

Solicitante:	NILSA RODRIGUES RIOS DOS SANTOS			CNPJ/CPF:	051.172.648-19
Endereço:	Rua João Flauzino Pereira			Nº:	20
Complemento:	Casa 27	Condomínio:	Res. Vale do Sol I	CEP:	19801-180
Bairro:	Vila São Cristóvão	Construtora:	-	Andar:	-
Cidade:	Assis			UF:	SP

VALOR DE MERCADO	Possui Habite-se?	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 348.000,00	Sim	Sim	Residencial	Sim

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	Casa isolada - Residencial	Nº vagas:	1
A edificação é composta de quantas matrículas:	1		
Cartório de registro da matrícula:	Oficial de Registro de Imóveis de Assis - SP		

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	108,00 m²	Zoneamento da área (ver comentário):	-
Testada total do(s) terreno(s):	6,00 m	Coefficiente de Aproveitamento:	-
Área construída (total):	96,25 m²	Área construída (parte não averbada):	43,25 m²
Padrão de acabamento:	Médio - Mínimo	Valor venal do Imóvel na prefeitura:	-
Valor do IPTU Anual:	-	Idade aparente:	15
Topografia:	Plano	Situação:	Meio de quadra
Consistência:	Seco	Estado de Conservação:	Regular
Localização:	Bom		

Descrição do imóvel vistoriado:

>> Avaliação válida para o imóvel situado na Rua João Flauzino Pereira, 20 - Casa 27 - bairro Vila São Cristóvão, na cidade de Assis - SP.

>> **Coordenada: 22°40'32.9"S 50°24'58.6"W.**

>> Área do terreno conferida 'in loco' e estimada via Google Earth é de 108,00m², vinculando com a área averbada da matrícula.

>> O imóvel avaliando é uma casa térrea com uma área construída de 96,25m², sendo dividido conforme a descrição a seguir: **1 Sala de estar / jantar, 1 Cozinha, 1 Banheiro, 2 Dormitórios, 1 Suíte, 1 Área de serviço/Churrasqueira e garagem.**

>> É importante ressaltar que o imóvel possui uma área construída não averbada de aproximadamente 43,25m².

>> Recomendamos a regularização junto ao órgão responsável.

>> **O presente laudo segue com uma boa garantia.**

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Área total do(s) terrenos:	-	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Básico
Testada total do(s) terreno(s):	-		
Área total edificada:	-	Descrição dos itens de lazer, serviços e segurança:	
Interfone TV via Satélite Vigilância Eletônica			

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:	-	Extintores?	-	Hidrante?	-	Sprinklers?	-
Tempo de exercício das atividades:	-						

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Dárcio Pereira Daniel				
CREA:	2445187-SP				
Empresa:	D2-Engenharia e Avaliações-Ltda	Agência Solicitante:	-		
Data:	São Paulo / SP,	10 de abril de 2025			

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório

Matrícula	Índice Cadastral	Descrição Simplificada	Valor
66.938	004/363/001	Rua João Flauzino Pereira, 20 – Casa 27 - bairro Vila São Cristóvão, na cidade de Assis - SP.	R\$ 348.000,00
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Total:			R\$ 348.000,00

Mapa com a localização do Imóvel



Comentários sobre a estrutura da região

Coordenadas geográficas do avaliando: (22°40'32.9"S 50°24'58.6"W).

Imóvel localizado em área residencial. Além disso, a área conta com uma infraestrutura urbana completa, incluindo ruas asfaltadas, sistema de abastecimento de água, coleta de esgoto e águas pluviais, fornecimento de energia elétrica (iluminação e força) e serviços de limpeza e manutenção das vias. O desempenho econômico e o pequeno número de novas oportunidades claras de negócios são os pontos de atenção. Liquidez alta de venda de imóveis.

