

Código de Identificação: Q7UEMLJ



Nome:	Ronaldo Soares Vieira	Coord. Geog.:	-21.153147, -50.452056
Logradouro:	Rua Elza Almeida Lemos	Complemento:	Lote 48 - Quadra 14
Bairro:	Residencial Jardim Atlântico	Condomínio:	-
Município:	Araçatuba	UF:	SP
	nº: 1095		
	CEP: 16058-733		

Características do Imóvel

Tipologia:	Casa residencial	Uso:	Residencial	Idade Aparente:	10
Padrão construtivo:	Casa padrão simples	Estado de conservação:	Regular		
Nº de matrícula:	78.845	Nº do Cartório:	1º CRI de Araçatuba/SP		

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	37,52	71,53	95,00
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	129,50
IPTU	129,50
In Loco	129,50
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 148.000,00

Cento e quarenta e oito mil reais

2.069,06

Observações de Análise do Imóvel

A matrícula do imóvel em estudo menciona a área construída de 37,52 m² enquanto o IPTU menciona a área construída de 71,53m². Em medições realizadas in loco através de trena digital, constatamos uma área construída de 95,00 m², sendo assim temos 23,47 m² de área não averbada. Área não averbada se refere, provavelmente, aos telheiros localizados no quintal e área externa. Para efeito de cálculo e fins de avaliação iremos considerar somente a área construída averbada. Caso à área construída não averbada seja regularizada o imóvel seria avaliado em R\$161.000,00.

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	Responsável técnico
Ermoso Engenharia Ltda.	
Entrega: Santo André/SP - 21/12/2022	Diego Blanco Lima Gonzalez
Realização da vistoria: 20/12/2022	CAU: A187065-3

Dados e Serviços da Região	
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	☒ Sim ☐ 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?	☐ Sim ☒ Não

Diagnóstico ambiental	
i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil);	☐ Sim ☒ Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	☐ Sim ☒ Não
Observações (caso positivo).	

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Garagem	Massas	Telhado	1
Sala de estar	Massas	Laje	1
Cozinha	Azulejos	Laje	1
Banheiro social	Azulejos	Laje	1
Dormitório	Massas	Laje	2
Área de serviço	Azulejos	Telhado	1
Varanda	Massas	Telhado	1

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	120.000,00	2,5	0,62	15	80,00	125,00	1.500,00
2	135.000,00	2,0	0,92	10	52,00	125,00	2.596,15
3	230.000,00	2,5	0,92	15	115,00	125,00	2.000,00
4	170.000,00	2,5	0,92	15	80,00	125,00	2.125,00
5	190.000,00	1,0	0,92	1	68,40	144,00	2.777,78

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Jardim Atlântico	S/nº	https://www.imoveisnovotempo.com.br/comprar-ou-alugar/sp/aracatuba/residencial-jardim-atlantico/cas
2	Jardim Atlântico	S/nº	https://www.imobiliariacanaa.com.br/imovel/casa-de-52-m-residencial-jardim-atlantico-aracatuba-a-vend
3	Jardim Atlântico	S/nº	https://www.imobiliariacanaa.com.br/imovel/casa-de-115-m-residencial-jardim-atlantico-aracatuba-a-vend
4	Jardim Atlântico	S/nº	https://www.imobiliariacanaa.com.br/imovel/casa-de-80-m-residencial-jardim-atlantico-aracatuba-a-vend
5	Jardim Atlântico	S/nº	https://www.marimorimoveis.com.br/detalhes-imovel/1477-casa-venda-residencial-jardim-atlantico-araca

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



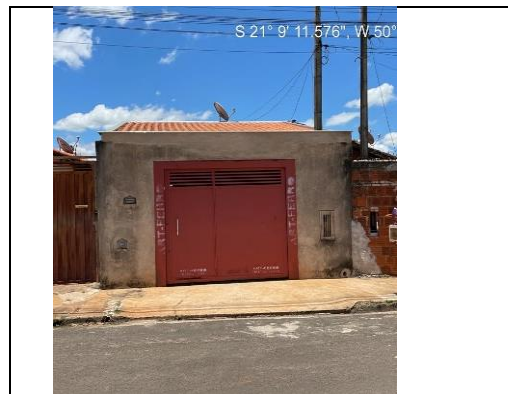
IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA



FACHADA



HIDRÔMETRO



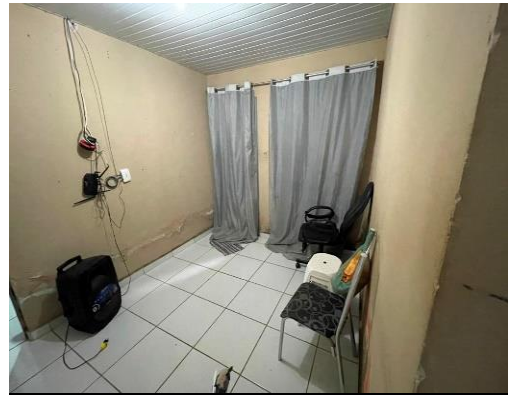
MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



GARAGEM



SALA DE ESTAR



COZINHA



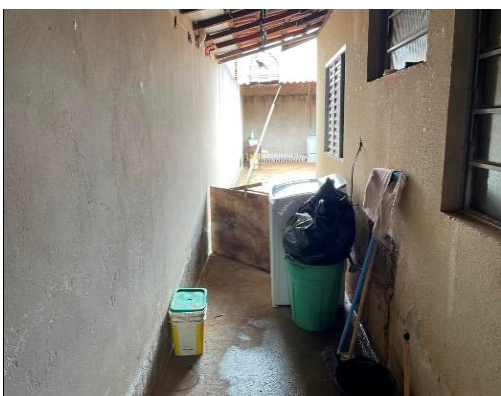
BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO



OUTRO DORMITÓRIO



ÁREA DE SERVIÇO



QUINTAL

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



VARANDA

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	Jardim Atlântico	S/nº		Imobiliária Novo Tempo	(11) 94758-9501	120.000,00	1,00	15	60	2,50	20%	0,624	80,00	5,00	125,00	21/12/22
2	Jardim Atlântico	S/nº		Imobiliária Canaã	(11) 3836-4000	135.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	0,919	52,00	5,00	125,00	21/12/22
3	Jardim Atlântico	S/nº		Imobiliária Canaã	(11) 3836-4000	230.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	0,919	115,00	5,00	125,00	21/12/22
4	Jardim Atlântico	S/nº		Imobiliária Canaã	(11) 3836-4000	170.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	0,919	80,00	5,00	125,00	21/12/22
5	Jardim Atlântico	S/nº		MARIMOR IMÓVEIS	(18) 99781-1924	190.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	0,919	68,40	5,00	144,00	21/12/22

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.imoveisnovotempo.com.br/comprar-ou-alugar/sp/aracatuba/residencial-jardim-atlantico/casa/71007886
2	https://www.imobiliariacanaa.com.br/imovel/casa-de-52-m-residencial-jardim-atlantico-aracatuba-a-venda-por-r-135-000/CA2682-CAQL?from=sale
3	https://www.imobiliariacanaa.com.br/imovel/casa-de-115-m-residencial-jardim-atlantico-aracatuba-a-venda-por-r-230-000/CA2826-CAQL?from=sale
4	https://www.imobiliariacanaa.com.br/imovel/casa-de-80-m-residencial-jardim-atlantico-aracatuba-a-venda-por-r-170-000/CA2559-CAQL?from=sale
5	https://www.marimorimoveis.com.br/detalhes-imovel/1477-casa-venda-residencial-jardim-atlantico-aracatuba-sp.html#all

