

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: **Médio** 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 | ☒ Pavimentação | ☐ Metrô | ☒ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☒ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☐ Gás | ☒ Correio | ☒ Praças e Parques |
| ☒ Iluminação Pública | ☒ Coleta de Lixo | ☒ Bancos | ☒ Entretenimento |
| ☒ Telefonia | | ☒ 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:

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



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

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

Data: 11 de novembro de 2025



Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:		Construção (Averbado):		40,920	m²	No. Vagas:	Cobertas	1	
Terreno:	185,00	m²	Construção (Não Averbado):	39,76	m²		Descobertas	-	
Testada:	9,25	m	Área Total:	80,68	m²	No. Pav.:	1		
Lat. Dir.:	20,00	m				Aptos/andar:	-	Total Unid.:	1
Lat. Esq.:	20,00	m				No. Elev.:	-		
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ?						

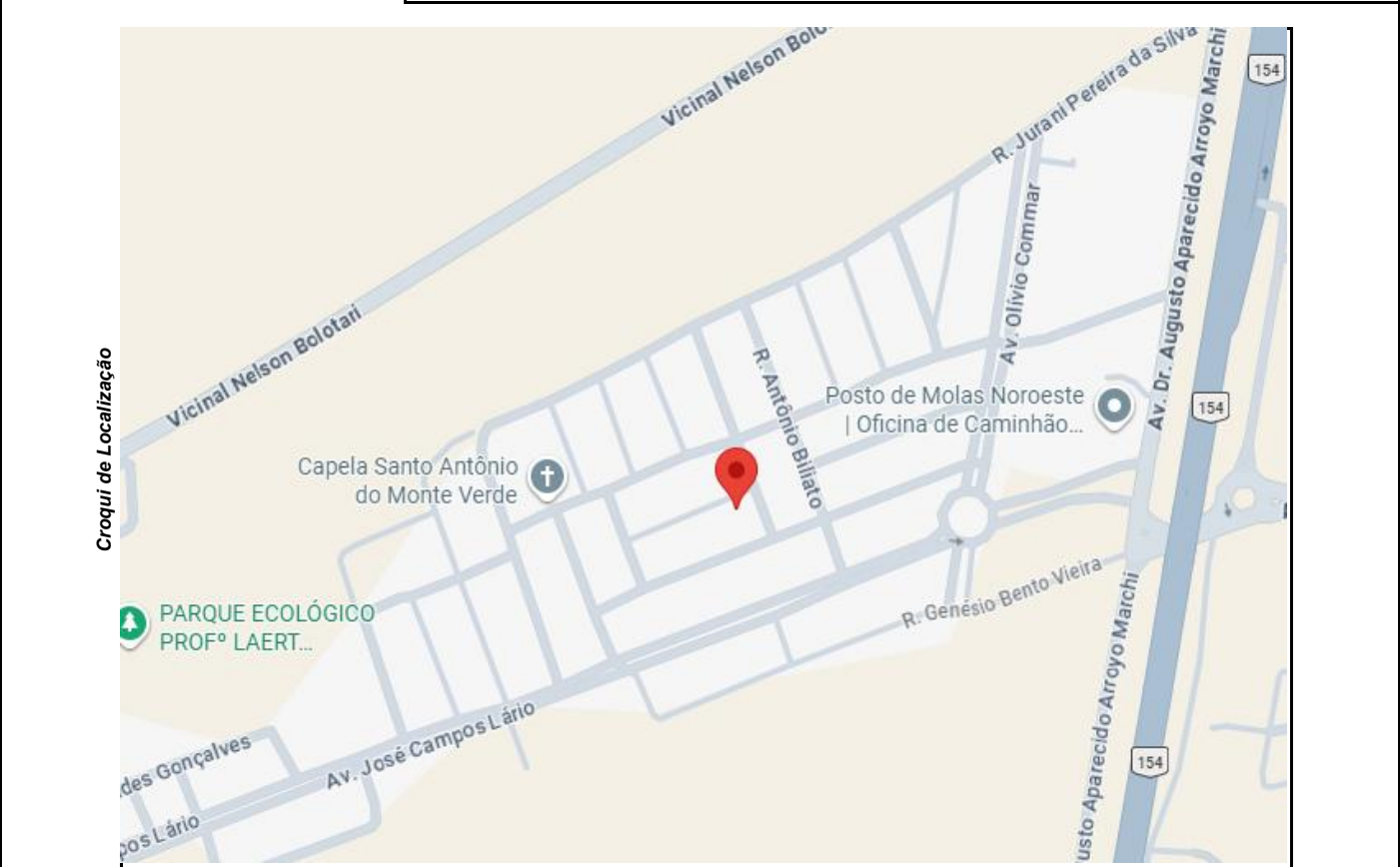
Infra-estrutura da Edificação:			
☐ Salão de Festas	☐ Play Ground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☐ TV a cabo	☐ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

