

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Manoel Luiz Amaral	Número 552	Complemento Lotes 161/162 Quadra D-	CEP 13613150
Bairro Jardim do Bosque	Município Leme		UF SP
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 16.840	Núm. Registro de Imóveis RI do Leme/SP	IPTU 41470037500-0

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
822,60m ²	346,76m ²
R\$ 390,86/m ²	R\$ 3.013,89/m ²
R\$ 321.519,62	R\$ 1.045.097,65

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 1.367.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMPLANTAÇÃO

01 - Tipo de imóvel Casa averbada	02 - Vocação de uso Residencial
03 - Tipo de Implantação Isolado	04 - Tipo de via Secundária (coletoras/comercio presente)
05 - Numeração predial constatada no local 552	06 - Implantação Centralizado
07 - Medida estimada de frente de testada (m) 19	08 - Área do terreno (m²) 822.6
09 - Ocupação Ocupado pelo proprietário	

REGIÃO

01 - Selecione os serviços contidos em um raio aproximado de 500m Transporte Público Comércio Coleta de Lixo Escola	02 - Selecione a infraestrutura da rua do imóvel Rede de água Rede de energia Rede de esgoto Rede de telefone Pavimentação Iluminação Rede Pluvial
03 - Padrão predominante dos imóveis na região Médio	04 - Disponibilidade de estacionamento Média
05 - Densidade habitacional Média	06 - Perspectiva de valorização Média

MODULAÇÃO

01 - Sala de estar 2	02 - Sala de jantar 1
03 - Lavabo 1	04 - Cozinha 1
05 - Área de serviço 1	06 - Dormitório 0
07 - Banheiro social 1	08 - Suíte 3
09 - Banheiro suíte 3	10 - Varanda/Sacada 1
11 - Quarto de serviço Não	12 - Closet Sim
13 - Copa Não	

BENFEITORIAS

01 - Tipo de forro Gesso	02 - Tipo de esquadria (janela) Vidro temperado
03 - Tipo de fachada Pintura lisa	04 - Tipo de piso (interno/área seca) Cerâmico / Porcelanato
05 - Padrão de acabamento interno Médio	06 - Estado de conservação interna Regular
07 - Constatou-se alguma patologia aparente na edificação? Não	08 - Vagas de garagem cobertas 3
09 - Vagas de garagem descobertas 3	10 - Equipamentos de lazer Churrasqueira Piscina
11 - Observações relevantes sobre o imóvel	12 - Área total construída verificada in loco (m²) 346.76

INFORMAÇÕES NORMATIVAS

01 - Coordenadas -22.181954949705812, -47.40159567990663	02 - O imóvel pode ser aceito como garantia? Sim
03 - Liquidez do imóvel Média	04 - Constatou-se aparente área não averbada na edificação? Não
05 - Observações gerais	06 - O imóvel apresenta condições plenas de habitabilidade? Sim
07 - Percebeu-se deficiência grave na infraestrutura do imóvel (ausência de rede de água, esgoto e coleta de lixo)? Não	08 - Qual o tipo de infraestrutura de saneamento do lote? Básico
09 - Observou-se corpo d'água em torno das delimitações do terreno? Não	10 - Observou-se fragmento de bosque ou APP dentro do perímetro do terreno? Não
11 - Percebeu-se proximidade de aterros sanitários, cemitérios, postos de gasolinas e/ou estabelecimentos geradores de produtos poluentes? Não	12 - Percebeu-se risco sócio-ambiental no terreno do imóvel? Não

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 215.000,00



Endereço

-, 0 , Jardim do Bosque

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno**R\$ 215.000,00**

Área do terreno

Padrão terreno

Topografia

420,00**Médio****Terreno Plano**

URL

<https://www.iguatemiimoveisleme.com.br/comprar/sp/leme/jardim-do-bosque/terreno/32744320>

