

Nome:	<input type="text"/>	Garantidor:	<input type="text"/>
Endereço:	<input type="text" value="Rua Pricevicius Jonas"/>	No.:	<input type="text" value="138"/>
		Complemento:	<input type="text"/>
Bairro:	<input type="text" value="Cid. Miguel Brada"/>	Município:	<input type="text" value="Suzano"/>
		UF:	<input type="text" value="SP"/>

Tipo do Imóvel:	<input type="text" value="Misto"/>	No. da Matrícula:	<input type="text" value="82.072"/>	No. do Cart.:	<input type="text" value="1º CRI"/>	<input type="text" value="Suzano/SP"/>
Finalidade	<input type="text" value="Residencial"/>	Estado de Conservação:	<input type="text" value="Regular"/>			
Padrão:	<input type="text" value="Médio"/>	Padrão Construtivo:	<input type="text" value="Médio"/>	Idade Aparente:	<input type="text" value="25"/>	

Valor de Mercado:	R\$ 535.000,00
--------------------------	----------------

Valor por Extenso:	Quinhentos e trinta e cinco mil reais
---------------------------	---------------------------------------

Valor de venda forçada (0,70):	R\$ 375.000,00
---------------------------------------	----------------

Valor por Extenso:	Trezentos e setenta e cinco mil reais
---------------------------	---------------------------------------

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input type="checkbox"/> Metrô | <input checked="" type="checkbox"/> Escola |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água | <input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas | <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto | <input type="checkbox"/> Gás | <input checked="" type="checkbox"/> Correio | <input checked="" type="checkbox"/> Praças e Parques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo | <input checked="" type="checkbox"/> Bancos | <input type="checkbox"/> Entretenimento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia | | <input checked="" type="checkbox"/> Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	<input type="text" value="Sim"/>	Se não, por quê ?	<input type="text" value="Nenhum"/>
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	<input type="text" value="Não"/>	Se sim, por quê ?	<input type="text" value="Nenhum"/>
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	<input type="text" value="Não"/>	Se sim, qual ?	<input type="text" value="Nenhum"/>

Observações Complementares:



Foto da Fachada do Imóvel

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 30 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Miguel Badra, Estr. Gov. Mario Covas Junior e Av. Edmilson R. Marcelino. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto do Logradouro

Responsável Técnico: ›

Nome: Tales R. S. Galache
Crea: 5060563873-D
Empresa: Galache Engenharia Ltda.



Data: 17 de junho de 2021

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	125,00	m ²
Testada:	5,00	m
Lat. Dir.:	25,00	m
Lat. Esq.:	25,00	m
Fração ideal	100,00	%

Construção (Averbado):	0,000	m ²
Construção (Não Averbado):	278,50	m ²
Área Total:	278,50	m ²

No. Vagas:	Cobertas	2
	Descobertas	-
No. Pav.:	3	
Aptos/andar:	-	
No.: Elev.:	-	
	Total Unid.:	-

Áreas Averbadas ? ▼

Infra-estrutura da Edificação:

- | | | | |
|--|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input type="checkbox"/> Play Ground | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input type="checkbox"/> Espaço Gourmet |
| <input type="checkbox"/> Sala de Jogos | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> TV a cabo | <input type="checkbox"/> Vigilância |
| <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva |

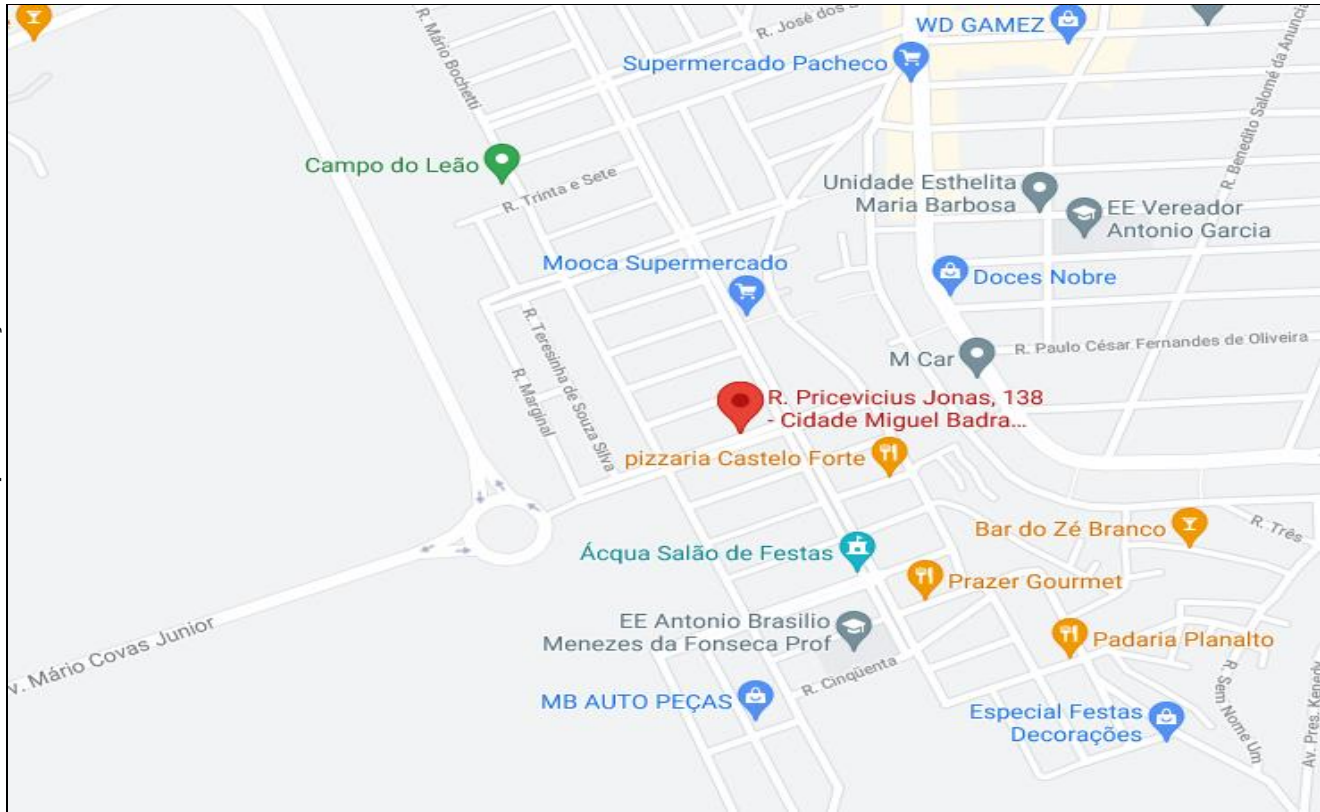
Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:
Garagem	1	Cerâmico	Massa	Laje	
Sala	1	Porcelanato	Massa	Laje	
Banheiro	5	Porcelanato	Azulejo	Laje	
Cozinha	1	Porcelanato	Azulejo	Laje	
Lavanderia	1	Cerâmico	Azulejo	Laje	
Suíte	4	Cerâmico	Massa	Laje	
Salão	1	Contra Piso	Massa	Gesso	
Dormitório	1	Porcelanato	Massa	Laje	

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.

Croqui de Localização



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Rua Pricevicius Jonas, s/n,					Situação	Oferta
Fonte:	Red Imobiliária		Telefone:	(11) 4741-4800		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	0,919	AC(m²)	250,00	AT (m²)	125,00
						Valor (R\$):	450.000,00

2. Endereço:	Rua Terezinha de Souza Silva, s/n,					Situação	Oferta
Fonte:	Laércio de Aquino Leite		Telefone:	(11) 96092-0454		Contato	0
Idade:	60 Anos	Padrão:	0,409	AC(m²)	125,00	AT (m²)	125,00
						Valor (R\$):	130.000,00

3. Endereço:	Rua Ivone Kowalski Pereira, 86,					Situação	Oferta
Fonte:	Laércio de Aquino Leite		Telefone:	(11) 96092-0454		Contato	0
Idade:	55 Anos	Padrão:	0,919	AC(m²)	125,00	AT (m²)	125,00
						Valor (R\$):	180.000,00

4. Endereço:	Cidade Miguel Badra, s/n,					Situação	Oferta
Fonte:	Concept Imóveis		Telefone:	(11) 4748-1110		Contato	0
Idade:	10 Anos	Padrão:	0,919	AC(m²)	102,00	AT (m²)	136,00
						Valor (R\$):	270.000,00

5. Endereço:	Rua Edmilson Rodrigues Marcelino, s/n,					Situação	Oferta
Fonte:	Laércio de Aquino Leite		Telefone:	(11) 96092-0454		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	125,00
						Valor (R\$):	120.000,00

6. Endereço:	Rua Edmilson Rodrigues Marcelino, s/n,					Situação	Oferta
Fonte:	Laércio de Aquino Leite		Telefone:	(11) 96092-0454		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	125,00
						Valor (R\$):	120.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	25	70	2,5	20%	278,5	1,22	2024,943	563.946,63	75,7%	426.956,75
Comp 1	15	70	3	20%	250,00	0,92	1.524,10	381.024,29	77,0%	293.372,38
Comp 2	60	60	4,5	20%	125,00	0,41	678,30	84.787,23	20,0%	16.957,45
Comp 3	55	60	3,5	20%	125,00	0,92	1.524,10	190.512,15	26,5%	50.475,13
Comp 4	10	70	3	20%	102,00	0,92	1.524,10	155.457,91	80,2%	124.632,83
Comp 5	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 450.000,00	0,90	293.372,38	111.627,62	893,02	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	893,02
2	R\$ 130.000,00	0,90	16.957,45	100.042,55	800,34	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	800,34
3	R\$ 180.000,00	0,90	50.475,13	111.524,87	892,20	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	892,20
4	R\$ 270.000,00	0,90	124.632,83	118.367,17	870,35	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	870,35
5	R\$ 120.000,00	0,90	0,00	108.000,00	864,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	864,00
6	R\$ 120.000,00	0,90	0,00	108.000,00	864,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	864,00
										Média	863,98
										Mín.	647,99
										Máx.	1.079,98

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	125,00	Valor do m²:	863,98	Valor do Terreno:	R\$ 107.998,07
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Averbado):	R\$ -
Área Construção (Não averbado):	278,50	Valor do m²:	1.533,06	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 426.956,75
				Valor Total:	R\$ 534.954,81
Valor Final de Avaliação:					R\$ 535.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

- Sim
 Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



LOGRADOURO



LOGRADOURO



GARAGEM



ÁREA INTERNA DO IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



MEDIDOR



COZINHA



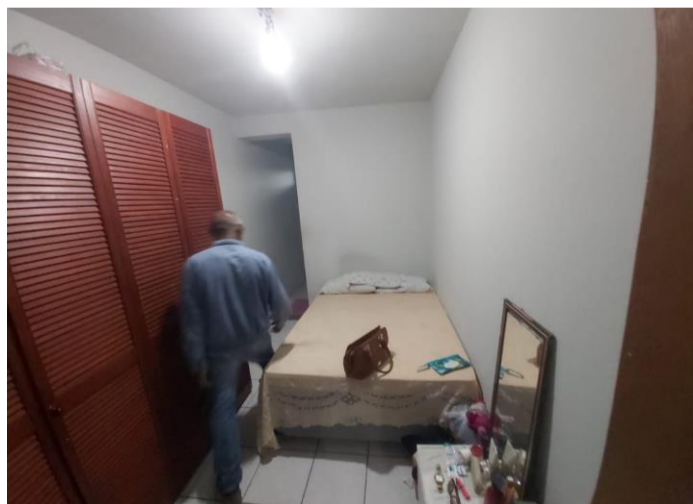
MEDIDOR



SALÃO



SUÍTE



SUÍTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



BANHEIRO



ÁREA INTERNA DO IMÓVEL



ESCALA



SALÃO



SUÍTE



BANHEIRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



BANHEIRO



ÁREA INTERNA DO IMÓVEL



BANHEIRO



LAVANDERIA



ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA INTERNA DO IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VARANDA



SUÍTE

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua Pricevicius Jonas	s/n		Red Imobiliária	(11) 4741-4800	450.000,00	1,00	15	70	3,00	20%	0,919	250,00	5,00	125,00	17/06/21
2	Rua Terezinha de Souza Silva	s/n		Laércio de Aquino Leite	(11) 96092-0454	130.000,00	1,00	60	60	4,50	20%	0,409	125,00	5,00	125,00	17/06/21
3	Rua Ivone Kowalski Pereira	86		Laércio de Aquino Leite	(11) 96092-0454	180.000,00	1,00	55	60	3,50	20%	0,919	125,00	5,00	125,00	17/06/21
4	Cidade Miguel Badra	s/n		Concept Imóveis	(11) 4748-1110	270.000,00	1,00	10	70	3,00	20%	0,919	102,00	5,00	136,00	17/06/21
5	Rua Edmilson Rodrigues Marcelino	s/n		Laércio de Aquino Leite	(11) 96092-0454	120.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	5,00	125,00	17/06/21
6	Rua Edmilson Rodrigues Marcelino	s/n		Laércio de Aquino Leite	(11) 96092-0454	120.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	5,00	125,00	17/06/21

