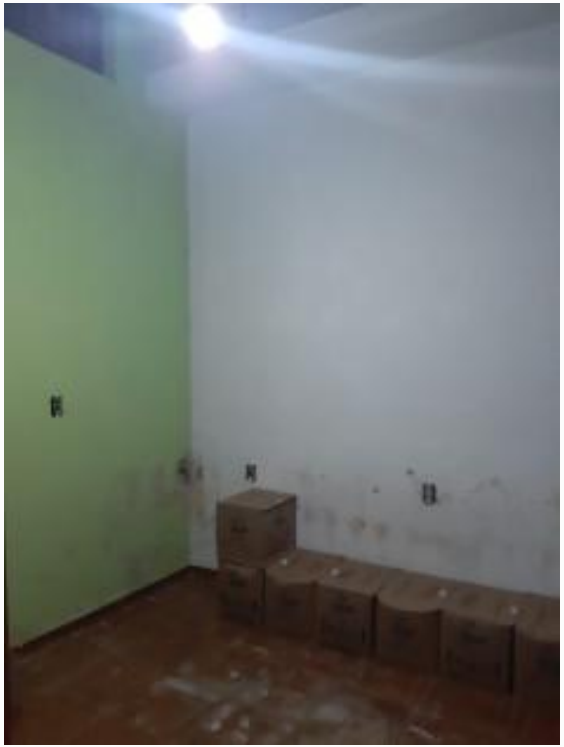


OUTRO DORMITÓRIO (CASA 2)

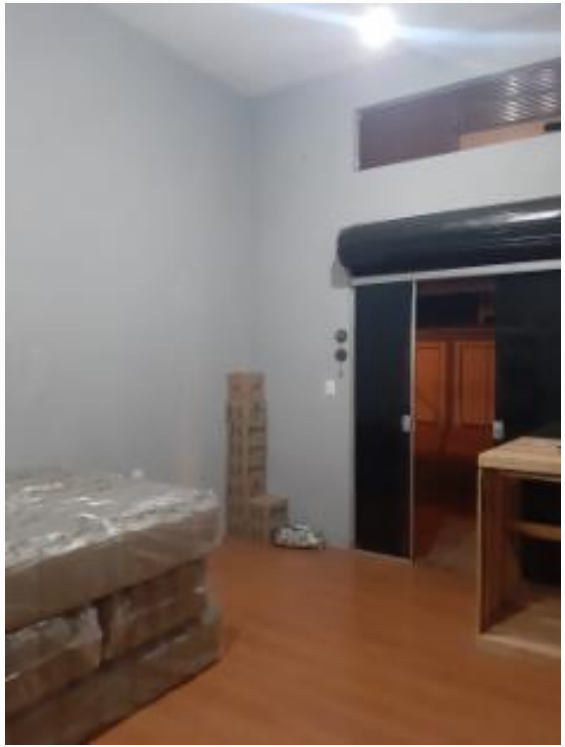


ÁREA DE SERVIÇO (CASA 1)

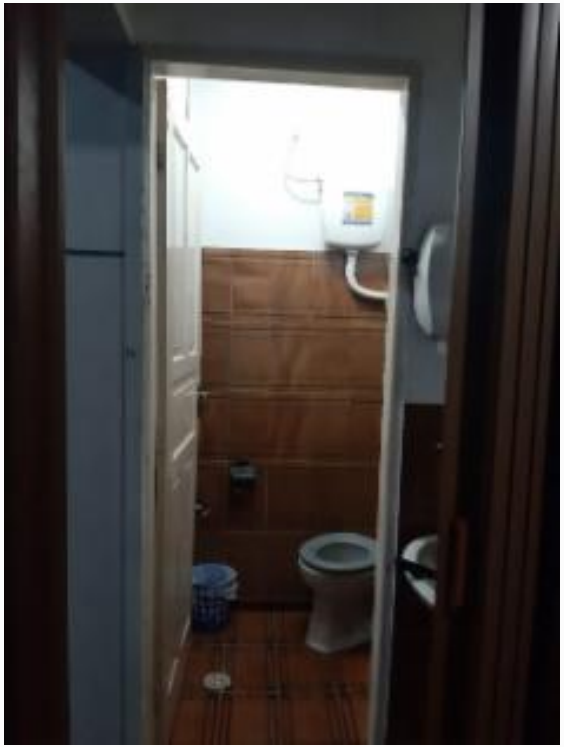
VISTA INTERNA DA LOJA



VISTA INTERNA DA LOJA



VISTA INTERNA DA LOJA



BANHEIRO SOCIAL

VISTA INTERNA DA LOJA

VISTA INTERNA DA LOJA

VISTA INTERNA DA LOJA

VISTA INTERNA DA LOJA