

Laudo de Avaliação

Nome: **Fabiana Sampaio da Silva** CPF:
Endereço: **Rua Michel Miguel** No. **527** Complemento: **Lote 9 - Quadra 2**
Bairro: **Jardim Residencia** Município: **Votuporanga** UF: **SP** CEP: **15506-112**

Tipo do Imóvel: **Casa** No. da Matrícula: **40.584** No. do Cart. **1º CRI de** **Votuporanga/SP**
Finalidade: **Residencial** Estado de Conservação: **Boa**
Padrão: **Mécio** Padrão Construtivo: **Médio** Idade Aparente: **15 Anos**

Valor de Mercado:

R\$ 225.000,00

Valor por Extenso:

Duzentos e vinte e cinco mil reais

Valor de venda forçada (0,70):

R\$ 146.000,00

Valor por Extenso:

Cento e quarenta e seis mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

☒ Energia Elétrica
☒ Rede de Água
☒ Rede de Esgoto
☒ Iluminação Pública
☒ Telefonia

☒ Pavimentação
☒ Guias e Sargetas
☐ Gás
☒ Coleta de Lixo

☐ Metrô
☒ Ônibus
☒ Correio
☒ Bancos
☒ Hospital

☒ Escola
☒ Segurança
☒ Praças e Parques
☒ Entretenimento

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:

Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto da Fachada do Imóvel



Responsável Técnico:

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

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	185,00	m ²
Testada:	9,25	m
Lat. Dir.:	20,00	m
Lat. Esq.:	20,00	m
Fração ideal	100,00	%

Construção (Averbado):	40,920	m²
Construção (Não Averbado):	39,76	m²
Área Total:	80,68	m²

No. Vagas:	Cobertas	1
	Descobertas	-

No. Pav.:	1
Aptos/andar:	-
No.: Elev.:	-

Áreas Averbadas ?

Infra-estrutura da Edificação:

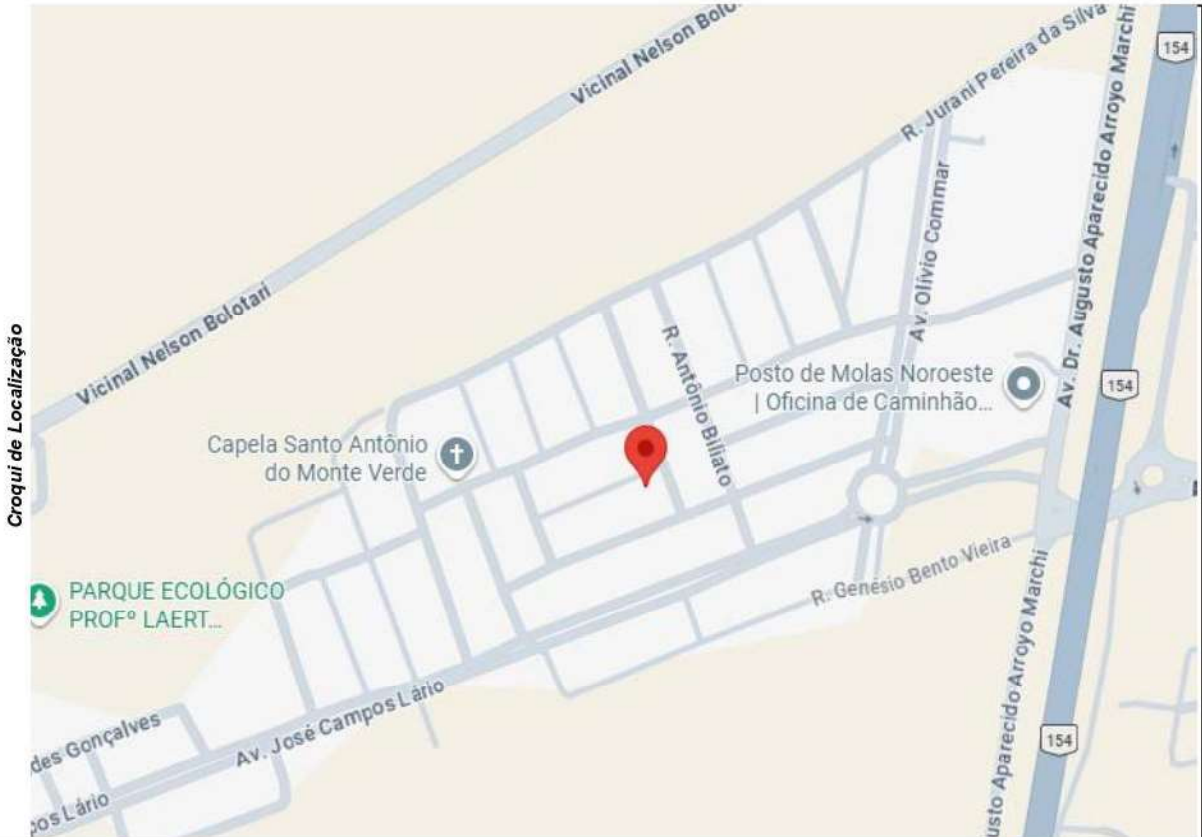
- | | | | |
|--|--|---|--|
| ☐ Salão de Festas | ☐ Play Ground | ☐ Quadra Poliesportiva | ☐ Espaço Gourmet |
| ☐ Sala de Jogos | ☐ Piscina | ☐ TV a cabo | ☐ Vigilância |
| ☐ Sala de Ginástica | ☐ Churrasqueira | ☐ Sauna | ☐ Lavanderia Coletiva |

