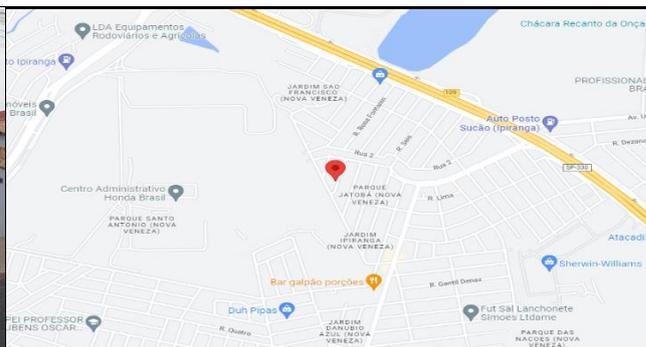


**Código de Identificação:** 7KZ4RP4



**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

Dados e Serviços da Região		
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Proximidade com transporte público, comércios, escola, hospital, farmácia e bancos.		

Infraestrutura Habitacional da Região		
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não

Diagnóstico ambiental		
i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil);	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Observações (caso positivo).		

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade

Quadro de Elementos Comparativos							
----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M <sup>2</sup> )	ÁREA TERRENO (M <sup>2</sup> )	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	350.000,00	3,0	0,62	25	155,00	250,00	2.258,06
2	350.000,00	3,0	0,62	25	132,68	250,00	2.637,93
3	320.000,00	1,0	1,50	1	70,00	125,00	4.571,43
4	180.000,00	0,0	0,00	0	0,00	250,00	866,70
5	210.000,00	0,0	0,00	0	0,00	250,00	1.011,15

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Rua Palmiro Novi	S/nº	<a href="https://www.plenamaisimoveis.com.br/imovel/casa-de-155-m-jardim-ipuranga-nova-venezia-sumare-a-v">https://www.plenamaisimoveis.com.br/imovel/casa-de-155-m-jardim-ipuranga-nova-venezia-sumare-a-v</a>
2	Rua Palmiro Novi	60	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-jardim-ipuranga-nova-venezia-sumare-a-v">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-jardim-ipuranga-nova-venezia-sumare-a-v</a>
3	Rua Rosa Fontanin	362	<a href="https://www.eldoradoimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-69-m-por-r-320-000-jardim-ipuranga-nova-venezia-sumare-a-v">https://www.eldoradoimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-69-m-por-r-320-000-jardim-ipuranga-nova-venezia-sumare-a-v</a>
4	Rua José Maria Mirand	416	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ipuranga-nova-venezia-bairros-sumare-250m2-terreno-250m-por-210000-parque-jatoba-nova-venezia-sumare-a-v">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ipuranga-nova-venezia-bairros-sumare-250m2-terreno-250m-por-210000-parque-jatoba-nova-venezia-sumare-a-v</a>
5	Rua Antônio Menuzzo	64	<a href="https://www.dinamicaimob.com.br/imovel/terreno-a-venda-250-m-por-210000-parque-jatoba-nova-venezia-sumare-a-v">https://www.dinamicaimob.com.br/imovel/terreno-a-venda-250-m-por-210000-parque-jatoba-nova-venezia-sumare-a-v</a>

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

**Cálculo do Valor do Imóvel**

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	1906,94
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			Ac	0,00	Ac	Coef. Frente	0,87055056
Quadra	idade			idade		idade	Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil		vida útil		vida útil	Coef. Área	1,000
Frente	5,00	Conserv.		Conserv.		Conserv.	Coef. Esquina	1
At	125,00	residual		residual		residual	topogr.	1,25
At	25,00	padrão		padrão		padrão		

**HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA**

N	Valor		F Fonte	Valor		Frente	Prof.	Área		VU	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
	Oferta			Construção	Terreno			equiv.	Terreno		Terreno	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator	(Vu x Ft)-Vu
1	350.000,00	0,96		122.066,50	214.983,50	10,00	25,00	250,00	859,93	1,00	1,00	0,00	859,93	1,0000	1,2500	214,98	1,074,92	1,00000000	0,8706	-111,32	748,62	
2	350.000,00	0,96		104.488,92	232.561,08	10,00	25,00	250,00	930,24	1,00	1,00	0,00	930,24	1,0000	1,2500	232,56	1,162,81	1,00000000	0,8706	-120,42	809,82	
3	320.000,00	0,96		198.670,05	109.489,95	5,00	25,00	125,00	875,92	1,00	1,00	0,00	875,92	1,0000	1,2500	218,98	1,094,90	0,87055056	1,0000	0,00	875,92	
4	180.000,00	0,96		0,00	173.340,00	10,00	25,00	250,00	693,36	1,00	1,00	0,00	693,36	1,0000	1,2500	173,34	866,70	1,00000000	0,8706	-89,76	603,60	
5	210.000,00	0,96		0,00	202.230,00	10,00	25,00	250,00	808,92	1,00	1,00	0,00	808,92	1,0000	1,2500	202,23	1.011,15	1,00000000	0,8706	-104,71	704,21	
				<b>Média</b>	<b>833,68</b>				<b>833,68</b>				<b>833,68</b>			<b>Média</b>	<b>1.042,09</b>			<b>Média</b>	<b>748,43</b>	
				L. Inf.	583,57				L. Inf.	583,57			L. Inf.	729,47			L. Inf.	1.354,72			L. Inf.	523,90
				L. Sup.	1.083,78				L. Sup.	1.083,78			L. Sup.	1.354,72			L. Sup.	1.354,72			L. Sup.	972,96
				Desvio	89,58				Desvio	89,58			Desvio	111,98			Desvio	111,98			Desvio	103,63
				CV	0,107				CV	0,107			CV	0,107			CV	0,107			CV	0,138
									<b>SIM</b>								<b>SIM</b>				<b>NÃO</b>	

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator				Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
	Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.			1	2	3
1,00000000	1,0000	0,00	859,93	1,25	1.074,92	1.074,92	1.074,92	1.074,92
1,00000000	1,0000	0,00	930,24	1,25	1.162,81	1.162,81	1.162,81	1.162,81
1,00000000	1,0000	0,00	875,92	1,25	1.094,90	1.094,90	1.094,90	1.094,90
1,00000000	1,0000	0,00	693,36	1,25	866,70	866,70	866,70	866,70
1,00000000	1,0000	0,00	808,92	1,25	1.011,15	1.011,15	1.011,15	1.011,15
	<b>Média</b>		<b>833,68</b>		<b>1.042,09</b>	<b>1.042,09</b>	<b>1.042,09</b>	<b>1.042,09</b>
	L. Inf.		583,57		729,47	729,47	729,47	729,47
	L. Sup.		1.083,78		1354,72	1354,72	1354,72	1354,72
	Desvio		89,58					
	CV		0,107					
				<b>SIM</b>				

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

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	125,00	Valor Terreno	130.261,81
Vu terreno	1.042,09	Valor Construção	0,00
Valor total	<b>130.261,81</b>	Valor total	<b>130.261,81</b>

### 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%							
					<b>R8N</b>	1.906,94				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
<b>Averbado</b>	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
<b>Não Averbado</b>	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
<b>0</b>	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
<b>Comparativo 1</b>	25	60	3,0	20%	155,00	0,62	1.189,93	184.439,24	66,2%	<b>122.066,50</b>
<b>Comparativo 2</b>	25	60	3,0	20%	132,68	0,62	1.189,93	157.879,99	66,2%	<b>104.488,92</b>
<b>Comparativo 3</b>	1	70	1,0	20%	70,00	1,50	2.854,69	199.828,24	99,4%	<b>198.670,05</b>
<b>Comparativo 4</b>	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	<b>0,00</b>
<b>Comparativo 5</b>	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	<b>0,00</b>