

Nome: Garantidor:

Endereço: No. Complemento:

Bairro: Município: UF:

Tipo do Imóvel: No. da Matrícula: No. do Cart. de Campos do Jordão/SP

Finalidade: Estado de Conservação:

Padrão: Padrão Construtivo: Idade Aparente:

Valor de Mercado: **R\$ 1.335.000,00**

Valor por Extenso: Um milhão e trezentos e trinta e cinco mil reais

Valor de venda forçada (0,65): **R\$ 868.000,00**

Valor por Extenso: Oitocentos e sessenta e oito 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 ? Se não, por quê ?

b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ? Se sim, por quê ?

c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ? Se sim, qual ?

Observações Complementares:



Foto da Fachada do Imóvel

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: R. Efigenia E Dos Santos e Av. Irineu Gonçalves da Silva. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Tales R. S. Galache
 Crea: 5060563873-D
 Empresa: Galache Engenharia Ltda.
 Crea: 1009877

Data: 02 de dezembro de 2021

Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço: Rua Jose Carlos de Siqueira e Silva, ,								Situação	Oferta
Fonte: Usuário Newcore				Telefone: (11) 98925-1160				Contato	#REF!
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	960,00	Valor (R\$):	120.000,00
2. Endereço: Bairro Vila Natal, ,								Situação	Oferta
Fonte: Usuário Newcore				Telefone: (11) 98925-1160				Contato	#REF!
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,135	AC(m²)	435,00	AT (m²)	1.790,00	Valor (R\$):	1.100.000,00
3. Endereço: Bairro Vila Natal, , Vila Natal								Situação	Oferta
Fonte: Cadji Imóveis				Telefone: (12) 3663-1717				Contato	#REF!
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	1.000,00	Valor (R\$):	210.000,00
4. Endereço: Rua Serafin Capela, ,								Situação	Oferta
Fonte: Muratori Imóveis				Telefone: (12) 996045254				Contato	#REF!
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	936,00	Valor (R\$):	280.000,00
5. Endereço: Bairro Vila Natal, ,								Situação	Oferta
Fonte: Suíça Brasileira Imóveis				Telefone: (12) 99785-2967				Contato	#REF!
Idade:	5 Anos	Padrão:	2,610	AC(m²)	120,00	AT (m²)	1.000,00	Valor (R\$):	980.000,00
6. Endereço: Bairro Vila Natal, ,								Situação	Oferta
Fonte: Cadji Imóveis				Telefone: (12) 3663-1717				Contato	#REF!
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,810	AC(m²)	330,00	AT (m²)	1.270,00	Valor (R\$):	1.600.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciaçã	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	10	70	2	20%	288,57	2,15	3769,4785	1.087.758,40	91,6%	996.582,05
Comp 1	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	20	70	3	20%	435,00	1,14	1.986,24	864.013,81	73,5%	634.926,72
Comp 3	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	5	70	1,5	20%	120,00	2,61	4.567,47	548.096,87	96,9%	531.183,45
Comp 6	5	70	2	20%	330,00	1,81	3.167,48	1.045.269,03	95,0%	993.004,72

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\$ 120.000,00	0,95	0,00	114.480,00	119,25	1,053	1,429	1,000	1,015	1,50	178,39
2	R\$ 1.100.000,00	0,95	634.926,72	414.473,28	231,55	1,000	1,000	1,000	1,125	1,13	260,60
3	R\$ 210.000,00	0,95	0,00	200.340,00	200,34	1,000	1,250	1,000	1,000	1,25	250,43
4	R\$ 280.000,00	0,95	0,00	267.120,00	285,38	0,667	1,250	1,000	1,000	0,92	261,60
5	R\$ 980.000,00	0,95	531.183,45	403.736,55	403,74	0,667	1,000	1,000	1,000	0,67	269,16
6	R\$ 1.600.000,00	0,95	993.004,72	533.395,28	420,00	0,667	1,000	1,000	1,002	0,67	280,65
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	250,14
						Saneamento				Mín.	187,60
										Máx.	312,67

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	1352,62	Valor do m²:	250,14		Valor do Terreno:	R\$ 338.339,60
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00		Valor da Const. (Averbado):	R\$ -
Área Construção (Não averbado):	288,57	Valor do m²:	3.453,52		Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 996.582,05
					Valor Total:	R\$ 1.334.921,64