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.658,43
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
Setor	Averbado		Não Averbado		Coef. Frente		
	Ac	0,00	Ac	278,50	0,87055056		
Quadra	idade	idade	25	Coef. Profund.	1,00000000		
índice fiscal	1,00	vida útil	vida útil	70	Coef. Área	1,000	
Frente	5,00	Conserv.	Conserv.	2,50	Coef. Esquina	1	
At	125,00	residual	residual	20%	topogr.	1,00	
Prof. Equiv.	25,00	padrão	padrão	1,22			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x Ft)-Vu	Vu homog.
1	450.000,00	0,90	293.372,38	111.627,62	5,00	25,00	125,00	893,02	1,00	1,00	0,00	893,02	1,0000	1,0000	0,00	893,02	0,87055056	1,0000	0,00	893,02
2	130.000,00	0,90	16.957,45	100.042,55	5,00	25,00	125,00	800,34	1,00	1,00	0,00	800,34	1,0000	1,0000	0,00	800,34	0,87055056	1,0000	0,00	800,34
3	180.000,00	0,90	50.475,13	111.524,87	5,00	25,00	125,00	892,20	1,00	1,00	0,00	892,20	1,0000	1,0000	0,00	892,20	0,87055056	1,0000	0,00	892,20
4	270.000,00	0,90	124.632,83	118.367,17	5,00	27,20	136,00	870,35	1,00	1,00	0,00	870,35	1,0000	1,0000	0,00	870,35	0,87055056	1,0000	0,00	870,35
5	120.000,00	0,90	0,00	108.000,00	5,00	25,00	125,00	864,00	1,00	1,00	0,00	864,00	1,0000	1,0000	0,00	864,00	0,87055056	1,0000	0,00	864,00
6	120.000,00	0,90	0,00	108.000,00	5,00	25,00	125,00	864,00	1,00	1,00	0,00	864,00	1,0000	1,0000	0,00	864,00	0,87055056	1,0000	0,00	864,00
		Média		863,98			Média	863,98			Média	863,98			Média	863,98			Média	863,98
		L. Inf.		604,79			L. Inf.	604,79			L. Inf.	604,79			L. Inf.	604,79			L. Inf.	604,79
		L. Sup.		1.123,18			L. Sup.	1.123,18			L. Sup.	1.123,18			L. Sup.	1.123,18			L. Sup.	1.123,18
		Desvio		33,85			Desvio	33,85			Desvio	33,85			Desvio	33,85			Desvio	33,85
		CV		0,039			CV	0,039			CV	0,039			CV	0,039			CV	0,039

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x Ft)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	1,0000	0,00	893,02	1,00	893,02	893,02	893,02	893,02
1,00000000	1,0000	0,00	800,34	1,00	800,34	800,34	800,34	800,34
1,00000000	1,0000	0,00	892,20	1,00	892,20	892,20	892,20	892,20
1,00000000	1,0000	0,00	870,35	1,00	870,35	870,35	870,35	870,35
1,00000000	1,0000	0,00	864,00	1,00	864,00	864,00	864,00	864,00
1,00000000	1,0000	0,00	864,00	1,00	864,00	864,00	864,00	864,00
		Média			863,98	863,98	863,98	863,98
		L. Inf.			604,79	604,79	604,79	604,79
		L. Sup.			1.123,18	1.123,18	1.123,18	1.123,18
		Desvio			33,85	33,85	33,85	33,85
		CV			0,039	0,039	0,039	0,039

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	0,00	Área construída	278,50
Vu construção	0,00	Vu construção	2.024,94
Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	75,71%
Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	1.533,06
Valor total	0,00	Valor total	426.956,75
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	125,00	Valor Terreno	107.998,07
Vu terreno	863,98	Valor Construção	426.956,75
Valor total	107.998,07	Valor total	534.954,81

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	1.658,43			
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 Averb.	25	70	2,50	20%	278,50	1,22	2.024,94	563.946,63	75,7%	426.956,75
Comp 1	15	70	3,0	20%	250,00	0,92	1.524,10	381.024,29	77,0%	293.372,38
Comp 2	60	60	4,5	20%	125,00	0,41	678,30	84.787,23	20,0%	16.957,45
Comp 3	55	60	3,5	20%	125,00	0,92	1.524,10	190.512,15	26,5%	50.475,13
Comp 4	10	70	3,0	20%	102,00	0,92	1.524,10	155.457,91	80,2%	124.632,83
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00