Características da Unidade Avalianda:

[illegible]

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Jardim Residencial Noroeste, ,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(17) 99188-7954		Contato	0
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,212	AC(m²)	136,00	AT (m²)	182,00	Valor (R\$): 350.000,00

2. Endereço:							Jardim Residencial Noroeste, ,	Situação	Oferta				
Fonte:		Corretor		Telefone:		(17) 99615-5346		Contato	0				
Idade:		20 Anos		Padrão:		1,212		AC(m²)	109,00	AT (m²)	180,00	Valor (R\$):	280.000,00

3. Endereço:							Jardim Residencial Noroeste, ,	Situação	Oferta			
Fonte:		Corretor		Telefone:	(17) 98155-3940		Contato	0				
Idade:		55 Anos		Padrão:	1,056		AC(m²)	192,00	AT (m²)	200,00	Valor (R\$):	250.000,00

4. Endereço:							Jardim Residencial Noroeste, ,	Situação	Oferta
Fonte:		Corretor		Telefone:	(17) 99715-6929		Contato	0	
Idade:	45 Anos	Padrão:	1,212	AC(m²)	145,00	AT (m²)	181,00	Valor (R\$):	260.000,00

5. Endereço:	Jardim Residencial Noroeste, ,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(17) 99705-7443		Contato	0
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,212	AC(m²)	101,00	AT (m²)	180,00	Valor (R\$): 250.000,00

6. Endereço:							Jardim Residencial Noroeste, ,	Situação	Oferta			
Fonte:		Corretor		Telefone:	(17) 98155-3940		Contato	0				
Idade:		40 Anos		Padrão:	1,056		AC(m²)	71,83	AT (m²)	261,38	Valor (R\$):	180.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado
Averbado	15	70	2,5	20%	40,92	1,21	2559,271	104.725,38	84,0%	87.9
Não Averb.	15	70	2,5	20%	39,76	1,21	2559,271	101.756,63	84,0%	85.4
Comp 1	20	70	2,5	20%	136,00	1,21	2.559,27	348.060,90	80,0%	278.5
Comp 2	20	70	2,5	20%	109,00	1,21	2.559,27	278.960,57	80,0%	223.2
Comp 3	55	70	2,5	20%	192,00	1,06	2.229,86	428.133,15	41,9%	179.5
Comp 4	45	70	2,5	20%	145,00	1,21	2.559,27	371.094,34	54,7%	202.9
Comp 5	25	70	2,5	20%	101,00	1,21	2.559,27	258.486,40	75,7%	195.6
Comp 6	40	70	2,5	20%	71,83	1,06	2.229,86	160.170,86	60,5%	96.9

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogeneização R\$
1	R\$ 350.000,00	0,96	278.528,28	57.471,72	315,78	1,000	1,000	1,005	0,994	1,01	317,00
2	R\$ 280.000,00	0,96	223.232,22	45.567,78	253,15	1,000	1,000	1,005	1,000	1,01	254,00
3	R\$ 250.000,00	0,96	179.584,12	60.415,88	302,08	1,000	1,000	0,985	1,000	0,98	297,00
4	R\$ 260.000,00	0,96	202.991,26	46.608,74	257,51	1,000	1,000	1,005	0,997	1,01	258,00
5	R\$ 250.000,00	0,96	195.696,73	44.303,27	246,13	1,000	1,000	1,005	1,000	1,01	247,00
6	R\$ 180.000,00	0,96	96.928,08	75.871,92	290,27	1,000	1,000	0,985	0,894	0,98	285,00
						SIM	SIM	SIM	NÃO	Média	276,00
						Saneamento				Mín.	207,00
										Máx.	346,00

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	185,00	Valor do m²:	276,94	Valor do Terreno:	R\$ 51.234,27
Área Construção (Averbado):	40,92	Valor do m²:	2.148,81	Valor da Const. (Averbado):	R\$ 87.929,38
Área Construção (Não averbado):	39,76	Valor do m²:	2.148,81	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 85.436,75
				Valor Total:	R\$ 224.600,40

Valor Final de Avaliação: R\$ 225.000,00

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



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL LINDEIRO ESQUERDO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL LINDEIRO ESQUERDO



FACHADA DO IMÓVEL LINDEIRO DIREITO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL LINDEIRO DIREITO



HIDRÔMETRO



MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA



FRETE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



GARAGEM



LATERAL EXTERNA DIREITA



LATERAL EXTERNA ESQUERDA



SALA DE ESTAR



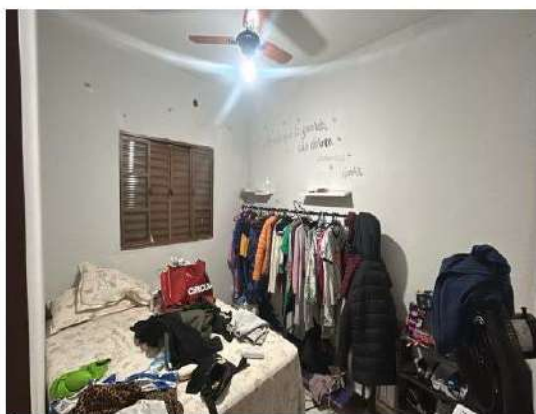
COZINHA



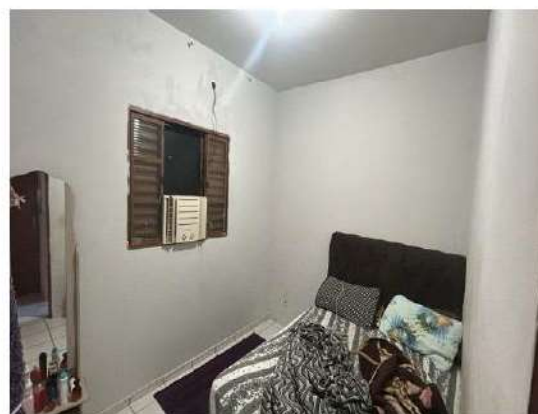
BANHEIRO SOCIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

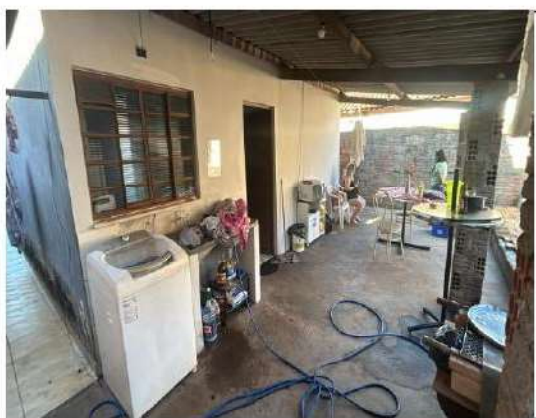
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 2



ÁREA DE SERVIÇO



VISTA PARCIAL QUINTAL COM PISCINA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL			
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	C
1	Jardim Residencial Noroeste			Corretor	(17) 99188-7954	350.000,00	1,00	20	70	
2	Jardim Residencial Noroeste			Corretor	(17) 99615-5346	280.000,00	1,00	20	70	
3	Jardim Residencial Noroeste			Corretor	(17) 99195-1638	250.000,00	1,00	55	70	
4	Jardim Residencial Noroeste			Corretor	(17) 99715-6929	260.000,00	1,00	45	70	
5	Jardim Residencial Noroeste			Corretor	(17) 99705-7443	250.000,00	1,00	25	70	
6	Jardim Residencial Noroeste			Corretor	(17) 98155-3940	180.000,00	1,00	40	70	

1	https://www.imobiliariabissoli.com.br/imovel/casa-votuporanga-3-quartos-136-m/CA2728-BISS?from=sale
2	https://www.imobiliariabissoli.com.br/imovel/casa-votuporanga-3-quartos-109-m/CA2513-BISS?from=sale
3	https://www.imobiliariabissoli.com.br/imovel/casa-votuporanga-3-quartos-192-m/CA2227-BISS?from=sale
4	https://www.ipadroeira.com.br/imovel/casa-votuporanga-3-quartos-145-m/CA0402-PADR
5	https://www.ipadroeira.com.br/imovel/casa-votuporanga-2-quartos-101-m/CA0359-PADR
6	https://thiagodiascorretor.com.br/comprar/sp/votuporanga/jardim-residencial-noroeste/casa/73608215

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R&M	2.111,81
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Setor	Averbado		Não Averbado		Coef. Frente
	Ac	40,92	Ac	39,78	
Quadra	idade	15	idade	15	Coef. Profund.
índice fiscal	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área
Frente	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Coef. Esquina
At	residual	20%	residual	20%	topogr.
Prof. Equiv.	padrão	1,21	padrão	1,21	

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Topo Amostra	Hom
									ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		
1	350.000,00	0,96	278.528,28	57.471,72	9,00	20,22	182,00	315,78	1,00	1,00	0,00	315,78	1,0000	
2	280.000,00	0,96	223.232,22	46.567,78	9,00	20,00	180,00	253,15	1,00	1,00	0,00	253,15	1,0000	
3	250.000,00	0,96	179.584,12	60.415,88	10,00	20,00	200,00	302,08	1,00	1,00	0,00	302,08	1,0000	
4	280.000,00	0,96	202.991,26	46.606,74	9,00	20,11	181,00	257,51	1,00	1,00	0,00	257,51	1,0000	
5	250.000,00	0,96	106.606,73	44.303,27	9,00	20,00	180,00	246,13	1,00	1,00	0,00	246,13	1,0000	
6	180.000,00	0,96	96.928,08	75.871,92	10,00	26,14	261,38	290,27	1,00	1,00	0,00	290,27	1,0000	
Média									277,49		277,49			
L. Inf.									194,24		194,24			
L. Sup.									360,73		360,73			
Desvio									29,01		29,01			
CV									0,105		0,105			

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
0,89938250	0,9945	-1,74	314,04	1,01	317,51	317,51	317,51	317,51
0,89442719	1,0000	0,00	293,15	1,01	254,55	254,55	254,55	254,55
0,89442719	1,0000	0,00	302,08	0,98	297,41	297,41	297,41	297,41
0,89690827	0,9972	-0,71	256,79	1,01	258,92	258,92	258,92	258,92
0,89442719	1,0000	0,00	246,13	1,01	247,48	247,48	247,48	247,48
1,00000000	0,8944	-30,65	259,63	0,98	285,78	285,78	285,78	285,78
Média					276,94	276,94	276,94	276,94
L. Inf.					193,86	193,86	193,86	193,86
L. Sup.					360,02	360,02	360,02	360,02
Desvio					28,57			
CV					0,105			

NÃO

AVALIAÇÃO	
Averbado	
Área construída	40,92
Vu construção	2.559,27
Depreciação	83,96%
Vu depreciado	2.148,81
Valor total	87.929,38
Terreno	
Área de terreno	185,00
Vu terreno	276,94
Valor total	51.234,27