AMOSTRA 2

R\$ 790.000,00



Endereço

Avenida José Antunes de Lisboa, 689 , Jardim do Bosque

Tipo de Imóvel

Qtd. Quartos

Qtd. Banheiros

Qtd. Vagas

Casa**3****4****2**

Área privativa

Valor

264,87**R\$ 790.000,00**

Idade aparente

Padrão de acabamento

Estado de conservação

40**Médio****Regular**

Área do terreno

Padrão terreno

Topografia

840,00**Médio****Terreno Plano**

URL

<https://www.iguatemiimoveisleme.com.br/comprar/sp/leme/jardim-do-bosque/casa/72102150>

AMOSTRA 3

R\$ 998.000,00



Endereço

-, 0 , Jardim do Bosque

Tipo de Imóvel

Qtd. Quartos

Qtd. Banheiros

Qtd. Vagas

Casa**3****4****4**

Área privativa

Valor

370,00**R\$ 998.000,00**

Idade aparente

Padrão de acabamento

Estado de conservação

30**Médio****Regular**

Área do terreno

Padrão terreno

Topografia

420,00**Médio****Terreno Plano**

URL

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-para-venda-em-jardim-do-bosque-de-369.51-2987780213.html>

AMOSTRA 4

R\$ 1.200.000,00



Endereço

-, 0 , Jardim do Bosque

Tipo de Imóvel

Qtd. Quartos

Qtd. Banheiros

Qtd. Vagas

Casa**4****6****2**

Área privativa

Valor

407,50**R\$ 1.200.000,00**

Idade aparente

Padrão de acabamento

Estado de conservação

25**Médio****Regular**

Área do terreno

Padrão terreno

Topografia

420,00**Médio****Terreno Plano**

URL

<https://www.iguatemiimoveisleme.com.br/comprar/sp/leme/jardim-do-bosque/casa/34840579>

AMOSTRA 5

R\$ 1.330.000,00



Endereço -, 0, Jardim do Bosque			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 6	Qtd. Banheiros 7	Qtd. Vagas 3
Área privativa 406,75	Valor R\$ 1.330.000,00		
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 420,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-jardim-do-bosque-2955468942.html			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	--------------------------------	------------------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	Nova Regular	70	28,57	0,179	20	0,143
1							
2	40	Regular	70	57,14	0,451	20	0,361
3	30	Regular	70	42,86	0,316	20	0,253
4	25	Regular	70	35,71	0,247	20	0,198
5	25	Nova Regular	70	35,71	0,228	20	0,182

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	346,76	R\$ 2.344,53	1,50	0,143	R\$ 3.013,89	R\$ 1.045.097,65
1						
2	264,87	R\$ 2.344,53	1,10	0,361	R\$ 1.647,97	R\$ 436.497,85
3	370,00	R\$ 2.344,53	1,20	0,253	R\$ 2.101,64	R\$ 777.605,58
4	407,50	R\$ 2.344,53	1,30	0,198	R\$ 2.444,41	R\$ 996.095,84
5	406,75	R\$ 2.344,53	1,50	0,182	R\$ 2.876,74	R\$ 1.170.113,31

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	420,00	R\$ 215.000,00	R\$ 511,90	1,00	0,90	1,00	0,92	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 423,86
2	840,00	R\$ 353.502,15	R\$ 420,84	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 378,75
3	420,00	R\$ 220.394,42	R\$ 524,75	1,00	0,90	1,00	0,92	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 434,49
4	420,00	R\$ 203.904,16	R\$ 485,49	1,00	0,90	1,00	0,92	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 401,98
5	420,00	R\$ 159.886,69	R\$ 380,68	1,00	0,90	1,00	0,92	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 315,21

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos 5	Valor unitário médio R\$ 390,86	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 273,60	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 508,12
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

Nº elementos 5	Valor unitário médio R\$ 390,86	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 358,43	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 423,29
Desvio padrão 47.3986	Coef. Variação 12.1268	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.166
			Campo de Arbitrio 20%

