GalleriaBank

Laudo de Avaliação

Galache Engenharia

Nome:	Dirceu De Oliveira		Garantidor:		
Endereço:	Rua Benedicto Barboza		No. 95	Complemento:	Lote 08 - Quadra "A"
Bairro:	Santa Catarina	Município: Araras	UF: SP		

Tipo do Imóvel:	Casa	No. da Matrícula:	65.871	No. do Cart.	1º CRI Araras/SP
Finalidade	Residencial	Estado de Conservação:	Regular		
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	15 Anos

Valor de Mercado:	**R$ 405.000,00**
Valor por Extenso:	Quatrocentos e cinco mil reais
Valor de venda forçada (0,70):	**R$ 284.000,00**
Valor por Extenso:	Duzentos e oitenta e quatro mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- [x] Energia Elétrica
- [x] Rede de Água
- [x] Rede de Esgosto
- [x] Iluminação Pública
- [x] Telefonia
- [x] Pavimentação
- [x] Guias e Sargetas
- [ ] Gás
- [x] Coleta de Lixo
- [ ] Metrô
- [x] Ônibus
- [x] Correio
- [x] Bancos
- [x] Hospital
- [x] Escola
- [x] Segurança
- [x] Praças e Parques
- [x] Entretenimento

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Sim	Se não, por quê ?	Nenhum
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	Não	Se sim, por quê ?	Nenhum
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	Não	Se sim, qual ?	Nenhum

Observações Complementares:

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: BR-050 e BR-050. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Foto da Fachada do Imóvel

Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Tales R. S. Galache
Crea: 5060563873-D
Empresa: Galache Engenharia Ltda.
Crea: 1009877

Data: 02 de dezembro de 2021

D4Sign 44a994ad-2cba-4270-8918-2ae08964eba6 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	262,50	m²	Construção (Averbado):	198,030	m²	No. Vagas:	Cobertas	1
Testada:	10,50	m	Construção (Não Averbado):	0,00	m²		Descobertas	-
Lat. Dir.:	25,00	m	Área Total:	198,03	m²	No. Pav.:	1	
Lat. Esq.:	25,00	m				Aptos/andar:	-	Total Unid.: 1
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ?			No.: Elev.:	-	

Infra-estrutura da Edificação:

- ☐ Salão de Festas
- ☐ Sala de Jogos
- ☐ Sala de Ginástica
- ☐ Play Ground
- ☐ Piscina
- ☑ Churrasqueira
- ☐ Quadra Poliesportiva
- ☑ TV a cabo
- ☐ Sauna
- ☑ Espaço Gourmet
- ☐ Vigilância
- ☐ Lavanderia Coletiva

