

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:			CNPJ/CPF:		
Endereço:	Rua Bremen		Nº:	246	
Complemento:	Lote nº 8 - Quadra "Y"	Condomínio:	Parque Residencial Roland	CEP:	13484-576
Bairro:	Parque Residencial Roland		Construtora:	-	
Cidade:	Limeira		UF:	SP	

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 960.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA EM CONDOMÍNIO
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	2º CRI de Limeira/SP

Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	250,00 m²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	10,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	160,35 m	Área de construção não averbada:	0,00
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	BOM
Valor do IPTU Anual	Não apresentado pelo consultor	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não apresentado pelo consultor

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

Garagem, sala de tv, sala de jnatar, cozinha, 3 dormitórios (sendo 1 suíte), banheiro social, área gourmet e área de serviço.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Bom
Estado de conservação áreas comuns:	Bom		
Valor mensal taxa de condomínio	Não informado	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	
Salão de festas, churrasqueira, quadra, tv a cabo, portaria 24h e playground.			

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

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

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	Hartur Wolf - Florianópolis/SC		
Data:	terça-feira, 31 de outubro de 2023				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
53.497		CASA EM CONDOMÍNIO	R\$960.000,00
Total			R\$960.000,00

A wide-angle view of a paved residential street in a suburban neighborhood. The street is lined with modern houses and parked cars. A large palm tree is visible on the left side of the road. The sky is overcast.

A wide, paved residential street in a suburban neighborhood. The street is lined with houses, trees, and utility poles. A white car is parked on the left side of the road. The sky is overcast.

FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Fachada do condomínio



Descrição: Logradouro



Descrição: Logradouro



Descrição: Fachada



Descrição: Identificação numérica



Descrição: Medidor de energia elétrica

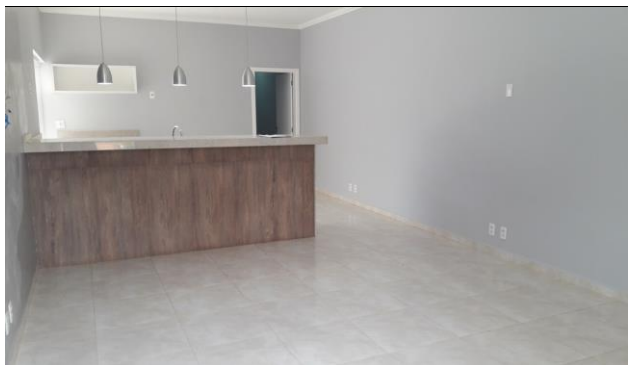


Descrição: Hidrômetro



Descrição: Garagem

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Vista parcial do imóvel



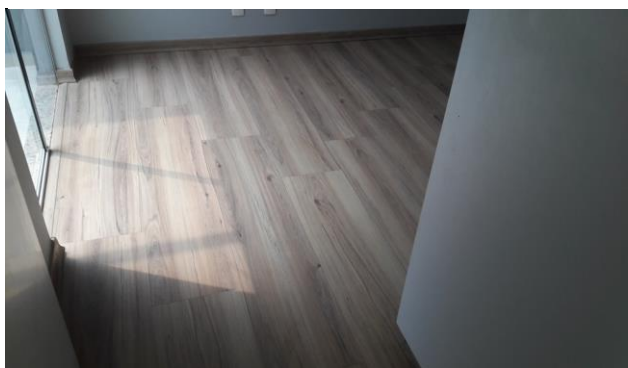
Descrição: Vista parcial do imóvel



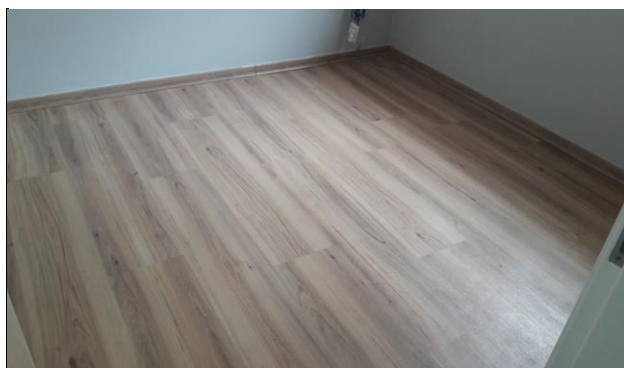
Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel

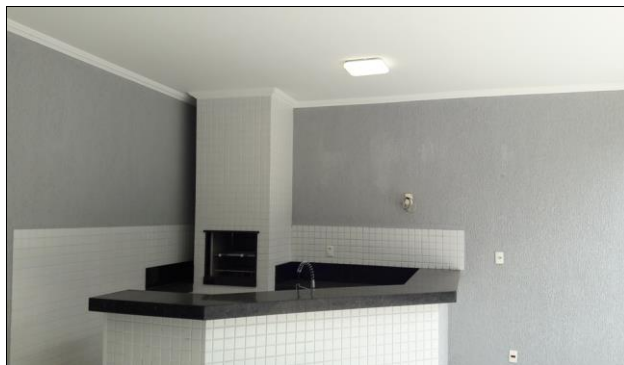


Descrição: Vista parcial do imóvel

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel



Descrição: Vista parcial do imóvel

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Parque Residencial Roland			Mattiazzo Imóveis	(19) 98369-4444	1.270.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	2.656	162,00	10,00	250,00	31/10/23
2	Parque Residencial Roland			Villa Imóveis Limeira	(19) 97420-7048	1.220.000,00	1,00	1	70	1,50	20%	1.903	189,00	12,00	295,00	31/10/23
3	Parque Residencial Roland			Mattiazzo Imóveis	(19) 98369-4444	1.000.000,00	1,00	5	70	2,50	20%	1.746	175,00	10,00	275,00	31/10/23
4	Parque Residencial Roland			Roque Imóveis	(19) 3404-3344	1.200.000,00	1,00	1	70	1,50	20%	1.743	241,00	10,00	250,00	31/10/23
5	Parque Residencial Roland			Mattiazzo Imóveis	(19) 98369-4444	1.150.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1.621	246,00	10,00	270,00	31/10/23
6	Parque Residencial Roland			Roque Imóveis	(19) 3404-3344	300.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	250,00	31/10/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-residencial-roland-bairros-limeira-com-garagem-162m2-venda-RS1270000-id-2618647106/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-residencial-roland-bairros-limeira-com-garagem-295m2-venda-RS1220000-id-2643810969/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-residencial-roland-bairros-limeira-com-garagem-176m2-venda-RS1000000-id-2654098890/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-residencial-roland-bairros-limeira-com-garagem-241m2-venda-RS1200000-id-2657444659/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-parque-residencial-roland-bairros-limeira-com-garagem-246m2-venda-RS1150000-id-2533794682/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencial-roland-bairros-limeira-250m2-venda-RS300000-id-2664885211/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.956,58
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	
Sector		Ac	160,35	Ac	0,00
Quadra		idade	2	idade	
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	
Frente	10,00	Conserv.	1,50	Conserv.	
At	250,00	residual	20%		
Prof. Equiv.	25,00	padrão	2,13	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	ÍNDICE 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	1.270.000,00	0,90	836.982,23	311.732,77	10,00	25,00	250,00	1.246,93	1,00	1,00	0,00	1.246,93	1,0000	1,0000	0,00	1.246,93	1,00000000	1,0000	0,00	1.246,93
2	1.220.000,00	0,90	699.459,72	404.030,28	12,00	24,58	295,00	1.369,59	1,00	1,00	0,00	1.369,59	1,0000	1,0000	0,00	1.369,59	1,03713729	0,9642	-49,04	1.320,55
3	1.000.000,00	0,90	542.320,81	357.679,19	10,00	27,50	275,00	1.300,65	1,00	1,00	0,00	1.300,65	1,0000	1,0000	0,00	1.300,65	1,00000000	1,0000	0,00	1.300,65
4	1.200.000,00	0,90	816.914,40	263.085,60	10,00	25,00	250,00	1.052,34	1,00	1,00	0,00	1.052,34	1,0000	1,0000	0,00	1.052,34	1,00000000	1,0000	0,00	1.052,34
5	1.150.000,00	0,90	741.206,06	293.793,94	10,00	27,00	270,00	1.088,13	1,00	1,00	0,00	1.088,13	1,0000	1,0000	0,00	1.088,13	1,00000000	1,0000	0,00	1.088,13
6	300.000,00	0,90	0,00	270.000,00	10,00	25,00	250,00	1.080,00	1,00	1,00	0,00	1.080,00	1,0000	1,0000	0,00	1.080,00	1,00000000	1,0000	0,00	1.080,00
									Média	1.189,61		Média	1.189,61		Média	1.189,61			Média	1.181,43
									L. Inf.	832,73		L. Inf.	832,73		L. Inf.	832,73			L. Inf.	827,00
									L. Sup.	1.546,49		L. Sup.	1.546,49		L. Sup.	1.546,49			L. Sup.	1.535,86
									Desvio	133,54		Desvio	133,54		Desvio	133,54			Desvio	121,26
									CV	0,112		CV	0,112		CV	0,112			CV	0,103

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	1,0000	0,00	1.246,93	250,00	1,00	0,00	1.246,93	1,00	1.246,93	1.246,93	1.246,93	1.246,93
0,99163165	1,0084	11,56	1.381,15	295,00	1,04	57,86	1.427,45	1,01	1.378,41	1.378,41	1.378,41	1.378,41
1,00000000	1,0000	0,00	1.300,65	275,00	1,02	31,36	1.332,02	1,02	1.332,02	1.332,02	1.332,02	1.332,02
1,00000000	1,0000	0,00	1.052,34	250,00	1,00	0,00	1.052,34	1,00	1.052,34	1.052,34	1.052,34	1.052,34
1,00000000	1,0000	0,00	1.088,13	270,00	1,02	21,14	1.109,26	1,02	1.109,26	1.109,26	1.109,26	1.109,26
1,00000000	1,0000	0,00	1.080,00	250,00	1,00	0,00	1.080,00	1,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00
				Média	1.191,53		Média	1.208,00	1.199,83	1.199,83	1.199,83	1.199,83
				L. Inf.	834,07		L. Inf.	845,60	839,88	839,88	839,88	839,88
				L. Sup.	1.548,99		L. Sup.	1.570,40	1559,78	1559,78	1559,78	1559,78
				Desvio	136,70		Desvio	151,93				
				CV	0,115		CV	0,126				

NÃO

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	160,35	Área construída	0,00
Vu construção	4.167,52	Vu construção	0,00
Depreciação	98,80%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	4.117,47	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	660.237,06	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	250,00	Valor Terreno	299.956,92
Vu terreno	1.199,83	Valor Construção	660.237,06
Valor total	299.956,92	Valor total	960.000,00

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	1.956,58		
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	2	70	1,50	20%	160,35	2,13	4.167,52	668.261,09	98,8%	660.237,06
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	1	70	1,0	20%	162,00	2,66	5.196,68	841.861,59	99,4%	836.982,23
Comp 2	1	70	1,5	20%	189,00	1,90	3.723,37	703.717,26	99,4%	699.459,72
Comp 3	5	70	2,5	20%	175,00	1,75	3.416,19	597.833,02	90,7%	542.320,81
Comp 4	1	70	1,5	20%	241,00	1,74	3.410,32	821.886,86	99,4%	816.914,40
Comp 5	5	70	2,0	20%	246,00	1,62	3.171,62	780.217,58	95,0%	741.206,06
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00