Registro fotográfico localidade



Foto da frente do imóvel



Foto Indicação da numeração predial



Foto rua visão à esquerda



Foto rua visão à direita



Descrição: Id. Do logradouro externo



Descrição: Vizinho á direita



Descrição: Id. Do vizinho á direita



Descrição: Vizinho á esquerda



Descrição: Id. Do vizinho á esquerda



Descrição: Avaliando



Descrição: Id. Do avaliando



Descrição: Garagem



Descrição: Sala de estar



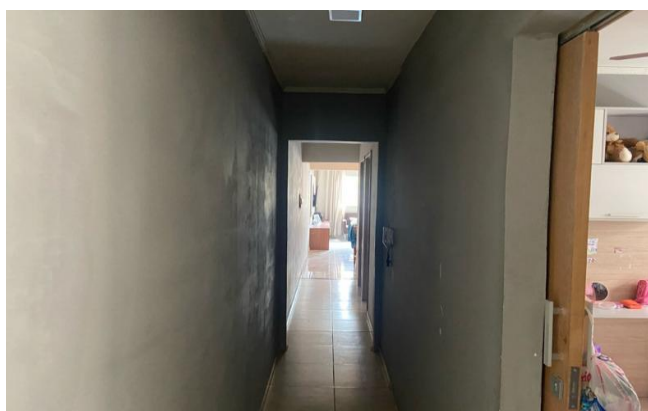
Descrição: Sala de jantar



Descrição: WC social



Descrição: Cozinha



Descrição: Circulação



Descrição: Dormitório 1



Descrição: Dormitório 2



Descrição: Suíte

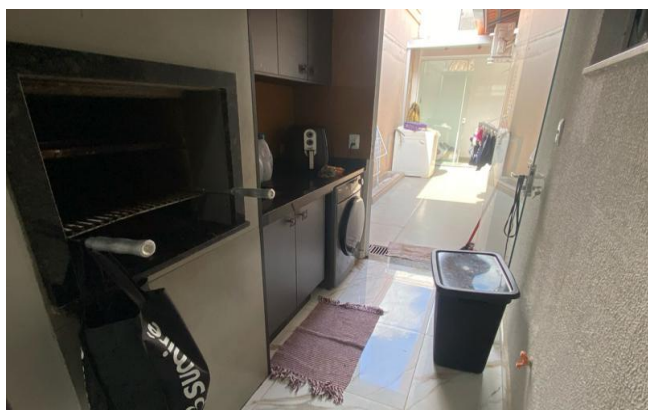
Registro fotográfico guarita, hall e áreas comuns - Quando em condomínio



