

Código de Identificação: SECQLVQ


Nome:	FERNANDA GOMES MARTINS			Coord. Geog.:	23°12'20.7"S 46°41'43.8"W
Logradouro:	ALAMEDA SUINÃ			Complemento:	LOTE 15, QD. 6
Bairro:	Campo Largo	nº:	S/N	Condomínio:	Bothanica Jarinu
Município:	JARINU	CEP:	13240-000	UF:	SP

Características do Imóvel

Tipologia: Terreno	Uso: Residencial	Idade Aparente: 0
Padrão construtivo:	Estado de conservação: Novo	Nº de Vagas: -
Nº de matrícula: 83.417	Nº do Cartório: ORI	Dormitórios: - Banheiro: -

Dimensões Edificação (m²) - Unidades Isoladas

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa			1039,76
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	1039,76
IPTU	1039,76
In Loco	1039,76
Fração Ideal (%)	100

Valor total de mercado
R\$ 180.000,00

Cento E Oitenta Mil Reais

R\$ 173,12

Observações de Análise do Imóvel

Imóvel sem identificação em sua fachada. A matrícula e o IPTU fornecidos, informam Alameda Suinã, Lote 15 da Quadra 6. Identificamos o imóvel através da planta de loteamento anexa ao processo.

Cushman & Wakefield

29/06/2022 , SÃO PAULO, SP

Realização da vistoria: 22/06/2022

Responsável técnico

Nome do Responsável

Marco Granata - 5061528212/SP

Dados e Serviços da Região	
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	☐ Sim ☒ Não
(Proximidade de serviços públicos, transporte, praias, etc.)	

Infraestrutura Habitacional da Região	
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?	☐ Sim ☒ Não
(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.)	
Observações (caso necessário).	

Diagnóstico ambiental	
i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil);	☐ Sim ☒ Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	☐ Sim ☒ Não
Observações (caso positivo).	

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade

Observações (se necessário)

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV	180.000,00	Novo	0,00	0,00	1039,76	1.039,76	173,12
1	170.000,00	Regular	Baixo	0,00	0	1.007,00	168,82
2	195.000,00	Regular	Baixo	0,00	0	1.005,00	194,03
3	200.000,00	Regular	Baixo	0,00	0	1.037,00	192,86
4	150.000,00	Regular	Baixo	0,00	0	1.042,00	143,95
5	250.000,00	Regular	Baixo	0,00	0	1.204,00	207,64
6	230.000,00	Regular	Baixo	0,00	0	1.600,00	143,75

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV	ALAMEDA SUINÃ	S/N	
1	MUNICIPAL JOÃO LÚCI		ariazelo.com.br/imovel/terreno-de-1007-m-condominio-bothanica-jarinu-jarinu-a-venda-por-160000/TE
2	MUNICIPAL JOÃO LÚCI		ariazelo.com.br/imovel/terreno-a-venda-1005-m-por-195000-condominio-bothanica-jarinu-jarinu-sp/TE
3	MUNICIPAL JOÃO LÚCI		www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botanica-jarinu-bairros-jarinu-1067m2-venda-RS200000-id-2566
4	DA MANOEL GERES NA		www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vale-esmeralda-bairros-jarinu-1042m2-venda-RS150000-id-2550
5	MUNICIPAL JOÃO LÚCI		edades/otimo-terreno-a-venda-1203-m-sup2--condominio-2954405118.html?utm_source=Mitula&utm_r
6	DA MANOEL GERES NA		AMOSTRA COLETADA POR AGENTE IMOBILIÁRIO

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Fachada do Condomínio



Identificação do Logradouro



Identificação do Condomínio



Logradouro



Logradouro



Fachada do Imóvel Vizinho

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Identificação do Imóvel Vizinho



Fachada do Imóvel Vizinho



Fachada do Imóvel Vizinho



Logradouro do Condomínio



Logradouro do Condomínio



Vista do Lote

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Vista do Lote



Vista do Lote



Vista do Lote



Vista do Lote



Vista do Lote



Vista do Lote

3 - ELEMENTOS PESQUISADOS

	Amostra nº. 1	Data	21/06/22
	Endereço:	ESTRADA MUNICIPAL JOÃO LÚCIO PRADO	
	Bairro:	BOTHANICA JARINU	Cidade: JARINU UF: SP
	Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL M	Andar 0 Padrão de Construção: Baixo
	Área Privativa/Construída (m²)	-	Idade Aparente (anos): 0,00 Vida útil 70,00
	Área Terreno (m²)	1.007,00	Estado de conservação: Regular
	Nº de Banheiros	0	Nº de Vagas 0
	Valor total (R\$)	170.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$168,82
	Fonte / Telefone:	ZELO IMÓVEIS - THAIS - (11)4039-1188 // (11)98607-4	Evento oferta
	OBS:	Terreno livre de benfeitorias. Localização (-23.206464, -46.698828 Portaria).	

	Amostra nº. 2	Data	21/06/22
	Endereço:	ESTRADA MUNICIPAL JOÃO LÚCIO PRADO	
	Bairro:	BOTHANICA JARINU	Cidade: JARINU UF: SP
	Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL M	Andar 0 Padrão de Construção: Baixo
	Área Privativa/Construída (m²)	-	Idade Aparente (anos): 0,00 Vida útil 70,00
	Área Terreno (m²)	1.005,00	Estado de conservação: Regular
	Nº de Banheiros	0	Nº de Vagas 0
	Valor total (R\$)	195.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$194,03
	Fonte / Telefone:	ZELO IMÓVEIS - THAIS - (11)4039-1188 // (11)98607-4	Evento oferta
	OBS:	Terreno livre de benfeitorias. Localização (-23.206464, -46.698828 Portaria).	

	Amostra nº. 3	Data	21/06/22
	Endereço:	ESTRADA MUNICIPAL JOÃO LÚCIO PRADO	
	Bairro:	BOTHANICA JARINU	Cidade: JARINU UF: SP
	Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL M	Andar 0 Padrão de Construção: Baixo
	Área Privativa/Construída (m²)	-	Idade Aparente (anos): 0,00 Vida útil 70,00
	Área Terreno (m²)	1.037,00	Estado de conservação: Regular
	Nº de Banheiros	0	Nº de Vagas 0
	Valor total (R\$)	200.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$192,86
	Fonte / Telefone:	Paulo Nazario e Silva (13) 99743-7674	Evento oferta
	OBS:	Terreno livre de benfeitorias. Localização (-23.206464, -46.698828 Portaria).	

	Amostra nº. 4	Data	21/06/22
	Endereço:	ESTRADA MANOEL GERES NAVARRO	
	Bairro:	SOARES	Cidade: JARINU UF: SP
	Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL M	Andar 0 Padrão de Construção: Baixo
	Área Privativa/Construída (m²)	-	Idade Aparente (anos): 0,00 Vida útil 70,00
	Área Terreno (m²)	1.042,00	Estado de conservação: Regular
	Nº de Banheiros	0	Nº de Vagas 0
	Valor total (R\$)	150.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$143,95
	Fonte / Telefone:	ZELO IMÓVEIS - THAIS - (11)4039-1188 // (11)98607-4	Evento oferta
	OBS:	Terreno livre de benfeitorias. Localização (-23.176956, -46.740708 Portaria).	

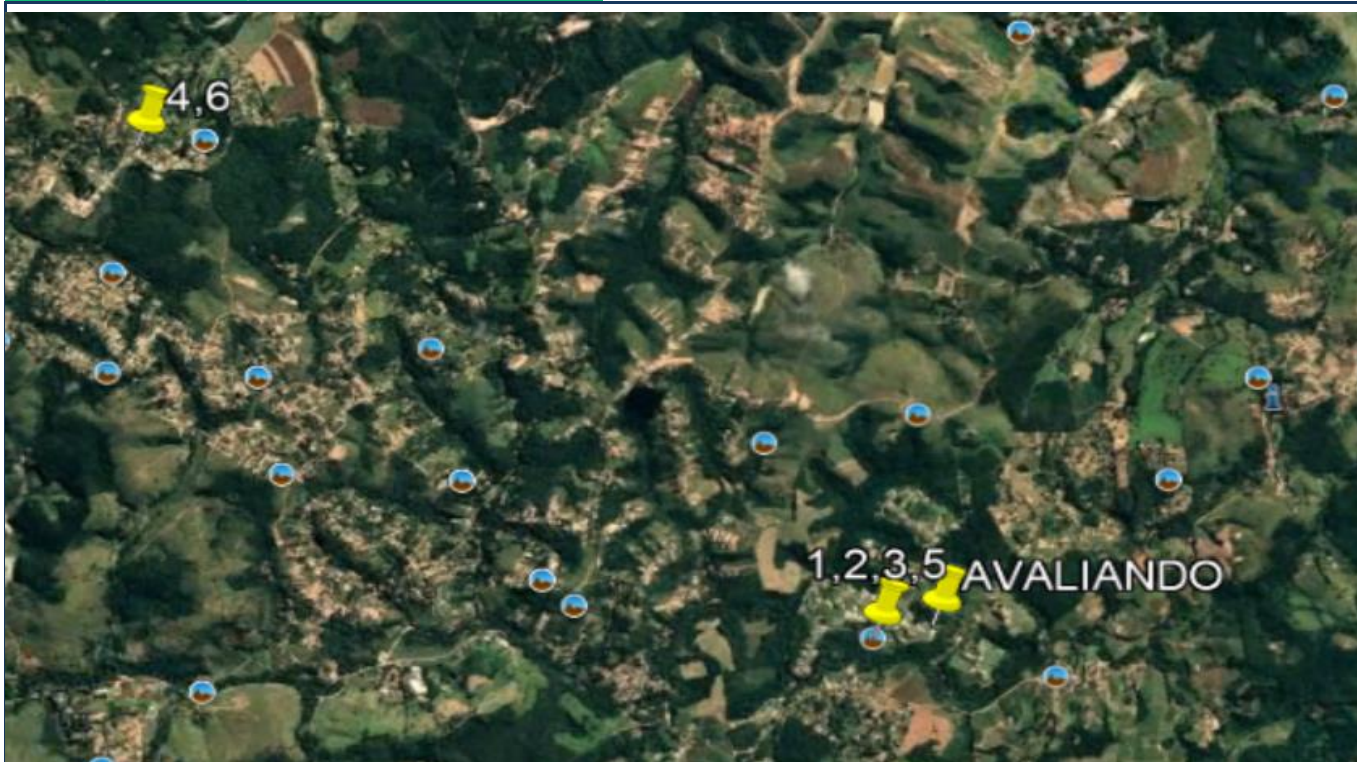
ELEMENTOS PESQUISADOS



Amostra nº. 5					Data		21/06/22			
Endereço:		ESTRADA MUNICIPAL JOÃO LÚCIO PRADO								
Bairro:		BOTHANICA JARINU			Cidade:		JARINU		UF:	SP
Imóvel:		ERRENO ATÉ 5MIL M	Andar	0	Padrão de Construção:			Baixo		
Área Privativa/Construída (m²)			-		Idade Aparente (anos):			0,00	Vida útil	70,00
Área Terreno (m²)			1.204,00		Estado de conservação:		Regular			
Nº de Banheiros			0		Nº de Vagas			0		
Valor total (R\$)		250.000,00			Valor unitário (R\$/m²)		R\$207,64			
Fonte / Telefone:		FPG IMOVEIS 11 2427-4082						Evento		oferta
OBS:		Terreno livre de benfeitorias. Localização (-23.163515, -46.752814 Portaria).								



Amostra nº. 6						Data	21/06/22			
Endereço:		ESTRADA MANOEL GERES NAVARRO								
Bairro:		SOARES			Cidade:		JARINU		UF:	SP
Imóvel:		ERRENO ATÉ 5MIL M		Andar	0		Padrão de Construção:		Baixo	
Área Privativa/Construída (m²)			-		Idade Aparente (anos):		0,00		Vida útil	70,00
Área Terreno (m²)			1.600,00		Estado de conservação:		Regular			
Nº de Banheiros			0		Nº de Vagas		0			
Valor total (R\$)		230.000,00			Valor unitário (R\$/m²)		R\$143,75			
Fonte / Telefone:		IMOVEIS FIX - FERNANDO - (11) 94040-7447						Evento	oferta	
OBS:		Terreno livre de benfeitorias. Localização (-23.176956, -46.740708 Portaria).								

Localização dos comparativos


Mapa de Quadra



Mapa de Quadra



MODELO REVISADO_REV13_16/05/2022

TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO

Grau de Fundamentação:			III		Grau de Precisão:			III									
Metodologia:	Evolutivo		OK														
Metodologia: Comparativo Direto - Tratamento por Fatores				Método de Computação: Aditivo													
Amostra	Área Construída ou Privativa (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$im²	FT Fonte (1)	FT Outro (2)	FT Vaga (3)	FT Andar (4)	FT Transp (5)	FT Made (6)	FT LOC (7)	FT Padrão (8)	FT Área (9)	FT Fisico (10)	FT Amen (11)	FT Outro (12)	Unitário Corrigido (R\$im²)	Homogeneização R\$im²
1	0,00	R\$ 170.000,00	#DIV/0!	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
2	0,00	R\$ 195.000,00	#DIV/0!	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
3	0,00	R\$ 200.000,00	#DIV/0!	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
4	0,00	R\$ 150.000,00	#DIV/0!	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
5	0,00	R\$ 250.000,00	#DIV/0!	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
6	0,00	R\$ 230.000,00	#DIV/0!	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		

(1) - Fonte	(4) - Fator Andar	(7) - Localização	(10) - Físico	MÉDIAS DAS AMOSTRAS:			
(2) - Outro	(5) - Transposição	(8) - Fator Padrão de Construção	(11) - Amenidades (outros)	Saneamento das Amostras (+/- 30%)		Valor Mínimo	
(3) - Fator Vaga/Terreno	(6) - Idade e Estado de Conservação	(9) - Área	(12) - Outro			Valor Máximo	

Metodologia: Evolutivo

CÁLCULO FATOR DE DEPRECIAÇÃO (FOC) DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES NAS AMOSTRAS

N	Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Roos-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	70,00	0,00	0,00%	Requer	0,9748	0,97	20%	0,98
2	70,00	0,00	0,00%	Requer	0,9748	0,97	20%	0,98
3	70,00	0,00	0,00%	Requer	0,9748	0,97	20%	0,98
4	70,00	0,00	0,00%	Requer	0,9748	0,97	20%	0,98
5	70,00	0,00	0,00%	Requer	0,9748	0,97	20%	0,98
6	70,00	0,00	0,00%	Requer	0,9748	0,97	20%	0,98

ESTIMATIVA DO VALOR DE TERRENO PURO (SEM CONSTRUÇÕES)

N	Valor Venda Oferta	Área da Edificação (em m²)	CUB (R\$im²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$im²)	Valor Edificação (R\$)	Fator Oferta	Valor Terreno PURO (R\$)	UNIT JAC
1	R\$ 170.000,00	0,00	0,00	0,00	0,98	0,00	0,00	0,95	161.500,00	#DIV/0!
2	R\$ 195.000,00	0,00	0,00	0,00	0,98	0,00	0,00	0,95	185.250,00	#DIV/0!
3	R\$ 200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,98	0,00	0,00	0,95	190.000,00	#DIV/0!
4	R\$ 150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,98	0,00	0,00	0,95	142.500,00	#DIV/0!
5	R\$ 250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,98	0,00	0,00	0,95	237.500,00	#DIV/0!
6	R\$ 230.000,00	0,00	0,00	0,00	0,98	0,00	0,00	0,95	218.500,00	#DIV/0!

HOMOGENIZAÇÃO DO TERRENO PURO

N	Área de TERRENO (m²)	Dados Iniciais (R\$im²)	Fator Frente	F. Esquina	F. Localização	F. Profundidade	F. Topografia	F. ÁREA	FT (7)	Homogeneização (R\$im²)	ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAGEM EVOLUTIVO	ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAGEM PARA COMPARATIVO DIRETO
1	1007,00	160,38	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	159,10	Nº AMOSTRAS 5,00	Nº AMOSTRAS 5,00
2	1005,00	184,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	182,77	GRAUS DE LIBERDADE 5,00	GRAUS DE LIBERDADE 5,00
3	1037,00	183,22	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	183,10	T-STUDENT 1,476	T-STUDENT 1,476
4	1042,00	136,76	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	136,83	Intervalo Confiança (R\$) 17,60	Intervalo Confiança (R\$) 17,60
5	1204,00	197,26	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00	1,04	1,06	220,41	Intervalo Confiança (%) 10,18%	Intervalo Confiança (%) 10,18%
6	1600,00	136,56	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00	1,06	1,00	155,05	Amplitude Intervalo Confiança (R\$) 35,21	Amplitude Intervalo Confiança (R\$) 35,21
(1) - Fator Frente	(4) - Fator Profundidade	(6) - Fator Área	Usar Fator Topografia?		Média das Amostras:		172,87		Amplitude Intervalo Confiança (R\$)		20,37%	
(2) - Fator Esquina	(5) - Fator Topog	(7) - Fator Consist.	Usar Fator Área?		Valor Mínimo (-30%)		121,01		Intervalo Confiança (R\$)			
(3) - Fator Local					Valor Máximo (+30%)		224,74					

ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO PURO

Zona	Área (m²)	Unit (R\$im²)	Fator Frente	Fator Profundidade	Fator Área	Fator Esquina	Fator Topog	Fator Consist.	Homogeneização (R\$im²)	Valor (R\$)
-	1039,76	172,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	172,87	179.748,40

ESTIMATIVA DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENEFITARIAS

Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Roos-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70,00	0,00	0,00%	Novo	1,00	1,00	20%	1,00
Área Privativa	CUB (R\$im²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$im²)	Valor (R\$)		
0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00		

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÃO)

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado	UNIT JAC
179.748,40	0,00	1,00	179.748,40	#DIV/0!

CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E VALOR DE LIQUIDEZ:

UNITÁRIO FINAL DEPRECIADO E COM FC									
				Coef. Deprec.:		Fator Comercialização:			
Área do terreno:	1039,76	m²	Valor m²:	R\$	173,12	1,00	1,0000	Valor Terreno:	R\$ 180.000,00
Área da Edificação:	0,00	m²	Valor m²:	#DIV/0!		1,00	1,0000	Valor Edificação :	R\$ -
Valor Imóvel:	R\$	180.000,00					Valor Final da Avaliação conforme o mercado:		R\$ 180.000,00

AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

Valor Terreno:	R\$ 180.000,00
Valor Edificação:	R\$ 0,00
Valor do(s) Anexo(s):	R\$
Valor do(s) Anexo(s):	R\$
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:	R\$ 180.000,00

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais	
Diagnóstico de Mercado: Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é médio, o nível de demanda é alto, possuindo média liquidez para venda. De acordo com a pesquisa imobiliária realizada na região e através de contatos realizados com corretores imobiliários e profissionais especializados no mercado local, as casas para venda possuem preços unitários variando entre R\$ 136,00/m² a R\$ 197,00/m² e áreas variando de 600m² a 1600m². Acreditamos que o imóvel possui boa liquidez, em torno de 12 a 24 meses;	