Laudo de Avaliação

Nome:	VILLA DAS FLORES - Q10 L13	Garantidor:			
Endereço:	Rua do Cravo	No.	1258	Complemento:	Lote nº 13 - Quadra nº 10
Bairro:	Villa das Flores	Município:	Pereira Barreto	UF:	SP

Tipo do Imóvel:	Casa	No. da Matrícula:	29.225	No. do Cart.	1º CRI	Pereira Barreto/SP
Finalidade	Residencial	Estado de Conservação:	Regular			
Padrão:	Médio - Baixo	Padrão Construtivo:	Médio - Baixo	Idade Aparente:	15	

Valor de Mercado:	**R$ 180.000,00**
Valor por Extenso:	Cento e oitenta mil reais
Valor de venda forçada (0,65):	**R$ 117.000,00**
Valor por Extenso:	Cento e dezessete mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

☑ Energia Elétrica	☑ Pavimentação	☐ Metrô	☑ Escola
☑ Rede de Água	☑ Guias e Sargetas	☑ Ônibus	☑ Segurança
☑ Rede de Esgosto	☐ Gás	☑ Correio	☑ Praças e Parques
☑ Iluminação Pública	☑ Coleta de Lixo	☑ Bancos	☑ Entretenimento
☑ Telefonia		☑ Hospital	

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Não	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:

Ao realizarmos a vistoria (externa) do imóvel, notamos que a matrícula averba somente um terreno e no local identificamos edificação em estágio intermediário de construção.
Devido à falta de averbação na matrícula e ausência de detalhes que nos possibilitem afirmar que as edificações foram construídas com boas técnicas de engenharia e segurança, adotamos área construída estimada via imagens do "Google Earth", onde constatamos aproximados 80m² edificados, padrão construtivo e estado de conservação de acordo com o visual externo.

Valor do terreno: R$ 95.000,00.
Valor da construção: R$ 85.000,00
Valor total: R$ 180.000,00



Foto da Fachada do Imóvel

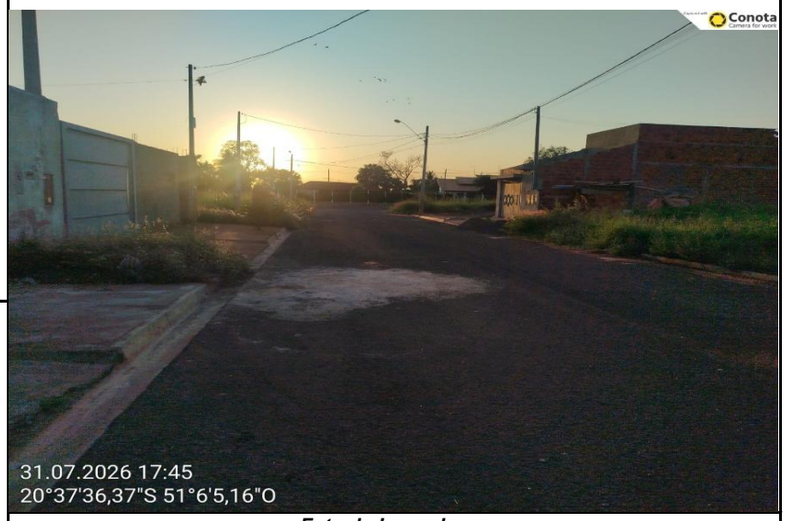


Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

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

Data: 03 de agosto de 2026

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	250,00	m²	Construção (Averbado):	0,000	m²	No. Vagas:		Cobertas	-
Testada:	10,00	m	Construção (Não Averbado):	80,00	m²			Descobertas	-
Lat. Dir.:	25,00	m	Área Total:	80,00	m²	No. Pav.:	1		
Lat. Esq.:	25,00	m				Aptos/andar:	-	Total Unid.:	-
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ?			No.: Elev.:	-		