Valor Final de Avaliação: R\$ 1.335.000,00

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 FOTOGRÁFICAS



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



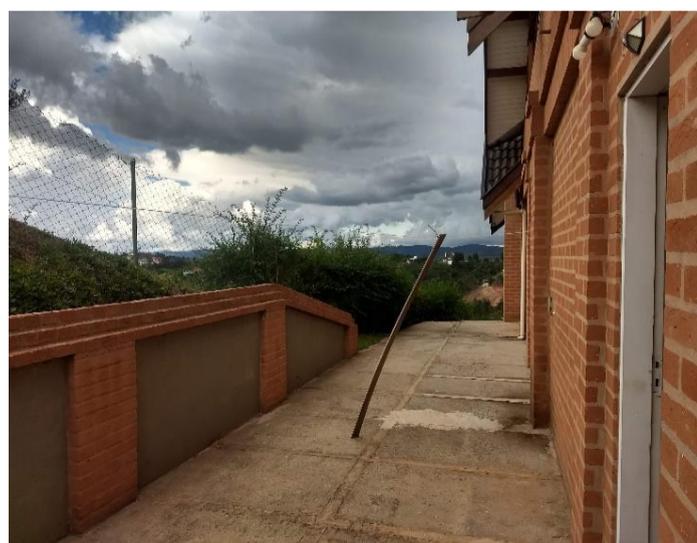
VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



ÁREA EXTERNA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



DEPÓSITO



ÁREA DE SERVIÇO



DEPÓSITO



GARAGEM



GARAGEM



GARAGEM

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



GARAGEM



ÁREA EXTERNA



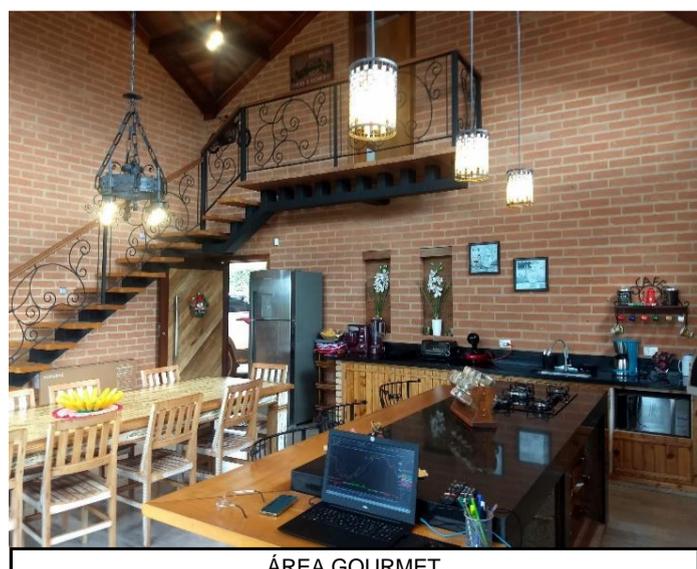
ÁREA GOURMET



ÁREA GOURMET



ÁREA GOURMET



ÁREA GOURMET

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VARANDA



VARANDA



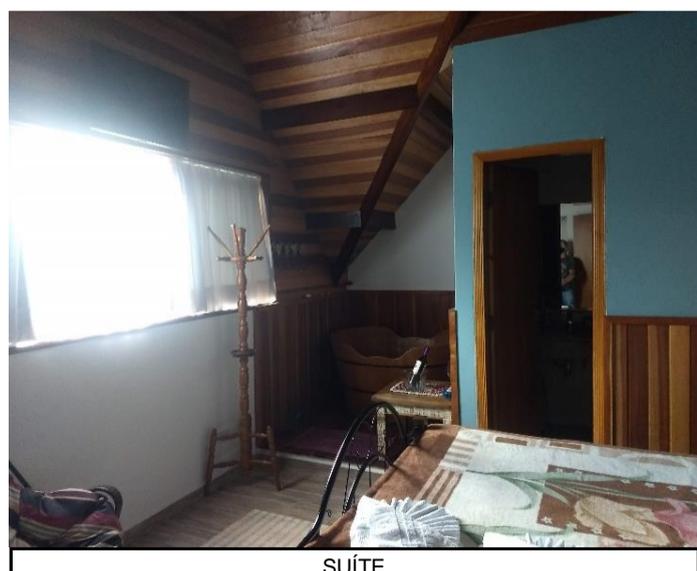
VARANDA



CIRCULAÇÃO



CIRCULAÇÃO



SUÍTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



SUÍTE



SUÍTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



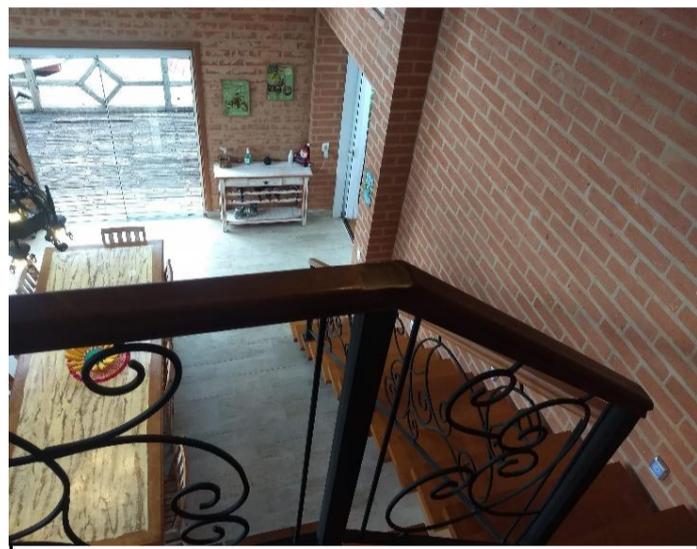
BANHEIRO SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



CIRCULAÇÃO INTERNA



SALA



SALA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SALA



VARANDA



COZINHA



COZINHA



BANHEIRO SOCIAL



SALA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



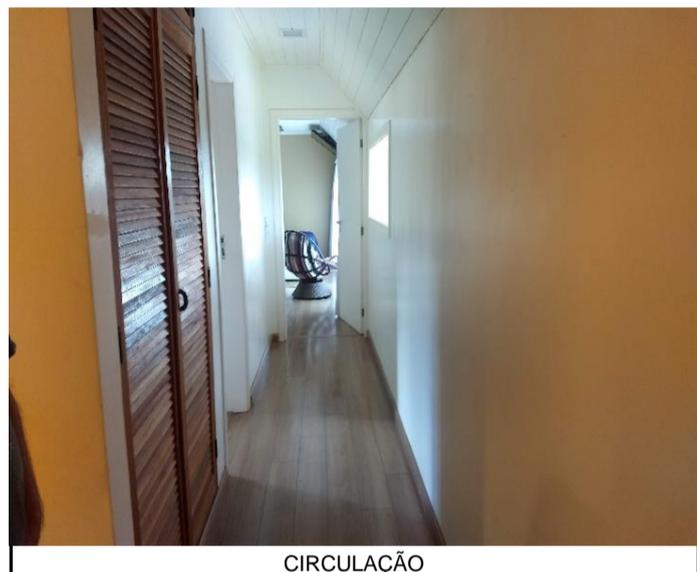
SALA



SALA



DORMITÓRIO



CIRCULAÇÃO



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

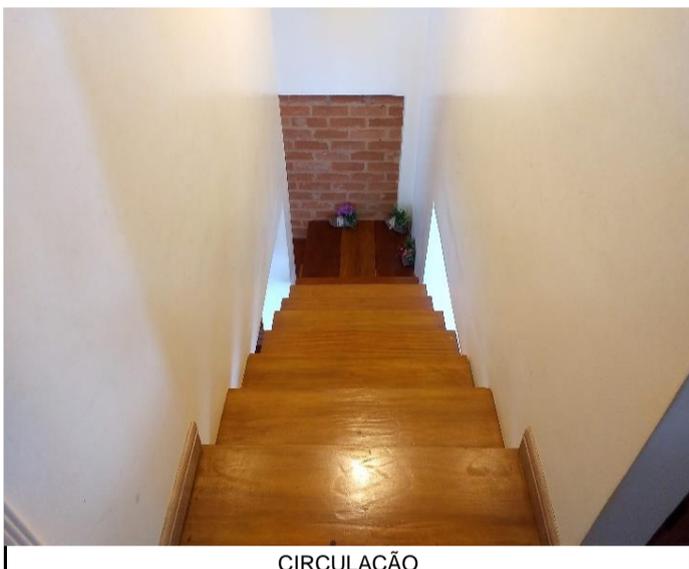
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



CIRCULAÇÃO



VARANDA



VARANDA



VARANDA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua Jose Carlos de Siqueira e Silva		Usuário Newcore	(11) 98925-1160	120.000,00	0,95	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	20,00	960,00	02/12/21
2	Bairro Vila Natal		Usuário Newcore	(11) 98925-1160	1.100.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,135	435,00	25,00	1.790,00	02/12/21
3	Bairro Vila Natal	Vila Natal	Cadji Imóveis	(12) 3663-1717	210.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	34,00	1.000,00	01/12/21
4	Rua Serafin Capela		Muratori Imóveis	(12) 996045254	280.000,00	1,50	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	35,00	936,00	01/12/21
5	Bairro Vila Natal		Suiça Brasileira Imóveis	(12) 99785-2967	980.000,00	1,50	5	70	1,50	20%	2,610	120,00	30,00	1.000,00	01/12/21
6	Bairro Vila Natal		Cadji Imóveis	(12) 3663-1717	1.600.000,00	1,50	5	70	2,00	20%	1,810	330,00	30,00	1.270,00	01/12/21

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.749,99
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			
Setor		Ac	0,00	Ac	288,57	Coef. Frente	1,14869835
Quadra		idade		idade	10	Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil		vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	49,01	Conserv.		Conserv.	2,00	Coef. Esquina	1
At	1.352,62	residual		residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equív.	27,60	padrão		padrão	2,15		

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.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.			
1	120.000,00	0,95	0,00	114.480,00	20,00	48,00	960,00	119,25	0,95	1,05	6,28	125,53	0,7000	1,4286	51,11	170,36	1,14869835	1,0000	0,00	119,25			
2	1.100.000,00	0,95	634.926,72	414.473,28	25,00	71,60	1.790,00	231,55	1,00	1,00	0,00	231,55	1,0000	1,0000	0,00	231,55	1,14869835	1,0000	0,00	231,55			
3	210.000,00	0,95	0,00	200.340,00	34,00	29,41	1.000,00	200,34	1,00	1,00	0,00	200,34	0,8000	1,2500	50,09	250,43	1,14869835	1,0000	0,00	200,34			
4	280.000,00	0,95	0,00	267.120,00	35,00	26,74	936,00	285,38	1,50	0,67	-95,13	190,26	0,8000	1,2500	71,35	356,73	1,14869835	1,0000	0,00	285,38			
5	980.000,00	0,95	531.183,45	403.736,55	30,00	33,33	1.000,00	403,74	1,50	0,67	-134,58	269,16	1,0000	1,0000	0,00	403,74	1,14869835	1,0000	0,00	403,74			
6	1.600.000,00	0,95	993.004,72	533.395,28	30,00	42,33	1.270,00	420,00	1,50	0,67	-140,00	280,00	1,0000	1,0000	0,00	420,00	1,14869835	1,0000	0,00	420,00			
						Média		276,71			Média		216,14			Média		305,47			Média		276,71
						L. Inf.		193,70			L. Inf.		151,30			L. Inf.		213,83			L. Inf.		193,70
						L. Sup.		359,72			L. Sup.		280,98			L. Sup.		397,11			L. Sup.		359,72
						Desvio		117,82			Desvio		57,02			Desvio		102,13			Desvio		117,82
						CV		0,426			CV		0,264			CV		0,334			CV		0,426

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,98547849	1,0147	1,76	121,01	1,50	178,39	178,39	178,39	
0,88853281	1,1255	29,05	260,60	1,13	260,60	260,60	260,60	
1,00000000	1,0000	0,00	200,34	1,25	250,43	250,43	250,43	
1,00000000	1,0000	0,00	285,38	0,92	261,60	261,60	261,60	
1,00000000	1,0000	0,00	403,74	0,67	269,16	269,16	269,16	
0,99845947	1,0015	0,65	420,64	0,67	280,65	280,65	280,65	
		Média			250,14	250,14	250,14	
		L. Inf.			175,10	175,10	175,10	
		L. Sup.			325,18	325,18	325,18	
		Desvio						
		CV						

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	0,00	Área construída	288,57
Vu construção	0,00	Vu construção	3.769,48
Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	91,62%
Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	3.453,52
Valor total	0,00	Valor total	996.582,05
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	1.352,62	Valor Terreno	338.339,60
Vu terreno	250,14	Valor Construção	996.582,05
Valor total	338.339,60	Valor total	1.334.921,64

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	1.749,99					
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	10	70	2,00	20%	288,57	2,15	3.769,48	1.087.758,40	91,6%	996.582,05
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	20	70	3,0	20%	435,00	1,14	1.986,24	864.013,81	73,5%	634.926,72
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	5	70	1,5	20%	120,00	2,61	4.567,47	548.096,87	96,9%	531.183,45
Comp 6	5	70	2,0	20%	330,00	1,81	3.167,48	1.045.269,03	95,0%	993.004,72

Laudo de Avaliação - #10900 - Casa - Campos do Jordão pdf
Código do documento 755dc943-02f4-481f-a97c-4b945a7af0d9



Assinaturas



TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE
tales@galache.com.br
Assinar

Eventos do documento

02 Dec 2021, 15:23:40

Documento 755dc943-02f4-481f-a97c-4b945a7af0d9 **criado** por TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE (2d0fc801-f3ab-4871-9541-d9f0397e1aed). Email:tales@galache.com.br. - DATE_ATOM: 2021-12-02T15:23:40-03:00

02 Dec 2021, 15:23:50

Assinaturas **iniciadas** por TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE (2d0fc801-f3ab-4871-9541-d9f0397e1aed). Email:tales@galache.com.br. - DATE_ATOM: 2021-12-02T15:23:50-03:00

Hash do documento original

(SHA256):d2cfea0f2a70c98607528281cb27b2a4fd67d569e0f5ab9b47c241256e5d571e

(SHA512):3ff52a2c20ff3e1274091b2569914970491919226ed8e4519250002e2dbfcb218e038b3ceb3ebe7f34236beb8713939f62b86b593700a1c645e3f076f7028dcc

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign