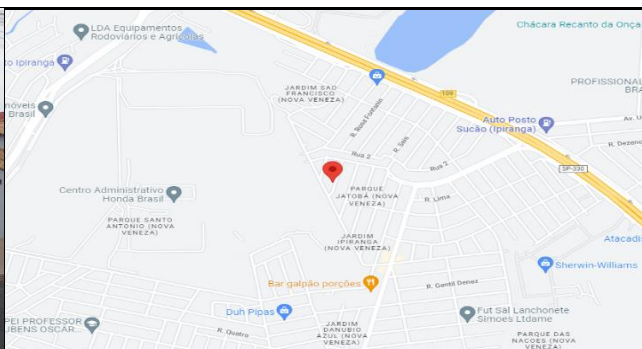


Código de Identificação: 7KZ4RP4



Nome: **Coord. Geog.:** -22.830802, -47.189616
Logradouro: Rua Wiliam Martins de Souza **Complemento:** Lote 13 "A" - Quadra 18
Bairro: Residencial Ypiranga **nº:** S/nº **Condomínio:** -
Município: Sumaré **CEP:** 13181-11 **UF:** SP

Características do Imóvel

Tipologia: Terreno **Uso:** Residencial **Idade Aparente:**
Padrão construtivo: Estado de conservação:
Nº de matrícula: 192.294 **Nº do Cartório:** 1º CRI de Sumaré/SP

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa			
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	125,00
IPTU	125,00
In Loco	125,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 130.000,00

Cento e trinta mil reais

1.042,09

Observações de Análise do Imóvel

Confirmamos a localização do imóvel através da planta enviada pelo contratante.

Nas vias secundárias constatamos prédios de apartamentos residenciais, residências térreas ou assobradadas, em geral com idade aparente entre 15 e 20 anos, de médio padrão construtivo.

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 10 e 18 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Nome da Empresa Ermoso Engenharia Ltda.	Responsável técnico
Entrega: Santo André/SP - 18/11/2022	Diego Blanco Lima Gonzalez
Realização da vistoria: 31/10/2022	CAU: A187065-3

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA



FACHADA



FACHADA



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE



VISTA PARCIAL DO LOTE

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	CONSERV.	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Rua Palmiro Novi	S/nº		Plena Imóveis	(19) 3396-0374	350.000,00	1,00	25	60	3,00	20%	0,624	155,00	10,00	250,00	18/11/22
2	Rua Palmiro Novi	60		MATTOS E TREVISAN IMÓVEIS	(19) 2514-1288	350.000,00	1,00	25	60	3,00	20%	0,624	132,68	10,00	250,00	18/11/22
3	Rua Rosa Fontanin	362		Eldorado Imóveis	(19) 3803-1330	320.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	1,497	70,00	5,00	125,00	18/11/22
4	Rua José Maria Miranda	416		MATTOS E TREVISAN IMÓVEIS	(19) 2514-1288	180.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	250,00	18/11/22
5	Rua Antônio Menuzzo	64		Dinâmica Imóveis	(19) 3873-307	210.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	250,00	18/11/22

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.plenamaisimoveis.com.br/imovel/casa-de-155-m-jardim-ipiranga-nova-veneza-sumare-a-venda-por-r-350-000/CA3101-EY8
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-jardim-ipiranga-nova-veneza-sumare-sp-133m2-id-2561292302/
3	https://www.eldoradoimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-69-m-por-r-320-000-jardim-ipiranga-nova-veneza-sumare-sp/CA22537-ELD?from=sale
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ipiranga-nova-veneza-bairros-sumare-250m2-venda-RS180000-id-258444720/
5	https://www.dinamicaimob.com.br/imovel/terreno-a-venda-250-m-por-210000-parque-jatoba-nova-veneza-sumare-sp/TE0143-F9U?from=sale

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 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	1.906,94			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
0	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 1	25	60	3,0	20%	155,00	0,62	1.189,93	184.439,24	66,2%	122.066,50
Comparativo 2	25	60	3,0	20%	132,68	0,62	1.189,93	157.879,99	66,2%	104.488,92
Comparativo 3	1	70	1,0	20%	70,00	1,50	2.854,69	199.828,24	99,4%	198.670,05
Comparativo 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00