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1910,51
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	71,53	Ac	23,47	Ac		Coef. Frente
Quadra		idade	10	idade	10	idade		Coef. Profund.
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	vida útil		Coef. Área
Frente	5,00	Conserv.	2,50	Conserv.	4,00	Conserv.		Coef. Esquina
At	129,50	residual	20%	residual	20%	residual		topogr.
At	25,90	padrão	0,92	padrão	0,50	padrão		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor	F Fonte	Valor	Valor	Frente	Prof.	Área	VU	ÍNDICE				Topo				Cf	Fator		
	Oferta		Construção	Terreno		equiv.	Terreno	Terreno	FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.		Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	120.000,00	0,90	78.243,01	29.756,99	5,00	25,00	125,00	238,06	1,00	1,00	0,00	238,06	1,0000	1,0000	0,00	238,06	0,87055056	1,0000	0,00	238,06
2	135.000,00	0,90	83.646,69	37.853,31	5,00	25,00	125,00	302,83	1,00	1,00	0,00	302,83	1,0000	1,0000	0,00	302,83	0,87055056	1,0000	0,00	302,83
3	230.000,00	0,90	169.529,27	37.470,73	5,00	25,00	125,00	299,77	1,00	1,00	0,00	299,77	1,0000	1,0000	0,00	299,77	0,87055056	1,0000	0,00	299,77
4	170.000,00	0,90	117.933,41	35.066,59	5,00	25,00	125,00	280,53	1,00	1,00	0,00	280,53	1,0000	1,0000	0,00	280,53	0,87055056	1,0000	0,00	280,53
5	190.000,00	0,90	119.397,84	51.602,16	5,00	28,80	144,00	358,35	1,00	1,00	0,00	358,35	1,0000	1,0000	0,00	358,35	0,87055056	1,0000	0,00	358,35
									Média				Média				Média			
									295,91				295,91				295,91			
									L. Inf.				L. Inf.				L. Inf.			
									207,13				207,13				207,13			
									L. Sup.				L. Sup.				L. Sup.			
									384,68				384,68				384,68			
									Desvio				Desvio				Desvio			
									43,43				43,43				43,43			
									CV				CV				CV			
									0,147				0,147				0,147			
									SIM				SIM				SIM			

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	238,06	1,00	238,06	238,06	238,06	238,06
1.00000000	1,0000	0,00	302,83	1,00	302,83	302,83	302,83	302,83
1.00000000	1,0000	0,00	299,77	1,00	299,77	299,77	299,77	299,77
1.00000000	1,0000	0,00	280,53	1,00	280,53	280,53	280,53	280,53
1.00000000	1,0000	0,00	358,35	1,00	358,35	358,35	358,35	358,35
					Média	295,91	295,91	295,91
					L. Inf.	207,13	207,13	207,13
					L. Sup.	384,68	384,68	384,68
					Desvio	43,43	43,43	43,43
					CV	0,147	0,147	0,147
					SIM			

Averbado		Não Averbado			
Área construída	71,53	Área construída	23,47	Área construída	0,00
Vu construção	1.755,76	Vu construção	955,26	Vu construção	0,00
Depreciação	87,53%	Depreciação	54,82%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.536,74	Vu depreciado	523,71	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	109.923,04	Valor total	12.291,56	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
Área de terreno	129,50	Valor Terreno	38.319,81		
Vu terreno	295,91	Valor Construção	122.214,60		
Valor total	38.319,81	Valor total	160.534,40		

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	1.910,51			
Benfeitoria		Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado		10	70	2,50	20%	71,53	0,92	1.755,76	125.589,42	87,5%	109.923,04
Não Averbado		10	70	4,00	20%	23,47	0,50	955,26	22.419,83	54,8%	12.291,56
0		0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 1		15	60	2,5	20%	80,00	0,62	1.192,16	95.372,66	82,0%	78.243,01
Comparativo 2		10	70	2,0	20%	52,00	0,92	1.755,76	91.299,45	91,6%	83.646,69
Comparativo 3		15	70	2,5	20%	115,00	0,92	1.755,76	201.912,25	84,0%	169.529,27
Comparativo 4		15	70	2,5	20%	80,00	0,92	1.755,76	140.460,70	84,0%	117.933,41
Comparativo 5		1	70	1,0	20%	68,40	0,92	1.755,76	120.093,89	99,4%	119.397,84