

Nome: Garantidor:
 Endereço: No. Complemento:
 Bairro: Município: UF:

Tipo do Imóvel: Casa No. da Matrícula: No. do Cart.
 Finalidade: Residencial Estado de Conservação: Regular
 Padrão: Médio Padrão Construtivo: Médio Idade Aparente:

Valor de Mercado: **R\$ 320.000,00**

Valor por Extenso: Trezentos e vinte mil reais

Valor de venda forçada (0,70): **R\$ 224.000,00**

Valor por Extenso: Duzentos e vinte e quatro 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 checked="" type="checkbox"/> Entretenimento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia | | <input checked="" type="checkbox"/> Hospital | |

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

Observações Complementares:

A matrícula enviada não menciona a área construída do mesmo, porém em medições realizadas in loco, constatamos a área construída de aproximadamente 135,00m².



Foto da Fachada do Imóvel

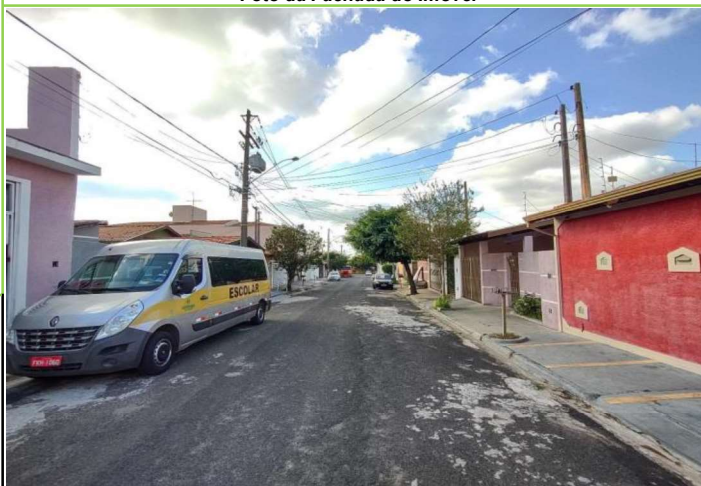


Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Tales R. S. Galache
Crea: 5060563873-D
Empresa: Galache Engenharia Ltda.
Crea: 1009877
Data: 23 de maio de 2022

Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Residencial Parque Douradinho, s/n,					Situação	Oferta
Fonte:	Sonia Corretora - MV		Telefone:	(11) 4748-3523		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,743	AC(m²)	80,00	AT (m²)	126,00
						Valor (R\$):	290.000,00

2. Endereço:	Rua Miguel Petrilli, s/n,					Situação	Oferta
Fonte:	Iplano Imóveis		Telefone:	(16) 99733-9171		Contato	0
Idade:	20 Anos	Padrão:	0,919	AC(m²)	154,00	AT (m²)	172,00
						Valor (R\$):	295.000,00

3. Endereço:	Residencial Parque Douradinho, s/n,					Situação	Oferta
Fonte:	Picharillo Imóveis		Telefone:	(16) 99198-3237		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,251	AC(m²)	100,00	AT (m²)	173,00
						Valor (R\$):	297.000,00

4. Endereço:	Rua Maria Aparecida Jacinto de Moraes, 150,					Situação	Oferta
Fonte:	Roca Administradora		Telefone:	(16) 99611-7890		Contato	0
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,070	AC(m²)	128,00	AT (m²)	190,00
						Valor (R\$):	320.000,00

5. Endereço:	Rua Raul Rodrigues Martins, s/n,					Situação	Oferta
Fonte:	Iplano Imóveis		Telefone:	(16) 99733-9171		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,621	AC(m²)	43,00	AT (m²)	172,00
						Valor (R\$):	220.000,00

6. Endereço:	Residencial Parque Douradinho, s/n,					Situação	Oferta
Fonte:	Picharillo Imóveis		Telefone:	(16) 99198-3237		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,743	AC(m²)	65,00	AT (m²)	188,00
						Valor (R\$):	308.000,00

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.	15	70	3	20%	135	1,32	2340,674	315.990,95	77,0%	243.299,49
Comp 1	15	70	2	20%	80,00	1,74	3.102,51	248.200,41	87,8%	218.014,58
Comp 2	20	70	2,5	20%	154,00	0,92	1.635,80	251.913,45	80,0%	201.588,34
Comp 3	15	70	2	20%	100,00	1,25	2.226,75	222.675,50	87,8%	195.593,98
Comp 4	20	70	2	20%	128,00	1,07	1.904,58	243.786,06	83,7%	203.952,41
Comp 5	15	70	2	20%	43,00	1,62	2.885,35	124.069,95	87,8%	108.980,71
Comp 6	15	70	2	20%	65,00	1,74	3.102,51	201.662,83	87,8%	177.136,85

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\$ 290.000,00	0,90	218.014,58	42.985,42	341,15	1,000	1,000	1,084	0,959	1,08	369,97
2	R\$ 295.000,00	0,90	201.588,34	63.911,66	371,58	1,000	1,000	1,014	0,967	1,01	376,74
3	R\$ 297.000,00	0,90	195.593,98	71.706,02	414,49	1,000	1,000	1,014	0,965	1,01	420,24
4	R\$ 320.000,00	0,90	203.952,41	84.047,59	442,36	1,000	1,000	0,987	0,984	0,99	436,68
5	R\$ 220.000,00	0,90	108.980,71	89.019,29	517,55	1,000	1,000	1,014	0,967	1,01	524,75
6	R\$ 308.000,00	0,90	177.136,85	100.063,15	532,25	1,000	1,000	0,987	0,989	0,99	525,42
						SIM	SIM	SIM	NÃO	Média	442,30
						Saneamento				Mín.	331,73
										Máx.	552,88

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	172,50	Valor do m²:	442,30	Valor do Terreno:	R\$ 76.297,08
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Averbado):	R\$ -
Área Construção (Não averbado):	135,00	Valor do m²:	1.802,22	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 243.299,49
				Valor Total:	R\$ 319.596,56

Valor Final de Avaliação: R\$ 320.000,00

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 FOTOGRAFICAS



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



FACHADA PRINCIPAL



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



HIDRÔMETRO



RELÓGIO DE LUZ

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



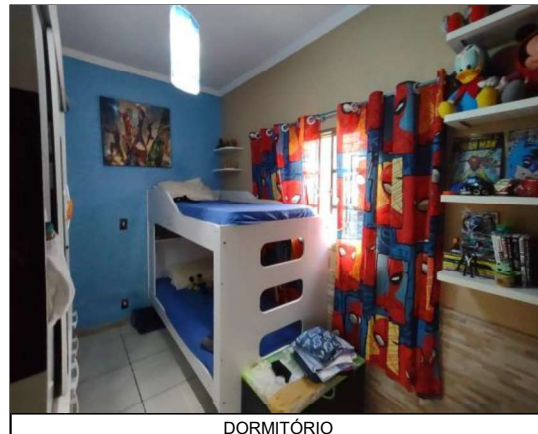
GARAGEM



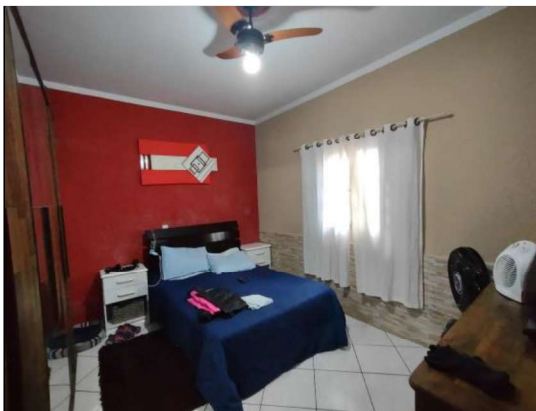
SALA DE ESTAR



COZINHA



DORMITÓRIO



DORMITÓRIO



BANHEIRO SOCIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA GOURMET



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDERECO DO IMÓVEL		COMPL.	INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO				TERRENO		DATA		
	VIA	Nº		Fonte	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)		FRENTE (M)	ÁREA (M²)
1	Residencial Parque Douradinho	s/h		Sonia Correia - MV	(11) 4748-3523	290.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,743	80,00	5,00	126,00	23/05/22
2	Rua Miguel Petrálli	s/h		Ipiano Imóveis	(16) 99733-9171	295.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	0,919	154,00	7,00	172,00	23/05/22
3	Residencial Parque Douradinho	s/h		Pichantilo Imóveis	(16) 99198-3237	287.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,251	100,00	7,00	173,00	23/05/22
4	Rua Maria Aparecida Jacinto de Moraes	150		Roca Administradora	(16) 99811-7890	320.000,00	1,00	20	70	2,00	20%	1,070	128,00	8,00	190,00	23/05/22
5	Rua Raul Rodrigues Martins	s/h		Ipiano Imóveis	(16) 99733-9171	220.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,621	43,00	7,00	172,00	23/05/22
6	Residencial Parque Douradinho	s/h		Pichantilo Imóveis	(16) 99198-3237	308.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,743	65,00	8,00	188,00	23/05/22

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Averbado		Não Averbado	
Sector	Ac	Ac	Coef. Frente
Quadra	Idade	15	Coef. Profund.
Índice fiscal	vida útil	70	Coef. Área
Frente	Conserv.	3,00	Coef. Esquina
At	residual	20%	topogr.
Prof. Equiv.	padrão	1,32	

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	1779,88
Fr	10,00	f	0,20
Pml	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	F Frente	Valor Terreno	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal			Homogeneização do fator topografia			Homogeneização da frente				
								FI	(Vu x Ff)/Vu	Vu homog.	FI	Anostr.	(Vu x Ff)/Vu	Vu Homog.	Cf	Frente	(Vu x Ff)/Vu	Vu homog.
1	290.000,00	0,90	5,00	42.985,42	25,20	126,00	341,15	1,00	1,00	1,0000	1,0000	0,00	341,15	0,87055056	1,0845	28,82	369,97	
2	295.000,00	0,90	7,00	63.911,66	24,57	172,00	371,58	1,00	1,00	1,0000	1,0000	0,00	371,58	0,93114892	1,0139	5,16	376,74	
3	297.000,00	0,90	7,00	71.706,02	24,71	173,00	414,49	1,00	1,00	1,0000	1,0000	0,00	414,49	0,93114892	1,0139	5,76	420,24	
4	320.000,00	0,90	8,00	84.047,59	23,75	190,00	442,36	1,00	1,00	1,0000	1,0000	0,00	442,36	0,95635250	0,9872	-5,67	436,68	
5	220.000,00	0,90	7,00	89.019,29	24,57	172,00	517,55	1,00	1,00	1,0000	1,0000	0,00	517,55	0,93114892	1,0139	7,19	524,75	
6	308.000,00	0,90	8,00	100.063,15	23,50	188,00	532,25	1,00	1,00	1,0000	1,0000	0,00	532,25	0,95635250	0,9872	-6,83	525,42	
						Média	436,66					Média	436,66				442,30	
						L. Inf.	305,59					L. Inf.	305,59				L. Inf.	309,61
						L. Sup.	567,53					L. Sup.	567,53				L. Sup.	574,99
						Desvio	76,89					Desvio	76,89				Desvio	68,93
						CV	0,176					CV	0,176				CV	0,156

Cp	Fator Profund.	Homogeneização da profundidade		SANEAMENTO DA AMOSTRA			SOMATÓRIA DOS FATORES		
		(Vu x Ff)/Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Vu total	
1,00000000	0,9592	-13,83	327,22	369,97	369,97	369,97	3	369,97	
0,99139152	0,9675	-12,08	359,50	376,74	376,74	376,74	376,74	376,74	
0,99429329	0,9647	-14,63	399,85	420,24	420,24	420,24	420,24	420,24	
0,97467943	0,9641	-7,04	435,32	436,68	436,68	436,68	436,68	436,68	
0,99139152	0,9675	-16,82	500,73	524,75	524,75	524,75	524,75	524,75	
0,98953597	0,9893	-5,69	526,56	525,42	525,42	525,42	525,42	525,42	
		Média	424,86	442,30	442,30	442,30	442,30	442,30	
		L. Inf.	297,40	309,61	309,61	309,61	309,61	309,61	
		L. Sup.	552,32	574,99	574,99	574,99	574,99	574,99	
		Desvio	78,28						
		CV	0,184						

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	0,00	Área construída	135,00
Vu construção	0,00	Vu construção	2.340,67
Depreciação	#D/V/0!	Depreciação	77,00%
Vu depreciado	#D/V/0!	Vu depreciado	1.802,22
Valor total	0,00	Valor total	243.299,49
VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
Área de terreno	172,50	Valor Terreno	76.297,08
Vu terreno	442,30	Valor Construção	243.299,49
Valor total	76.297,08	Valor total	319.596,56

NAO

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.	Benefeitoria		R8N	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
				Idade (anos)	Vida(anos)					
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%	0	0		0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
	MUITO BOM	1,5	0,032%	15	70	135,00	1,32	315.990,95	77,0%	243.299,49
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%	15	70	80,00	1,74	248.200,41	87,8%	218.014,58
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%	20	70	154,00	0,92	251.913,45	80,0%	201.588,34
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%	15	70	100,00	1,25	222.675,50	87,8%	195.593,98
	DEFICIENTE	3,5	33,200%	20	70	128,00	1,07	243.786,06	83,7%	203.952,41
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%	15	70	43,00	1,62	124.069,95	87,8%	108.980,71
	MUITO MAU	4,5	75,200%	15	70	65,00	1,74	201.662,83	87,8%	177.136,85
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%							
							1.779,98			