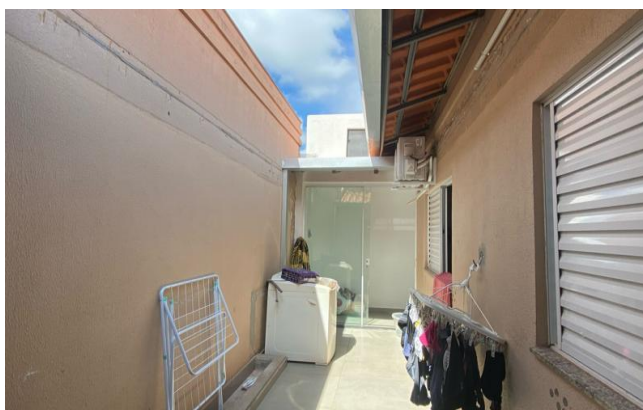
Descrição: WC da suíte



Descrição: Área de serviço



Descrição: Churrasqueira



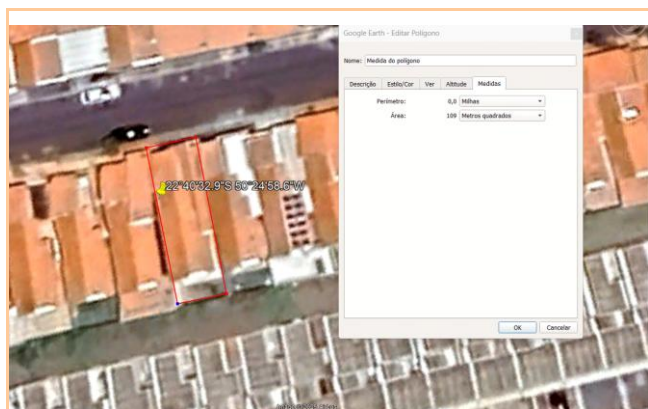
Descrição: Área de serviço



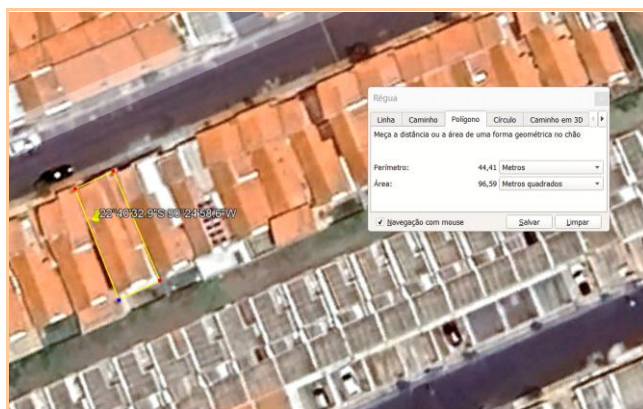
Descrição: Medidor de energia



Descrição: Medidor de água



Descrição: Área de terreno | Estimada

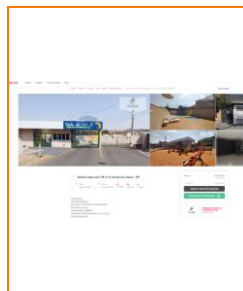


Descrição: Croqui

ELEMENTOS COMPARATIVOS:



ELEMENTO COMPARATIVO 01:		Data:	10/04/2025	UF:	SP	Cidade:	Assis
Link:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-assis-2-quartos-79-m/CA1629-VIQD?from=sale					Tipologia:	Casa isolada - Residencial
Endereço:	Condomínio Res.Vale do Sol II					Condomínio:	Res.Vale do Sol II
Fonte:	Village Consultoria Imobiliária	Telefone:	(11) 3833-9177		Bairro:	Vila São Cristóvão	
Área construída:	79,00 m²	Padrão construtivo:	Médio - Mínimo		Idade aparente:	15	
Nº dormitórios:	2	Nº de suítes:	0		Conservação:	Regular	
Área de terreno:	46,00 m²	Testada:	1,00 m		Situação:	Meio de quadra	
Formato:	Regular	Topografia:	Plano		Consistência:	Seco	
PREÇO	R\$ 240.000,00	Status:	Oferta		Localização:	Bom	
Valor de benfeitoria:	R\$ 240.000,00	Valor de terreno:	-		Andar:	-	
Valor unitário benfeitoria:	R\$ 3.037,97	Valor unitário terreno:	-		Vagas garagem:	2	
Descrição interna: 2 dormitório(s), sendo 0 suite(s), demais ambientes e 2 vaga(s) de garagem.							



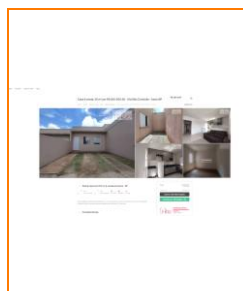
ELEMENTO COMPARATIVO 02:		Data:	10/04/2025	UF:	SP	Cidade:	Assis
Link:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-assis-2-quartos-78-m/CA1577-VIQD?from=sale					Tipologia:	Casa isolada - Residencial
Endereço:	Condomínio Res.Vale do Sol II					Condomínio:	Res.Vale do Sol II
Fonte:	Village Consultoria Imobiliária	Telefone:	(11) 3833-9177		Bairro:	Vila São Cristóvão	
Área construída:	78,00 m²	Padrão construtivo:	Médio - Mínimo		Idade aparente:	15	
Nº dormitórios:	2	Nº de suítes:	0		Conservação:	Regular	
Área de terreno:	85,00 m²	Testada:	1,00 m		Situação:	Meio de quadra	
Formato:	Regular	Topografia:	Plano		Consistência:	Seco	
PREÇO	R\$ 265.000,00	Status:	Oferta		Localização:	Bom	
Valor de benfeitoria:	R\$ 265.000,00	Valor de terreno:	-		Andar:	-	
Valor unitário benfeitoria:	R\$ 3.397,44	Valor unitário terreno:	-		Vagas garagem:	2	
Descrição interna: 2 dormitório(s), sendo 0 suite(s), demais ambientes e 2 vaga(s) de garagem.							



ELEMENTO COMPARATIVO 03:		Data:	10/04/2025	UF:	SP	Cidade:	Assis
Link:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-assis-2-quartos-53-m/CA1473-VIQD?from=sale					Tipologia:	Casa isolada - Residencial
Endereço:	Condomínio Res.Vale do Sol I					Condomínio:	Res.Vale do Sol I
Fonte:	Village Consultoria Imobiliária	Telefone:	(11) 3833-9177		Bairro:	Vila São Cristóvão	
Área construída:	53,00 m²	Padrão construtivo:	Médio - Mínimo		Idade aparente:	18	
Nº dormitórios:	2	Nº de suítes:	0		Conservação:	Regular	
Área de terreno:	108,00 m²	Testada:	1,00 m		Situação:	Meio de quadra	
Formato:	Regular	Topografia:	Plano		Consistência:	Seco	
PREÇO	R\$ 280.000,00	Status:	Oferta		Localização:	Bom	
Valor de benfeitoria:	R\$ 280.000,00	Valor de terreno:	-		Andar:	-	
Valor unitário benfeitoria:	R\$ 5.283,02	Valor unitário terreno:	-		Vagas garagem:	2	
Descrição interna: 2 dormitório(s), sendo 0 suite(s), demais ambientes e 2 vaga(s) de garagem.							



ELEMENTO COMPARATIVO 04:		Data:	10/04/2025	UF:	SP	Cidade:	Assis
Link:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-assis-2-quartos-46-m/CA1548-VIQD?from=sale					Tipologia:	Casa isolada - Residencial
Endereço:	Condomínio Res.Vale do Sol II					Condomínio:	Res.Vale do Sol II
Fonte:	Village Consultoria Imobiliária	Telefone:	(11) 3833-9177		Bairro:	Vila São Cristóvão	
Área construída:	46,00 m²	Padrão construtivo:	Médio - Mínimo		Idade aparente:	15	
Nº dormitórios:	2	Nº de suítes:	0		Conservação:	Regular	
Área de terreno:	0,00 m²	Testada:	1,00 m		Situação:	Meio de quadra	
Formato:	Regular	Topografia:	Plano		Consistência:	Seco	
PREÇO	R\$ 240.000,00	Status:	Oferta		Localização:	Bom	
Valor de benfeitoria:	R\$ 240.000,00	Valor de terreno:	-		Andar:	-	
Valor unitário benfeitoria:	R\$ 5.217,39	Valor unitário terreno:	-		Vagas garagem:	2	
Descrição interna: 2 dormitório(s), sendo 0 suite(s), demais ambientes e 2 vaga(s) de garagem.							



ELEMENTO COMPARATIVO 05:		Data:	10/04/2025	UF:	SP	Cidade:	Assis
Link:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-assis-2-quartos-50-m/CA0387-CIDJ?from=sale					Tipologia:	Casa isolada - Residencial
Endereço:	Condomínio Res.Vale do Sol II					Condomínio:	Res.Vale do Sol II
Fonte:	Ciciliato & Oliveira Apoio	Telefone:	Chat	Bairro:	Vila São Cristóvão		
Área construída:	50,00 m²	Padrão construtivo:	Médio - Mínimo	Idade aparente:	15		
Nº dormitórios:	2	Nº de suítes:	0	Conservação:	Regular		
Área de terreno:	87,00 m²	Testada:	1,00 m	Situação:	Meio de quadra		
Formato:	Regular	Topografia:	Declive de 5% até 10%	Consistência:	Seco		
PREÇO	R\$ 200.000,00	Status:	Oferta	Localização:	Bom		
Valor de benfeitoria:	R\$ 200.000,00	Valor de terreno:	-	Andar:	-		
Valor unitário benfeitoria:	R\$ 4.000,00	Valor unitário terreno:	-	Vagas garagem:	2		
Descrição interna: 2 dormitório(s), sendo 0 suite(s), demais ambientes e 2 vaga(s) de garagem.							

HOMOGENEIZAÇÃO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	DADOS PARA CÁLCULO DA HOMOGENEIZAÇÃO						CUB R8-N - SINDUSCON XX - XX/XXXX
	Área construída	Padrão construtivo	FOC Depreciação	Topografia	Situação	Localização	
AVALIANDO	96,25	1,212	0,8808	1,00	Meio de quadra	Bom	
1	79,00	1,212	0,8808	1,00	Meio de quadra	Bom	
2	78,00	1,212	0,8808	1,00	Meio de quadra	Bom	
3	53,00	1,212	0,8520	1,00	Meio de quadra	Bom	
4	46,00	1,212	0,8808	1,00	Meio de quadra	Bom	
5	50,00	1,212	0,8808	0,90	Meio de quadra	Bom	

Elemento nº	Valor de Pedida	Valor unitário puro	Oferta 1,00 = vendido 0,90 = ofertado	Valor unitário puro Com aplicação de Oferta	Fator área Construída	Fator Padrão Construtivo	Fator FOC Depreciação	Fator Topografia	Fator Situação	Fator Localização	Somatória dos fatores	Valor Unitário homogeneizado
1	R\$ 240.000,00	R\$ 3.037,97	0,90	R\$ 2.734,18	0,9518	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9518	R\$ 2.602,46
2	R\$ 265.000,00	R\$ 3.397,44	0,90	R\$ 3.057,69	0,9488	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9488	R\$ 2.901,13
3	R\$ 280.000,00	R\$ 5.283,02	0,90	R\$ 4.754,72	0,9281	1,0000	1,0338	1,0000	1,0000	1,0000	0,9619	R\$ 4.573,72
4	R\$ 240.000,00	R\$ 5.217,39	0,90	R\$ 4.695,65	0,9118	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9118	R\$ 4.281,69
5	R\$ 200.000,00	R\$ 4.000,00	0,90	R\$ 3.600,00	0,9214	1,0000	1,0000	1,1111	1,0000	1,0000	1,0325	R\$ 3.717,02
Média	R\$ 245.000,00	R\$ 4.187,16										R\$ 3.615,21
Coefi. Var.		24,59%										23,59%

SANEAMENTO DA AMOSTRA		
Valor unitário homogeneizado		R\$ 3.615,21
Limites	+30%	R\$ 4.699,77
	-30%	R\$ 2.530,64

CÁLCULO DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de mercado do imóvel	R\$ 348.000,00
Período para absorção do bem (meses)	24,00
Taxa aplicada (ao mês)	1,50%
Coefficiente de Liquidação Forçada	70%
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 243.400,00

INTERVALO DE CONFIANÇA		
Nº elementos utilizados	5	
Coef. (Desvio/MAs)	23,59%	
Desvio Padrão	852,77	
Distr. "t" Student	1,476	
Limite Superior	R\$ 4.244,55	117,41%
Limite Inferior	R\$ 2.985,86	82,59%
Ampl. Int. Confiança 80%	R\$ 1.258,70	
Ampl. Int. Confiança 80%	34,82%	
Grau de precisão		II

VALOR DE MERCADO	R\$ 348.000,00	VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 243.000,00
------------------	----------------	-------------------	----------------

ENQUADRAMENTO POR TRATAMENTO POR FATORES

Método Comparativo Direto de Mercado							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 até 2,00							
Elemento nº	Área construída	Padrão construtivo	Topografia	FOC Depreciação	Situação	Localização	Total
1	0,9518	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9518
2	0,9488	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9488
3	0,9281	1,0000	1,0000	1,0338	1,0000	1,0000	0,9619
4	0,9118	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9118
5	0,9214	1,0000	1,1111	1,0000	1,0000	1,0000	1,0325

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado				
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por Fatores				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

ENQUADRAMENTO			
GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	10	6	4
ITENS OBRIGATÓRIOS	2, 4, 5 e 6 no grau III	2, 4, 5 e 6 no grau II	Todos no Grau I
Grau de Fundamentação		II	