

Nome: **DANIELA E DAVID** Garantidor: _____
Endereço: **Rua Benedito Aparecido Bearari** No. **s/n** Complemento: **Lote 8 Gleba H**
Bairro: **Belvedere do Lago** Município: **Serra Negra** UF: **SP** Valor do laudo: _____

Tipo do Imóvel: **Outros** No. da Matrícula: **10.888** No. do Cart. **1º CRI** **Serra Negra/SP**
Finalidade: **Residencial** Estado de Conservação: **Boa**
Padrão: **Médio** Padrão Construtivo: **Médio** Idade Aparente: **Novo**

Valor de Mercado: **R\$ 171.000,00**

Valor por Extenso: Cento e setenta e um mil reais

Valor de venda forçada (0,80): **R\$ 136.800,00**

Valor por Extenso: Cento e trinta e seis mil, oitocentos 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 type="checkbox"/> Segurança |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto | <input type="checkbox"/> Gás | <input type="checkbox"/> Correio | <input checked="" type="checkbox"/> Praças e Parques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo | <input type="checkbox"/> Bancos | <input type="checkbox"/> Entretenimento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia | | <input type="checkbox"/> Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ? **Sim** Se não, por quê ? **Nenhum**
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ? **Não** Se sim, por quê ? **Nenhum**
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ? **Não** Se sim, qual ? **Nenhum**

Observações Complementares:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Agostinho Franco de Oliveira e Rod. Eng. Geraldo Mantovani. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto da Fachada do Imóvel

Diagnostico de Mercado:

O imóvel não apresenta identificação numérica visível no local. Recomendamos que, antes de qualquer operação bancária, seja apresentada a planta quadra para confirmar a localização exata do imóvel.



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez
CREA/CAU: A187065-3
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.

Data: 02 de junho de 2025



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço: Belvedere do Lago, s/n,							Situação	Oferta
Fonte: B&G IMÓVEIS			Telefone: (11) 94756-8523		Contato		0	
Idade:	Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	1.125,00	Valor (R\$):	208.000,00

2. Endereço: Belvedere do Lago, s/n,							Situação	Oferta
Fonte: CORDEIRO IMÓVEIS			Telefone: (19) 99767-8446		Contato		0	
Idade:	Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	1.250,00	Valor (R\$):	250.000,00

3. Endereço: Belvedere do Lago, s/n,							Situação	Oferta
Fonte: FORTES GUIMARÃES IMOBILIÁRIA			Telefone: (13) 3288-1140		Contato		0	
Idade:	Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	1.242,00	Valor (R\$):	350.000,00

4. Endereço: Belvedere do Lago, s/n,							Situação	Oferta
Fonte: CHEI SANTOS IMÓVEIS			Telefone: (13) 99193-6870		Contato		0	
Idade:	Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	1.147,00	Valor (R\$):	155.000,00

5. Endereço: Belvedere do Lago, s/n,							Situação	Oferta
Fonte: Barroso Imóveis			Telefone: (19) 3892-3003		Contato		0	
Idade:	Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	1.215,00	Valor (R\$):	265.000,00

6. Endereço: Belvedere do Lago, s/n,							Situação	Oferta
Fonte: Acheisantos Imoveis			Telefone: (13) 3288-1140		Contato		0	
Idade:	Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	1.158,00	Valor (R\$):	280.000,00

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.	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
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	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

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\$ 208.000,00	0,90	0,00	187.200,00	166,40	1,000	1,000	1,000	1,002	1,00	166,79
2	R\$ 250.000,00	0,90	0,00	225.000,00	180,00	1,000	1,000	1,000	1,002	1,00	180,38
3	R\$ 350.000,00	0,90	0,00	315.000,00	253,62	0,909	1,000	1,000	1,000	0,91	230,57
4	R\$ 155.000,00	0,90	0,00	139.500,00	121,62	1,111	1,000	1,000	1,000	1,11	135,10
5	R\$ 265.000,00	0,90	0,00	238.500,00	196,30	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	196,39
6	R\$ 280.000,00	0,90	0,00	252.000,00	217,62	1,000	1,000	1,000	1,002	1,00	218,00
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	187,87
						Saneamento				Mín.	140,91
										Máx.	234,84

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	910,00	Valor do m²:	187,87		Valor do Terreno:	R\$ 170.964,86
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00		Valor da Const. (Averbado):	R\$ -
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00		Valor da Const. (Não averbado):	R\$ -
					Valor Total:	R\$ 170.964,86

Valor Final de Avaliação: R\$ 171.000,00

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

Característica Gerais da Região:

Predominante Residencial

Área construída:0 a 59m²**Fatores Impeditivos:**

Não

Valor Mensal Condomínio + IPTU:**Infraestrutura Região:**

Boa acessibilidade, perto do centro de serviços, alta presença de projetos relevantes

Estado de Conservação:

Bom

Valor Venda x Valor de Mercado:

Alinhado

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



TERRENO



TERRENO



TERRENO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



TERRENO



TERRENO



TERRENO



TERRENO



TERRENO

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	Belvedere do Lago	s/n		B&G IMÓVEIS	(11) 94756-8523	208.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	26,00	1.125,00	02/06/25
2	Belvedere do Lago	s/n		CORDEIRO IMÓVEIS	(19) 99767-8446	250.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	29,00	1.250,00	02/06/25
3	Belvedere do Lago	s/n		FORTES GUIMARÃES IMOBILIÁRIA	(16) 3602-8010	350.000,00	1,10	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	30,00	1.242,00	02/06/25
4	Belvedere do Lago	s/n		CHEI SANTOS IMÓVEIS	(13) 99193-6870	155.000,00	0,90	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	28,00	1.147,00	02/06/25
5	Belvedere do Lago	s/n		Barroso Imóveis	(19) 3892-3003	265.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	29,00	1.215,00	02/06/25
6	Belvedere do Lago	s/n		Acheisantos Imoveis	(13) 3288-1140	280.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	27,00	1.158,00	02/06/25

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.053,66
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	0,00	Coef. Frente	1,14869835
Quadra		idade	0	idade	0	Coef. Profund.	0,99945203
índice fiscal	1,00	vida útil	0	vida útil	0	Coef. Área	1,000
Frente	22,00	Conserv.	0,00	Conserv.	0,00	Coef. Esquina	1
At	910,00	residual	0%	residual	0%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	41,36	padrão	0,00	padrão	0,00		

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	208.000,00	0,90	0,00	187.200,00	26,00	43,27	1.125,00	166,40	1,00	1,00	0,00	166,40	1,0000	1,0000	0,00	166,40	1,14869835	1,0000	0,00	166,40	
2	250.000,00	0,90	0,00	225.000,00	29,00	43,10	1.250,00	180,00	1,00	1,00	0,00	180,00	1,0000	1,0000	0,00	180,00	1,14869835	1,0000	0,00	180,00	
3	350.000,00	0,90	0,00	315.000,00	30,00	41,40	1.242,00	253,62	1,10	0,91	-23,06	230,57	1,0000	1,0000	0,00	253,62	1,14869835	1,0000	0,00	253,62	
4	155.000,00	0,90	0,00	139.500,00	28,00	40,96	1.147,00	121,62	0,90	1,11	13,51	135,14	1,0000	1,0000	0,00	121,62	1,14869835	1,0000	0,00	121,62	
5	265.000,00	0,90	0,00	238.500,00	29,00	41,90	1.215,00	196,30	1,00	1,00	0,00	196,30	1,0000	1,0000	0,00	196,30	1,14869835	1,0000	0,00	196,30	
6	280.000,00	0,90	0,00	252.000,00	27,00	42,89	1.158,00	217,62	1,00	1,00	0,00	217,62	1,0000	1,0000	0,00	217,62	1,14869835	1,0000	0,00	217,62	
							Média	189,26				Média	187,67			Média	189,26			Média	189,26
							L. Inf.	132,48				L. Inf.	131,37			L. Inf.	132,48			L. Inf.	132,48
							L. Sup.	246,04				L. Sup.	243,97			L. Sup.	246,04			L. Sup.	246,04
							Desvio	45,12				Desvio	34,88			Desvio	45,12			Desvio	45,12
							CV	0,238				CV	0,186			CV	0,238			CV	0,238

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
0,99708963	1,0024	0,39	166,79	1,00	166,79	166,79	166,79	166,79
0,99735958	1,0021	0,38	180,38	1,00	180,38	180,38	180,38	180,38
0,99942331	1,0000	0,01	253,63	0,91	230,57	230,57	230,57	230,57
0,99972129	0,9997	-0,03	121,59	1,11	135,10	135,10	135,10	135,10
0,99896356	1,0005	0,10	196,39	1,00	196,39	196,39	196,39	196,39
0,99769194	1,0018	0,38	218,00	1,00	218,00	218,00	218,00	218,00
	Média		189,46		187,87	187,87	187,87	187,87
	L. Inf.		132,62		131,51	131,51	131,51	131,51
	L. Sup.		246,30		244,24	244,24	244,24	244,24
	Desvio		45,13					
	CV		0,238					

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL							
Averbado				Não Averbado			
Área construída	0,00			Área construída	0,00		
Vu construção	0,00			Vu construção	0,00		
Depreciação	#DIV/0!			Depreciação	#DIV/0!		
Vu depreciado	#DIV/0!			Vu depreciado	#DIV/0!		
Valor total	0,00			Valor total	0,00		
Terreno				VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
Área de terreno	910,00			Valor Terreno	170.964,86		
Vu terreno	187,87			Valor Construção	0,00		
Valor total	170.964,86			Valor total	170.964,86		

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	2.053,66			
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.	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
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	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00