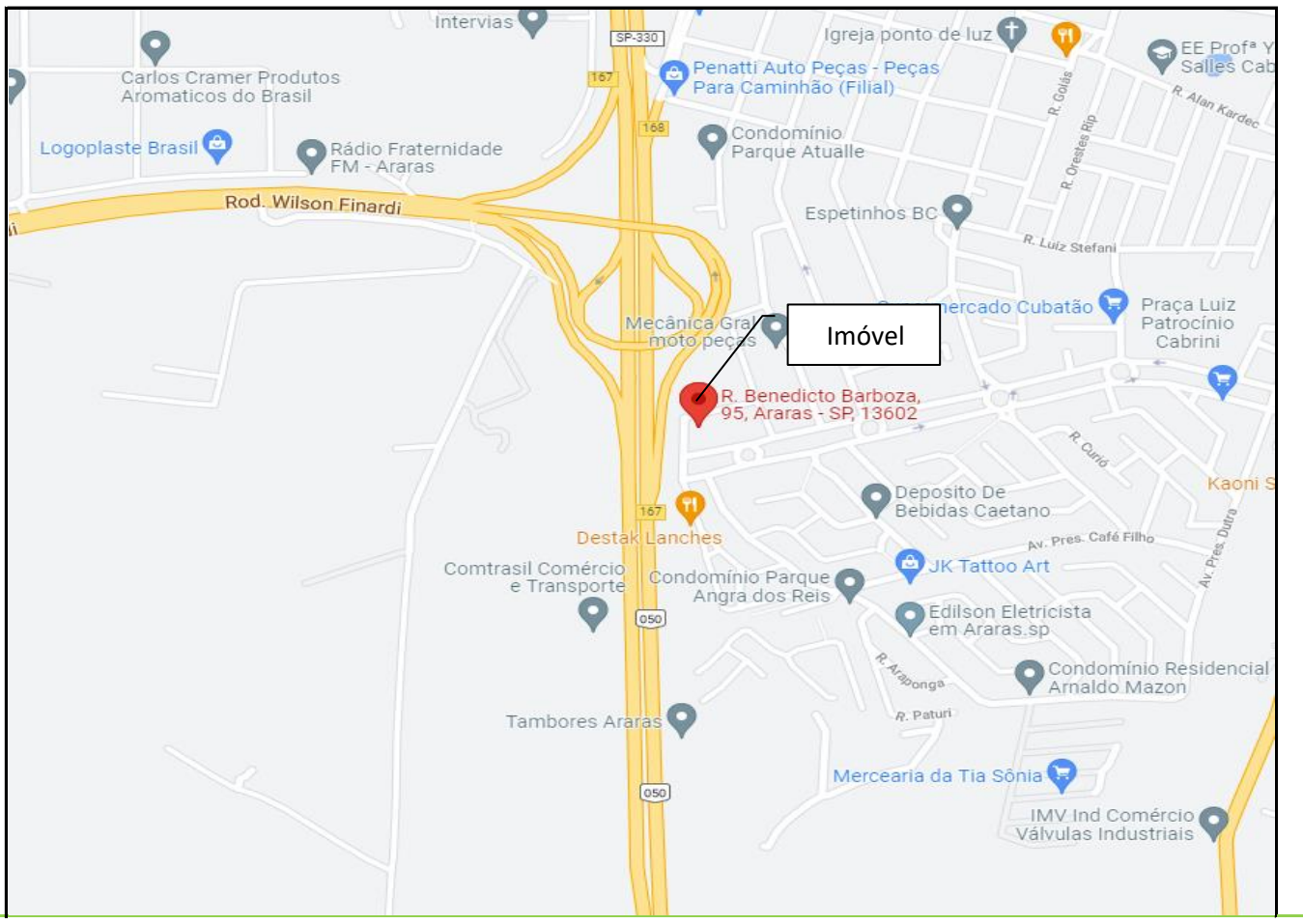
Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	*Quant.*	*Piso*	*Parede*	*Forro*	*Obs.:*
Garagem	1	Cerâmico	Massas	Laje	---
Sala de estar	1	Cerâmico	Massas	Laje	---
Dormitório	2	Cerâmico	Massas	Laje	---
Banheiro social	2	Cerâmico	Azulejos	Laje	---
Banheiro suíte	1	Cerâmico	Azulejos	Laje	---
Suíte	1	Cerâmico	Massas	Laje	---
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejos	Laje	---
Área de serviço	1	Cerâmico	Azulejos	Laje	---
Churrasqueira	1	Cerâmico	Massas	Laje	---
Escritório	1	Cerâmico	Massas	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



D4Sign 44a994ad-2cba-4270-8918-2ae08964eba6 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Jardim Santa Catarina , S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Ponto Certo Imóveis			**Telefone:**	(19) 3352-1152			**Contato**	0
Idade:	15 Anos	**Padrão:**	0,919	**AC(m²)**	128,00	**AT (m²)**	200,00	**Valor (R$):**	230.000,00
2. Endereço:	Jardim Santa Catarina , S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Araras Imóveis			**Telefone:**	(19) 3321-9280			**Contato**	0
Idade:	1 Ano	**Padrão:**	1,221	**AC(m²)**	92,00	**AT (m²)**	125,00	**Valor (R$):**	240.000,00
3. Endereço:	Jardim Santa Catarina , S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Araras Imóveis			**Telefone:**	(19) 3352-1152			**Contato**	0
Idade:	5 Anos	**Padrão:**	1,070	**AC(m²)**	97,00	**AT (m²)**	125,00	**Valor (R$):**	220.000,00
4. Endereço:	Jardim Santa Catarina , S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Habitacional Imóveis			**Telefone:**	(19) 3541-1022			**Contato**	0
Idade:	10 Anos	**Padrão:**	0,772	**AC(m²)**	160,00	**AT (m²)**	125,00	**Valor (R$):**	250.000,00
5. Endereço:	Parque Industrial , S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Marcelo Cavalante Imóveis			**Telefone:**	(19) 99822-2902			**Contato**	0
Idade:	10 Anos	**Padrão:**	0,772	**AC(m²)**	150,00	**AT (m²)**	200,00	**Valor (R$):**	250.000,00
6. Endereço:	Parque Industrial , S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Ponto Certo Imóveis			**Telefone:**	(19) 3352-1152			**Contato**	0
Idade:	25 Anos	**Padrão:**	0,772	**AC(m²)**	190,00	**AT (m²)**	300,00	**Valor (R$):**	300.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciaçã	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**15**	**70**	**2,5**	**20%**	**198,03**	**1,20**	**2099,988**	**415.860,62**	**84,0%**	**349.164,30**
Não Averb.	**0**	**0**	**0**	**0%**	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
Comp 1	15	70	2,5	20%	128,00	0,92	1.608,24	205.854,82	84,0%	**172.839,53**
Comp 2	1	70	2	20%	92,00	1,22	2.136,74	196.579,88	97,4%	**191.506,18**
Comp 3	5	70	2	20%	97,00	1,07	1.872,49	181.631,46	95,0%	**172.549,74**
Comp 4	10	70	2	20%	160,00	0,77	1.350,12	216.018,77	91,6%	**197.911,98**
Comp 5	10	70	2	20%	150,00	0,77	1.350,12	202.517,59	91,6%	**185.542,49**
Comp 6	25	70	2,5	20%	190,00	0,77	1.350,12	256.522,28	75,7%	**194.209,72**

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$/m²
1	R$ 230.000,00	0,90	172.839,53	34.160,47	170,80	1,000	1,000	1,010	1,118	1,12	190,96
2	R$ 240.000,00	0,90	191.506,18	24.493,82	195,95	1,000	1,000	1,160	1,000	1,00	195,95
3	R$ 220.000,00	0,90	172.549,74	25.450,26	203,60	1,000	1,000	1,160	1,000	1,00	203,60
4	R$ 250.000,00	0,90	197.911,98	27.088,02	216,70	1,000	1,000	1,160	1,000	1,00	216,70
5	R$ 250.000,00	0,90	185.542,49	39.457,51	197,29	1,000	1,000	1,010	1,118	1,12	220,57
6	R$ 300.000,00	0,90	194.209,72	75.790,28	252,63	1,000	1,000	0,974	1,000	1,00	252,63
						SIM	SIM	NÃO	SIM	Média	213,40
								Saneamento		Mín.	160,05
										Máx.	266,76

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	262,50	Valor do m²:	213,40	Valor do Terreno:	R$ 56.018,73
Área Construção (Averbado):	198,03	Valor do m²:	1.763,19	Valor da Const. (Averbado):	R$ 349.164,30
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Não averbado):	R$ -
				Valor Total:	R$ 405.183,03

Valor Final de Avaliação: R$ 405.000,00

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

D4Sign 44a994ad-2cba-4270-8918-2ae08964eba6 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS

VISTA DO LOGRADOURO

VISTA DO LOGRADOURO

VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO

VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO

VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO

IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA

D4Sign 44a994ad-2cba-4270-8918-2ae08964eba6 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS

HIDRÔMETRO

MEDIDOR DE ENERGIA

GARAGEM

SALA DE ESTAR

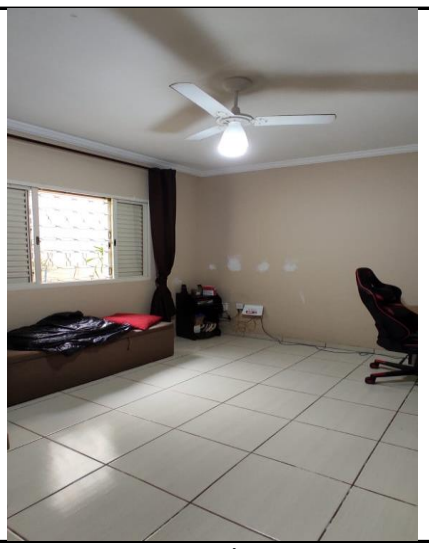
SALA DE ESTAR

BANHEIRO SOCIAL

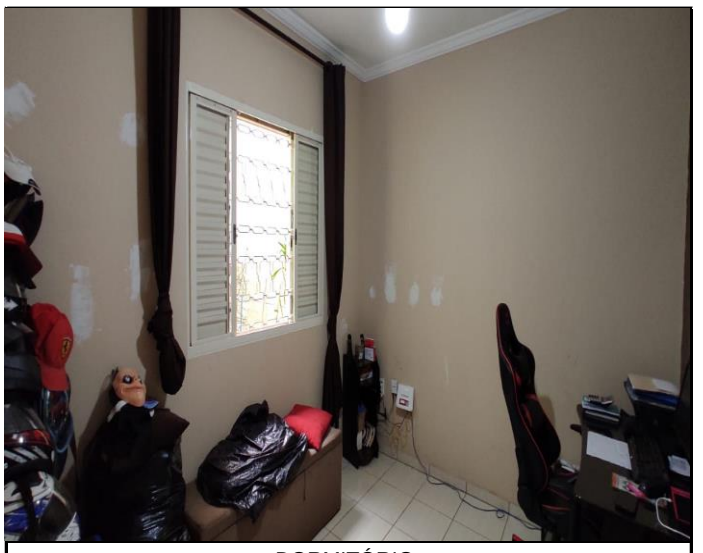
D4Sign 44a994ad-2cba-4270-8918-2ae08964eba6 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

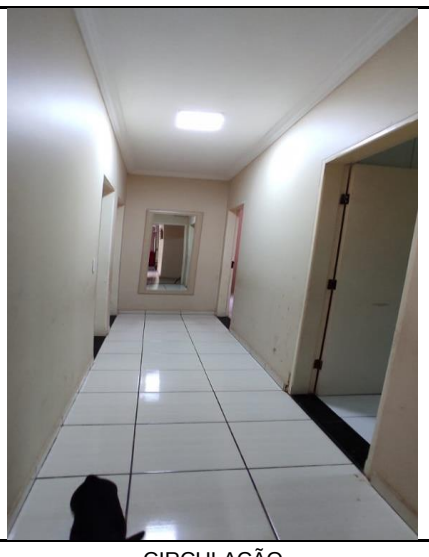
ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



DORMITÓRIO

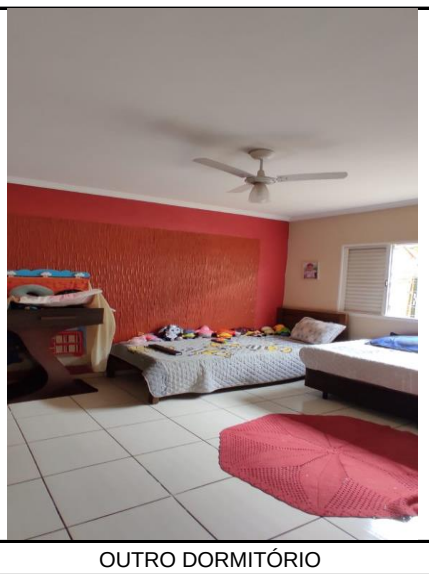


DORMITÓRIO



CIRCULAÇÃO

CIRCULAÇÃO



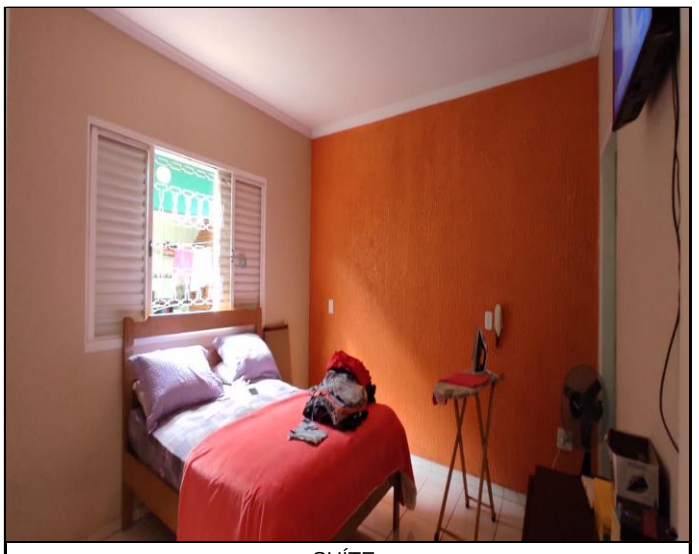
OUTRO DORMITÓRIO

OUTRO DORMITÓRIO

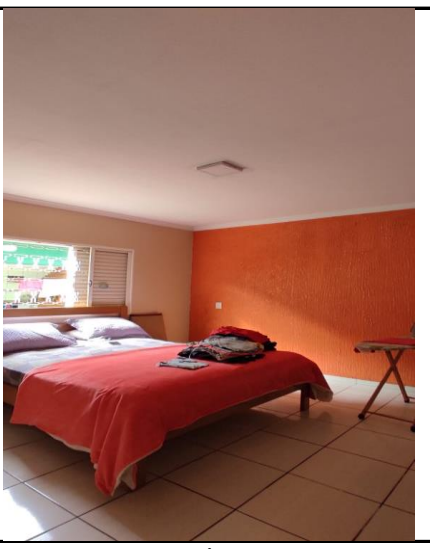
D4Sign 44a994ad-2cba-4270-8918-2ae08964eba6 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

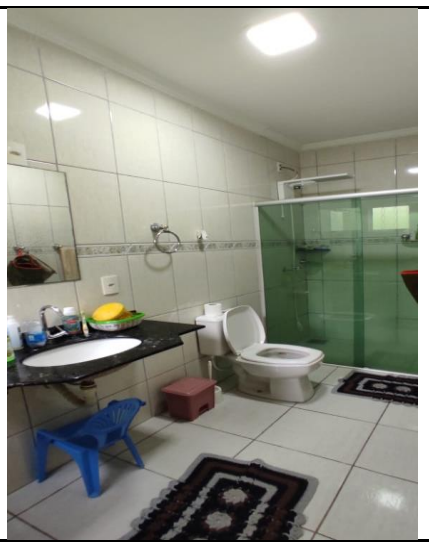
ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



SUÍTE



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE

COZINHA

ÁREA DE SERVIÇO

JARDIM DE INVERNO

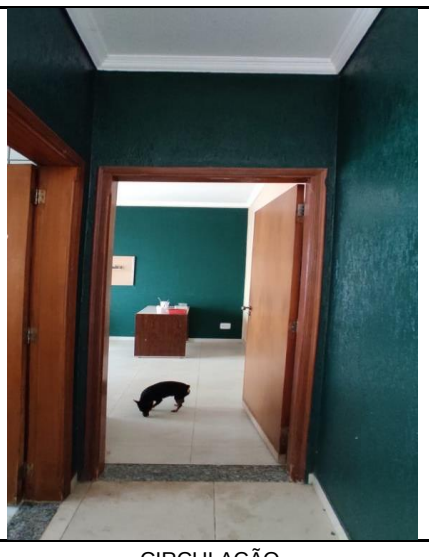
D4Sign 44a994ad-2cba-4270-8918-2ae08964eba6 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

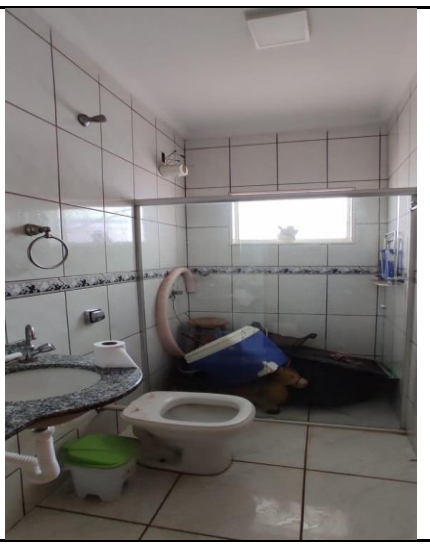
ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS

EDÍCULA

CHURRASQUEIRA

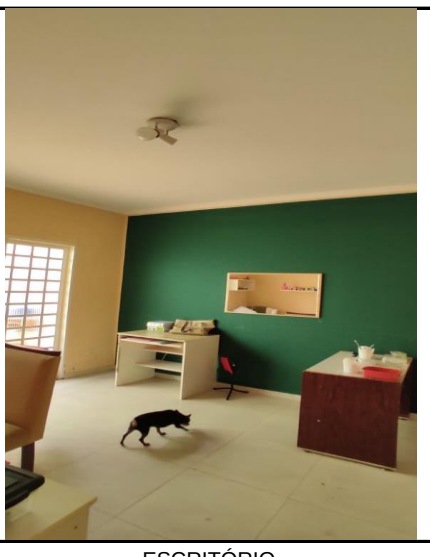


CIRCULAÇÃO



BANHEIRO SOCIAL

ESCRITÓRIO



ESCRITÓRIO

D4Sign 44a994ad-2cba-4270-8918-2ae08964eba6 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Jardim Santa Catarina	S/nº		Ponto Certo Imóveis	(19) 3352-1152	230.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	0,919	128,00	10,00	200,00	02/12/21
2	Jardim Santa Catarina	S/nº		Araras Imóveis	(19) 3321-9280	240.000,00	1,00	1	70	2,00	20%	1,221	92,00	5,00	125,00	02/12/21
3	Jardim Santa Catarina	S/nº		Araras Imóveis	(19) 3321-9280	220.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,070	97,00	5,00	125,00	02/12/21
4	Jardim Santa Catarina	S/nº		Habitacional Imóveis	(19) 3541-1022	250.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	0,772	160,00	5,00	125,00	02/12/21
5	Parque Industrial	S/nº		Marcelo Cavalante Imóveis	(19) 99822-2902	250.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	0,772	150,00	10,00	200,00	02/12/21
6	Parque Industrial	S/nº		Ponto Certo Imóveis	(19) 3352-1152	300.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	0,772	190,00	12,00	300,00	02/12/21

D4Sign 44a994ad-2cba-4270-8918-2ae08964eba6 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.749,99
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	198,03	Ac	0,00	Coef. Frente	1,00980580
Quadra		idade	15	idade		Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	10,50	Conserv.	2,50	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	262,50	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	25,00	padrão	1,20	padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	230.000,00	0,90	172.839,53	34.160,47	10,00	20,00	200,00	170,80	1,00	1,00	0,00	170,80	1,0000	1,0000	0,00	170,80	1,00000000	1,0098	1,67	172,48
2	240.000,00	0,90	191.506,18	24.493,82	5,00	25,00	125,00	195,95	1,00	1,00	0,00	195,95	1,0000	1,0000	0,00	195,95	0,87055056	1,1600	31,34	227,30
3	220.000,00	0,90	172.549,74	25.450,26	5,00	25,00	125,00	203,60	1,00	1,00	0,00	203,60	1,0000	1,0000	0,00	203,60	0,87055056	1,1600	32,57	236,17
4	250.000,00	0,90	197.911,98	27.088,02	5,00	25,00	125,00	216,70	1,00	1,00	0,00	216,70	1,0000	1,0000	0,00	216,70	0,87055056	1,1600	34,66	251,37
5	250.000,00	0,90	185.542,49	39.457,51	10,00	20,00	200,00	197,29	1,00	1,00	0,00	197,29	1,0000	1,0000	0,00	197,29	1,00000000	1,0098	1,93	199,22
6	300.000,00	0,90	194.209,72	75.790,28	12,00	25,00	300,00	252,63	1,00	1,00	0,00	252,63	1,0000	1,0000	0,00	252,63	1,03713729	0,9736	-6,66	245,98
							Média	**206,16**			**Média**	**206,16**			**Média**	**206,16**			**Média**	**222,09**
							L. Inf.	144,31			L. Inf.	144,31			L. Inf.	144,31			L. Inf.	155,46
							L. Sup.	268,01			L. Sup.	268,01			L. Sup.	268,01			L. Sup.	288,71
							Desvio	27,24			Desvio	27,24			Desvio	27,24			Desvio	30,46
							CV	0,132			CV	0,132			CV	0,132			CV	0,137
												SIM				**SIM**				**NÃO**

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,89442719	1,1180	20,16	190,96	1,12	190,96	190,96	190,96	190,96
1,00000000	1,0000	0,00	195,95	1,00	195,95	195,95	195,95	195,95
1,00000000	1,0000	0,00	203,60	1,00	203,60	203,60	203,60	203,60
1,00000000	1,0000	0,00	216,70	1,00	216,70	216,70	216,70	216,70
0,89442719	1,1180	23,29	220,57	1,12	220,57	220,57	220,57	220,57
1,00000000	1,0000	0,00	252,63	1,00	252,63	252,63	252,63	252,63
		Média	213,40		213,40	213,40	213,40	**213,40**
		L. Inf.	149,38		149,38	149,38	149,38	149,38
		L. Sup.	277,43		277,43	277,43	277,43	277,43
		Desvio	22,39					
		CV	0,105					
			SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Averbado	
Área construída	198,03
Vu construção	2.099,99
Depreciação	83,96%
Vu depreciado	1.763,19
Valor total	**349.164,30**

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

Terreno	
Área de terreno	262,50
Vu terreno	213,40
Valor total	**56.018,73**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	56.018,73
Valor Construção	349.164,30
Valor total	**405.183,03**

D4Sign 44a994ad-2cba-4270-8918-2ae08964eba6 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

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 reparacões 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**	1.749,99

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**15**	**70**	**2,50**	**20%**	**198,03**	**1,20**	**2.099,99**	**415.860,62**	**84,0%**	**349.164,30**
Não Averb.	**0**	**0**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
Comp 1	15	70	2,5	20%	128,00	0,92	1.608,24	205.854,82	84,0%	**172.839,53**
Comp 2	1	70	2,0	20%	92,00	1,22	2.136,74	196.579,88	97,4%	**191.506,18**
Comp 3	5	70	2,0	20%	97,00	1,07	1.872,49	181.631,46	95,0%	**172.549,74**
Comp 4	10	70	2,0	20%	160,00	0,77	1.350,12	216.018,77	91,6%	**197.911,98**
Comp 5	10	70	2,0	20%	150,00	0,77	1.350,12	202.517,59	91,6%	**185.542,49**
Comp 6	25	70	2,5	20%	190,00	0,77	1.350,12	256.522,28	75,7%	**194.209,72**

D4Sign 44a994ad-2cba-4270-8918-2ae08964eba6 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

12 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 02 de dezembro de 2021, 22:40:18

Laudo de Avaliação - #10781 - Casa - Araras pdf

Código do documento 44a994ad-2cba-4270-8918-2ae08964eba6

Assinaturas

TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE
tales@galache.com.br
Assinar

Eventos do documento

02 Dec 2021, 22:40:00
Documento 44a994ad-2cba-4270-8918-2ae08964eba6 **criado** por TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE (2d0fc801-f3ab-4871-9541-d9f0397e1aed). Email:tales@galache.com.br. - DATE_ATOM: 2021-12-02T22:40:00-03:00

02 Dec 2021, 22:40:09
Assinaturas **iniciadas** por TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE (2d0fc801-f3ab-4871-9541-d9f0397e1aed). Email: tales@galache.com.br. - DATE_ATOM: 2021-12-02T22:40:09-03:00

Hash do documento original
(SHA256):f91aeba7b9c17b4633a63afcc3dcd2809e7983078bea270f57028cde53e2acce
(SHA512):8f637331676479da76d727b162f85b3cb1ff7e3f7461fc208fd0a9e39a42e3782e7360143b880b7083788a60200628626baac75f98c7c03ddf12e858a4773097

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign