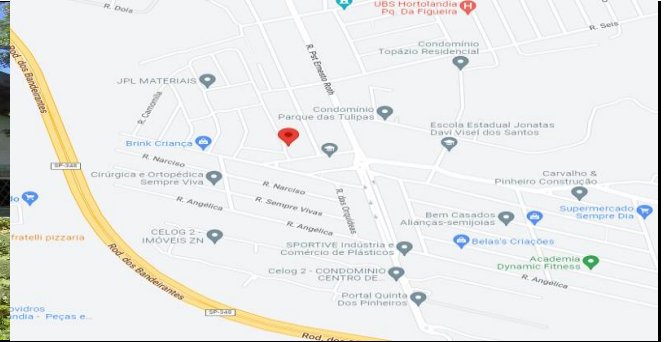


Código de Identificação: Y32K746



Nome: Laercio Forner
Logradouro: Rua Buganvília
Bairro: Jd. São Sebastião
Município: Hortolândia

nº: 52
CEP: 013187-151

Coord. Geog.: -22.89022,-47.22331
Complemento: Lote nº 07
Condomínio:
UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial **Uso:** Residencial **Idade Aparente:** 25
Padrão construtivo: Casa padrão simples **Estado de conservação:** Reparos simples
Nº de matrícula: 63.193 **Nº do Cartório:** 1º CRI de Sumaré/SP

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	44,10	75,94	150,00
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	285,88
IPTU	285,88
In Loco	285,88
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 196.000,00

cento e noventa e seis mil reais
 R\$ 2.580,98

Observações de Análise do Imóvel

A matrícula do imóvel em estudo menciona a área construída de 44,10m² e o IPTU menciona a área de 75,94m², porém, em medições realizadas in loco, constatamos a área construída de 150,00m², sendo assim temos 74,06m² de área não averbada. De acordo com a distribuição do imóvel e informações cedidas na documentação, não é possível identificar ao certo quais seriam as áreas averbadas e não averbadas.

Para efeito de cálculo e fins de avaliação iremos considerar somente a área construída averbada.
 Caso à área construída não averbada seja regularizada o imóvel seria avaliado em R\$ 280.000,00.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 16 e 24 meses.
 O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Nome da Empresa
 Galache Engenharia Ltda

Entrega: Santo André/SP - 27/09/2022
 Realização da vistoria: 26/09/2022

Responsável técnico

Tales R. S. Galache
 Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

Dados e Serviços da Região

Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia? Sim Não

Proximidade com transporte público, comércios, escola, hospital, farmácia e bancos.

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
	Garagem	Massas	Telha	1
	Sala de estar	Massas	Laje	1
	Cozinha	Massas	Laje	1
	Banheiro social	Azulejo	Laje	1
	Banheiro suíte	Azulejo	Laje	1
	Dormitório	Massas	Laje	2
	Área gourmet	Massas	Laje	1
	Área de serviço	Massas	Laje	1

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M ²)	ÁREA TERRENO (M ²)	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	190.000,00	0,0	0,00	0	0,00	310,00	
2	332.000,00	2,5	1,07	20	130,00	250,00	2.553,85
3	510.000,00	2,0	1,25	15	170,00	250,00	3.000,00
4	405.000,00	2,5	1,25	15	140,00	269,00	2.892,86
5	400.000,00	2,0	1,37	15	120,00	267,00	3.333,33

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Rua Baganvilha	200	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-sebastiao-bairros-hortolandia-310m2-ve
2	Jardim São Sebastiao	s/n	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-sebastiao-bairros-hortolandia-com-gar
3	Jardim São Sebastiao	s/n	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-sao-sebastiao-bairros-hortolandia-com-gar
4	Jardim São Sebastiao	s/n	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-sebastiao-bairros-hortolandia-com-gar
5	Jardim São Sebastiao	s/n	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-sebastiao-bairros-hortolandia-com-gar

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA



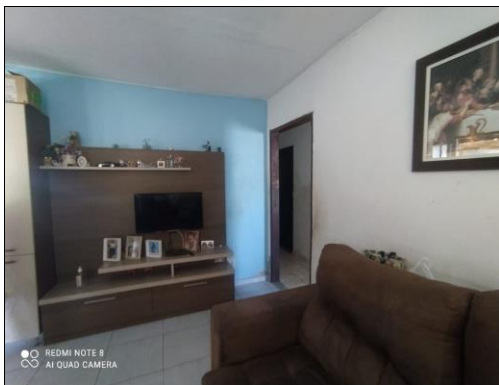
IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



IDENTIFICAÇÃO DA RUA



GARAGEM



SALA DE ESTAR



SALA DE ESTAR

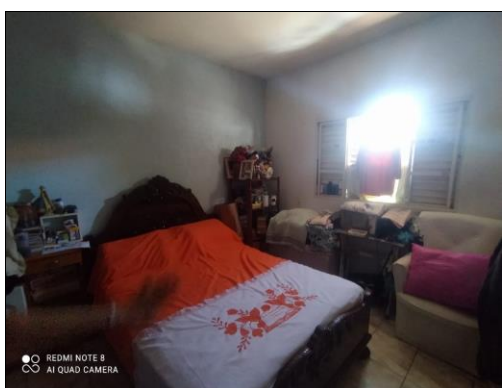
Fotos do Imóvel



COZINHA



DORMITÓRIO



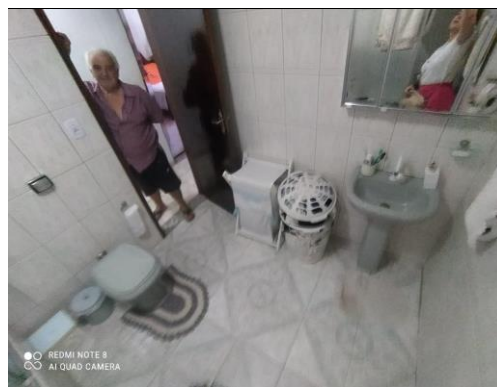
DORMITÓRIO



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



BANHEIRO SOCIAL

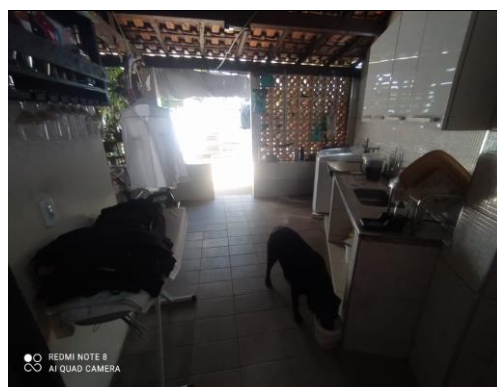


BANHEIRO EXTERNO

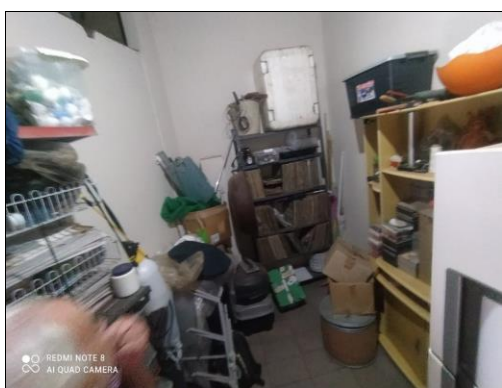
Fotos do Imóvel



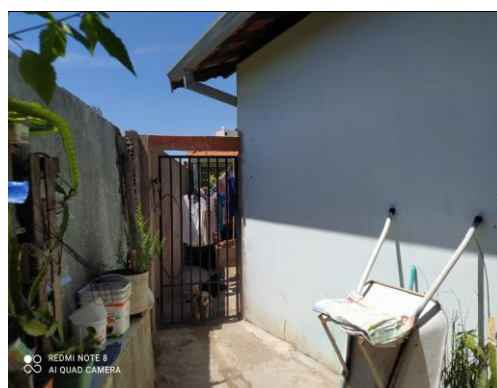
ÁREA GOURMET



ÁREA DE SERVIÇO



DEPÓSITO



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA

Fotos do Imóvel



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Rua Buganvilia	200		Maxcirlene Dias	(19) 97142-0380	190.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	18,00	310,00	27/09/22
2	Jardim São Sebastiao	s/n		Imóveis Café na Varanda	(19) 99602-1030	332.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,070	130,00	12,00	250,00	27/09/22
3	Jardim São Sebastiao	s/n		Homes Gods Imob.	(19) 97419-1530	510.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,251	170,00	12,00	250,00	27/09/22
4	Jardim São Sebastiao	s/n		Simbrasil Imóveis	(19) 99281-4911	405.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,251	140,00	14,00	269,00	27/09/22
5	Jardim São Sebastiao	s/n		Nosso Teto Imóveis	(19) 98844-1001	400.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,374	120,00	14,00	267,00	27/09/22

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-sebastiao-bairros-hortolandia-310m2-venda-RS190000-id-2573751014/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-sebastiao-bairros-hortolandia-com-garagem-130m2-venda-RS332000-id-2578871294/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-sao-sebastiao-bairros-hortolandia-com-garagem-170m2-venda-RS510000-id-2572393697/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-sebastiao-bairros-hortolandia-com-garagem-140m2-venda-RS405000-id-2581660283/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-sebastiao-bairros-hortolandia-com-garagem-120m2-venda-RS400000-id-2568455237/

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	1908,14
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				
Sator		Ac	75,94	Ac	74,06	Ac		Coef. Frente	1,11196159
Quadra		Idade	25	Idade	25	Idade		Coef. Profund.	0,82015780
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	17,00	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	285,88	residual	20%	residual	20%	residual		topogr.	1,00
At	16,82	padrão	0,84	padrão	0,84	padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	190.000,00	0,90	0,00	171.855,00	18,00	17,22	310,00	554,37	1,00	1,00	0,00	554,37	1,2000	0,8333	-92,40	461,98	1,12474611	0,9886	-6,30	548,07
2	332.000,00	0,90	212.398,49	87.895,51	12,00	20,83	250,00	351,58	1,00	1,00	0,00	351,58	1,0000	1,0000	0,00	351,58	1,03713729	1,0721	25,36	376,95
3	510.000,00	0,90	356.450,73	104.844,27	12,00	20,83	250,00	419,38	1,00	1,00	0,00	419,38	1,0000	1,0000	0,00	419,38	1,03713729	1,0721	30,26	449,63
4	405.000,00	0,90	280.593,51	85.728,99	14,00	19,21	269,00	318,70	1,00	1,00	0,00	318,70	1,0000	1,0000	0,00	318,70	1,06961038	1,0396	12,62	331,31
5	400.000,00	0,90	276.351,14	85.448,86	14,00	19,07	267,00	320,03	1,00	1,00	0,00	320,03	1,0000	1,0000	0,00	320,03	1,06961038	1,0396	12,67	332,70
			Média	392,81				392,81				Média	374,33			Média	407,73			
			L. Inf.	274,97				L. Inf.	274,97			L. Inf.	262,03			L. Inf.	285,41			
			L. Sup.	510,66				L. Sup.	510,66			L. Sup.	486,63			L. Sup.	530,05			
			Desvio	99,12				Desvio	99,12			Desvio	63,78			Desvio	92,01			
			CV	0,252				CV	0,252			CV	0,170			CV	0,226			

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	Saneamento	Saneamento
0,82999331	0,9881	-6,57	547,80	310,00	1,02	11,34	565,71	0,82	455,67	455,67	455,67	455,67
0,91287093	0,8984	-35,71	315,87	250,00	0,97	-11,59	339,99	1,07	376,95	376,95	376,95	376,95
0,91287093	0,8984	-42,59	376,78	250,00	0,97	-13,83	405,55	1,07	449,63	449,63	449,63	449,63
0,87668206	0,9355	-20,55	298,15	269,00	0,98	-4,81	313,88	1,04	331,31	331,31	331,31	331,31
0,87341694	0,9390	-19,51	300,52	267,00	0,98	-5,42	314,61	1,04	332,70	332,70	332,70	332,70
		Média	367,83			Média	387,95		389,25	389,25	389,25	389,25
		L. Inf.	257,48			L. Inf.	271,56		272,48	272,48	272,48	272,48
		L. Sup.	478,17			L. Sup.	504,33		506,03	506,03	506,03	506,03
		Desvio	105,54			Desvio	106,15					
		CV	0,287			CV	0,274					

NÃO

NÃO

Averbado		Não Averbado		Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área construída	75,94	Área construída	74,06	Área de terreno	285,88	Valor Terreno	111.280,12
Vu construção	1.610,47	Vu construção	1.610,47	Vu terreno	389,25	Valor Construção	168.233,16
Depreciação	69,64%	Depreciação	69,64%	Valor total	111.280,12	Valor total	279.513,28
Vu depreciado	1.121,55	Vu depreciado	1.121,55				
Valor total	85.170,84	Valor total	83.062,32				

Área construída	
Área construída	0,00
Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	0,00

Cálculo do Valor do Imóvel

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	1.908,14						
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	25	70	3,00	20%	75,94	0,84	1.610,47	122.299,10	69,6%	85.170,84	
Não Averbado	25	70	3,00	20%	74,06	0,84	1.610,47	119.271,42	69,6%	83.062,32	
	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comparativo 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comparativo 2	20	70	2,5	20%	130,00	1,07	2.041,71	265.422,27	80,0%	212.398,49	
Comparativo 3	15	70	2,0	20%	170,00	1,25	2.387,08	405.804,13	87,8%	356.450,73	
Comparativo 4	15	70	2,5	20%	140,00	1,25	2.387,08	334.191,64	84,0%	280.593,51	
Comparativo 5	15	70	2,0	20%	120,00	1,37	2.621,78	314.614,12	87,8%	276.351,14	