Características da Unidade Avalianda:

[illegible]

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

Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação

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

--

[illegible]

5. Endereço:	Jardim Residencial Noroeste, ,	Situação	Oferta
---------------------	--------------------------------	-----------------	--------

6. Endereço: Jardim Residencial Noroeste, ,				Situação	Oferta
--	--	--	--	-----------------	--------

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
-------------	--------------	-------------	----------	----------	-------------	------	----------------	------------------	-------------	------------------------

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
---------	--------------	--------------	---------------------	---------------	---------	----------------	--------------	---------------	--------------	--------------------------	---------------------

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	195,00	Valor de m²:	276,04	Valor do Terreno:	R\$ 54.224,27
---------------	--------	--------------	--------	-------------------	---------------

[illegible]

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



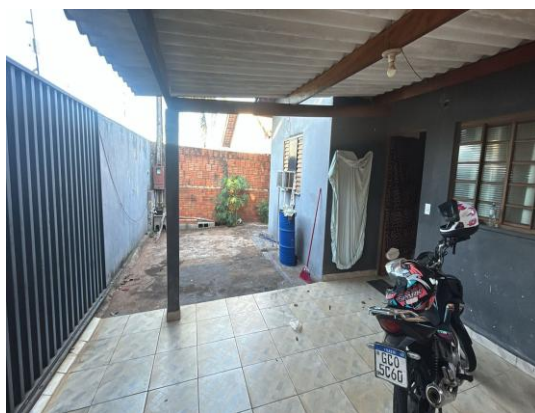
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL LINDEIRO DIREITO



HIDRÔMETRO



MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA



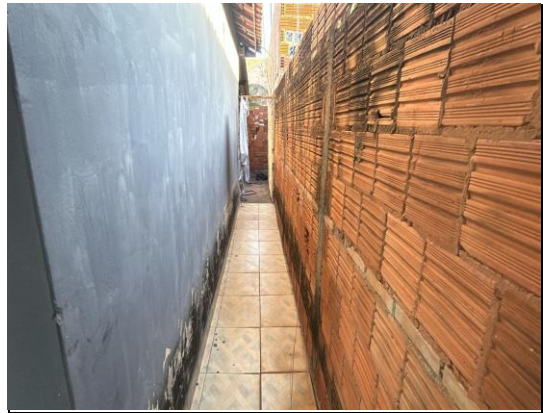
FRENTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



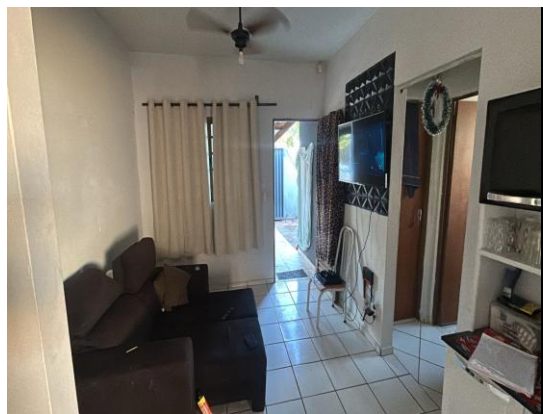
GARAGEM



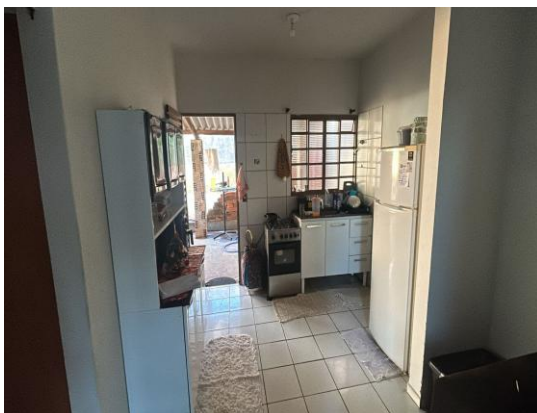
LATERAL EXTERNA DIREITA



LATERAL EXTERNA ESQUERDA



SALA DE ESTAR



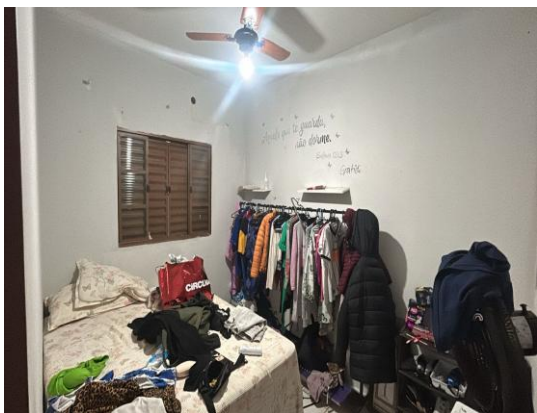
COZINHA



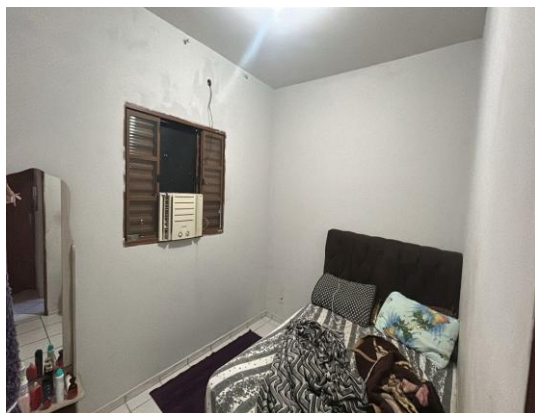
BANHEIRO SOCIAL

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	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Jardim Residencial Noroeste			Corretor	(17) 99188-7954	350.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,212	136,00	9,00	182,00	11/11/25
2	Jardim Residencial Noroeste			Corretor	(17) 99615-5346	280.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,212	109,00	9,00	180,00	11/11/25
3	Jardim Residencial Noroeste			Corretor	(17) 99195-1638	250.000,00	1,00	55	70	2,50	20%	1,056	192,00	10,00	200,00	11/11/25
4	Jardim Residencial Noroeste			Corretor	(17) 99715-6929	260.000,00	1,00	45	70	2,50	20%	1,212	145,00	9,00	181,00	11/11/25
5	Jardim Residencial Noroeste			Corretor	(17) 99705-7443	250.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,212	101,00	9,00	180,00	11/11/25
6	Jardim Residencial Noroeste			Corretor	(17) 98155-3940	180.000,00	1,00	40	70	2,50	20%	1,056	71,83	10,00	261,38	11/11/25

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	R8N	2.111,61
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		
Sector		Ac	40,92	Ac	39,76	Coef. Frente
Quadra		Idade	15	Idade	15	Coef. Profund.
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área
Frente	9,25	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Coef. Esquina
At	185,00	residual	20%	residual	20%	topogr.
Prof. Equiv.	20,00	padrão	1,21	padrão	1,21	

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	ÍNDICE 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	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	1,0000	0,00	315,78	0,97914836	1,0055	1,74	317,51
2	280.000,00	0,96	223.232,22	45.567,78	9,00	20,00	180,00	253,15	1,00	1,00	0,00	253,15	1,0000	1,0000	0,00	253,15	0,97914836	1,0055	1,39	254,55
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	1,0000	0,00	302,08	1,00000000	0,9845	-4,67	297,41
4	260.000,00	0,96	202.991,26	46.608,74	9,00	20,11	181,00	257,51	1,00	1,00	0,00	257,51	1,0000	1,0000	0,00	257,51	0,97914836	1,0055	1,41	258,92
5	250.000,00	0,96	195.696,73	44.303,27	9,00	20,00	180,00	246,13	1,00	1,00	0,00	246,13	1,0000	1,0000	0,00	246,13	0,97914836	1,0055	1,35	247,48
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	1,0000	0,00	290,27	1,00000000	0,9845	-4,49	285,78
									Média				Média				Média			
									L. Inf.				L. Inf.				L. Inf.			
									L. Sup.				L. Sup.				L. Sup.			
									Desvio				Desvio				Desvio			
									CV				CV				CV			
									SIM				SIM				SIM			

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	2.111,61			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	15	70	2,50	20%	40,92	1,21	2.559,27	104.725,38	84,0%	87.929,38
Não Averb.	15	70	2,50	20%	39,76	1,21	2.559,27	101.756,63	84,0%	85.436,75
Comp 1	20	70	2,5	20%	136,00	1,21	2.559,27	348.060,90	80,0%	278.528,28
Comp 2	20	70	2,5	20%	109,00	1,21	2.559,27	278.960,57	80,0%	223.232,22
Comp 3	55	70	2,5	20%	192,00	1,06	2.229,86	428.133,15	41,9%	179.584,12
Comp 4	45	70	2,5	20%	145,00	1,21	2.559,27	371.094,34	54,7%	202.991,26
Comp 5	25	70	2,5	20%	101,00	1,21	2.559,27	258.486,40	75,7%	195.696,73
Comp 6	40	70	2,5	20%	71,83	1,06	2.229,86	160.170,86	60,5%	96.928,08