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m ²)	Valor unitário(R\$/m ²)	Valor parcial (R\$)
822,60	R\$ 390,86	R\$ 321.519,62
Área construída averbada (m ²)	Valor unitário (R\$/m ²)	Valor parcial (R\$)
346,76	R\$ 3.013,89	R\$ 1.045.097,65

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação **R\$ 1.366.617,27**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 1.367.000,00**Valor de garantia para efeito de leilão **R\$ 1.640.000,00**

COMENTÁRIOS

O avaliando é composto por dois lotes, resultando em área de terreno superior à maioria das amostras disponíveis nas proximidades. Empregou-se método evolutivo, cuja avaliação distingue os valores de terreno e construção do imóvel. Homogeneização do valor unitário de terreno por tratamento de fatores: "oferta" e "área". Valor unitário construído determinado com respaldo nos índices CUB locais, ajustados conforme padrão de acabamento observado. Foram selecionadas amostras localizadas nas proximidades do avaliando, com características compatíveis.



FACHADA



CLOSET



SUÍTE 1



DEPÓSITO



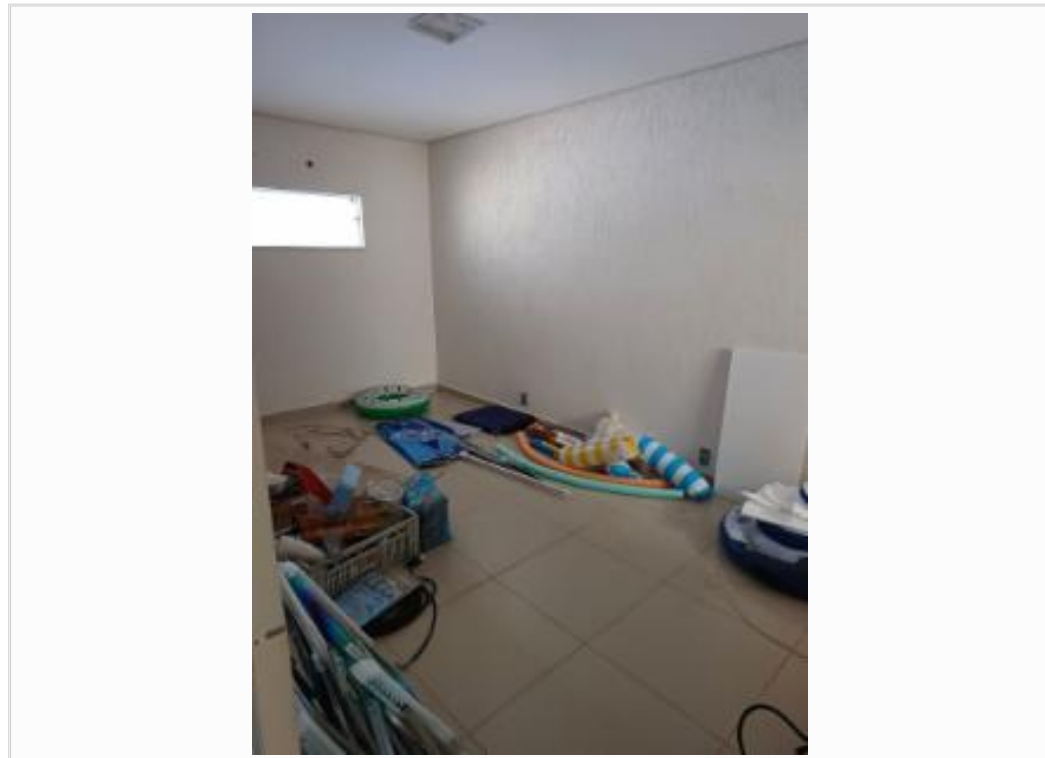
LOGRADOURO



PISCINA



QUINTAL



SUÍTE 3



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO SUÍTE



GARAGEM



QUINTAL



BANHEIRO SUÍTE



VARANDA



SALA



BANHEIRO SUÍTE



SUÍTE 2



IDENTIFICAÇÃO



QUINTAL



SALA