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

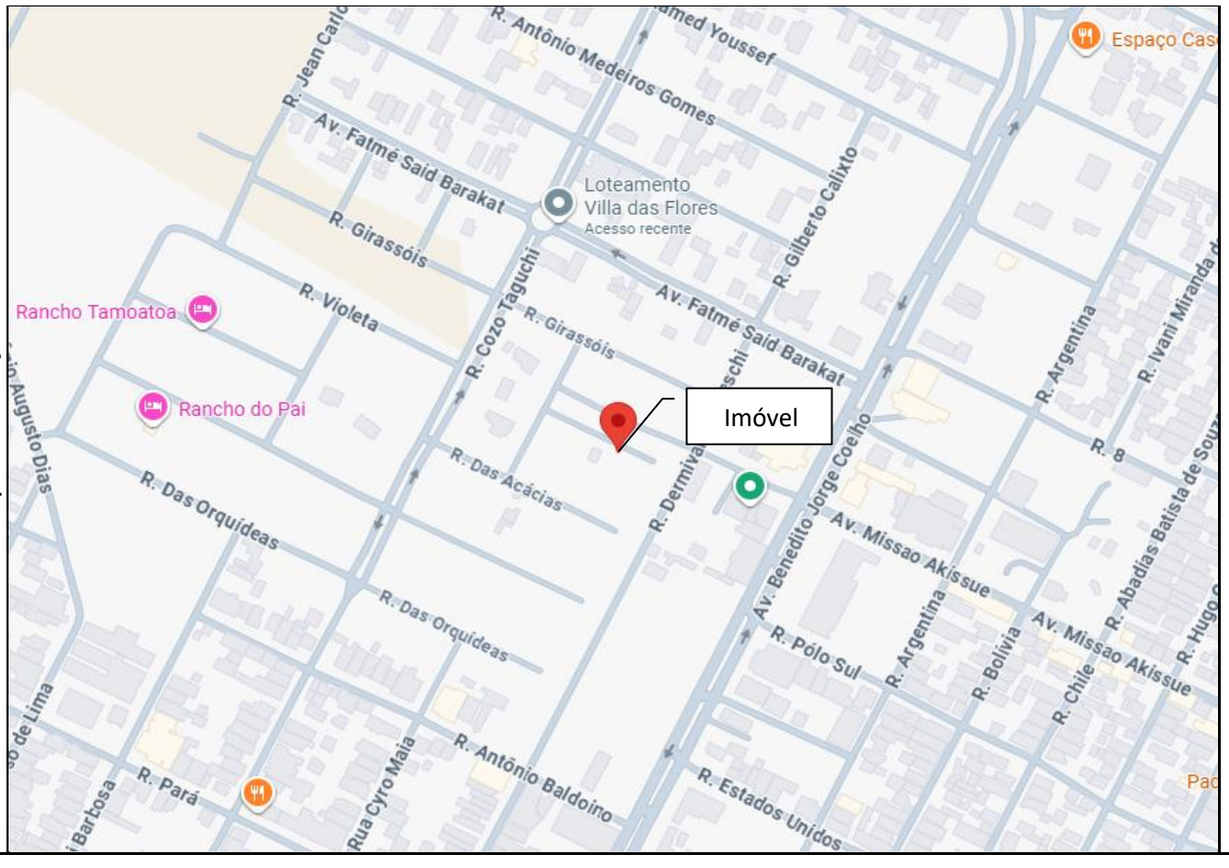
Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	*Quant.*	*Piso*	*Parede*	*Forro*	*Obs.:*

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.

Croqui de Localização



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Villa das Flores, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Proprietário			**Telefone:**	0			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	251,00	**Valor (R$):**	120.000,00
2. Endereço:	Villa das Flores, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Proprietário			**Telefone:**	0			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	250,00	**Valor (R$):**	133.250,00
3. Endereço:	Jardim Tókio, ,							**Situação**	Vendido
Fonte:	Evolua House			**Telefone:**	(19) 99335-1955			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	250,00	**Valor (R$):**	55.000,00
4. Endereço:	Jardim Tókio, ,							**Situação**	Vendido
Fonte:	Proprietária			**Telefone:**	0			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	250,00	**Valor (R$):**	57.000,00
5. Endereço:	Rua Melvin Jones, S/Nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(18) 3704-7503			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	400,00	**Valor (R$):**	160.000,00
6. Endereço:	Jardim Sao Francisco, Pereira Barreto, S/Nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(19) 99335-1955			**Contato**	0
Idade:	35 Anos	**Padrão:**	0,734	**AC(m²)**	120,00	**AT (m²)**	255,00	**Valor (R$):**	230.000,00

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.	**15**	**60**	**3**	**20%**	**80**	**0,64**	**1410,6144**	**112.849,15**	**75,3%**	**84.955,66**
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	35	60	2,5	20%	120,00	0,73	1.630,54	195.664,44	59,6%	**116.561,92**

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	0,90	0,00	108.540,00	432,43	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	432,86
2	R$ 133.250,00	0,90	0,00	119.925,00	479,70	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	479,70
3	R$ 55.000,00	1,00	0,00	55.000,00	220,00	1,000	1,429	1,000	1,000	1,43	314,29
4	R$ 57.000,00	1,00	0,00	57.000,00	228,00	1,000	1,429	1,000	1,000	1,43	325,71
5	R$ 160.000,00	0,90	0,00	144.320,00	360,80	1,000	1,000	1,000	1,000	1,06	382,63
6	R$ 230.000,00	0,90	116.561,92	91.473,08	358,72	1,000	1,000	0,964	1,085	0,97	347,65
						SIM	SIM	SIM	NÃO	Média	380,47
								Saneamento		Mín.	285,36
										Máx.	475,59

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	250,00	Valor do m²:	380,47	Valor do Terreno:	R$ 95.118,65
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Averbado):	R$ -
Área Construção (Não averbado):	80,00	Valor do m²:	1.061,95	Valor da Const. (Não averbado):	R$ 84.955,66
				Valor Total:	R$ 180.074,32

Valor Final de Avaliação: R$ 180.000,00

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 FOTOGRAFICAS



VISTA PARCIAL DO LOGRADOURO



VISTA PARCIAL DO LOGRADOURO



VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL



VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL



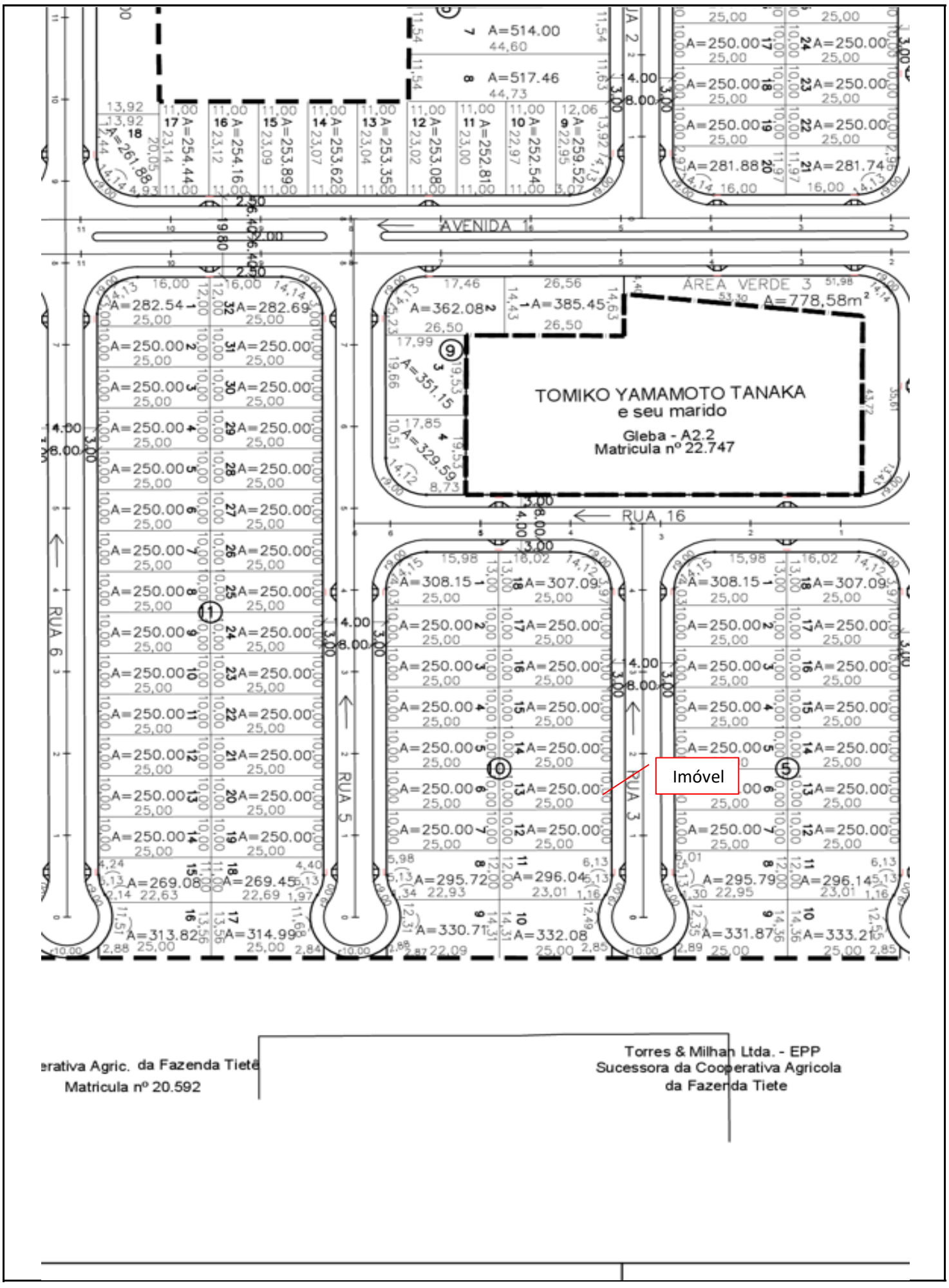
VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PLANTA QUADRA



QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES	PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	(R$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Villa das Flores			Proprietário	120.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	251,00	03/08/26
2	Villa das Flores			Proprietário	133.250,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	250,00	03/08/26
3	Jardim Tókio			Evolua House	55.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	250,00	03/08/26
4	Jardim Tókio			Proprietária	57.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	250,00	03/08/26
5	Rua Melvin Jones	S/Nº		Corretor	160.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	400,00	03/08/26
6	Jardim Sao Francisco, Pereira Barreto	S/Nº		Corretor	230.000,00	1,00	35	60	2,50	20%	0,734	120,00	12,00	255,00	03/08/26

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.221,44
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	80,00	Coef. Frente	1,00000000
Quadra		idade		idade	15	Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil		vida útil	60	Coef. Área	1,000
Frente	10,00	Conserv.		Conserv.	3,00	Coef. Esquina	1
At	250,00	residual		residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	25,00	padrão		padrão	0,64		

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	INDICE FISCAL	Fl	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x Fl)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.
1	120.000,00	0,90	0,00	108.540,00	10,00	25,10	251,00	432,43	1,00	1,00	0,00	432,43	1,0000	1,0000	0,00	432,43	1,00000000	1,0000	0,00	432,43
2	133.250,00	0,90	0,00	119.925,00	10,00	25,00	250,00	479,70	1,00	1,00	0,00	479,70	1,0000	1,0000	0,00	479,70	1,00000000	1,0000	0,00	479,70
3	55.000,00	1,00	0,00	55.000,00	10,00	25,00	250,00	220,00	1,00	1,00	0,00	220,00	0,7000	1,4286	94,29	314,29	1,00000000	1,0000	0,00	220,00
4	57.000,00	1,00	0,00	57.000,00	10,00	25,00	250,00	228,00	1,00	1,00	0,00	228,00	0,7000	1,4286	97,71	325,71	1,00000000	1,0000	0,00	228,00
5	160.000,00	0,90	0,00	144.320,00	10,00	40,00	400,00	360,80	1,00	1,00	0,00	360,80	1,0000	1,0000	0,00	360,80	1,00000000	1,0000	0,00	360,80
6	230.000,00	0,90	116.561,92	91.473,08	12,00	21,25	255,00	358,72	1,00	1,00	0,00	358,72	1,0000	1,0000	0,00	358,72	1,03713729	0,9642	-12,84	345,87
							Média	346,61			Média	346,61			Média	378,61			Média	344,47
							L. Inf.	242,63			L. Inf.	242,63			L. Inf.	265,03			L. Inf.	241,13
							L. Sup.	450,59			L. Sup.	450,59			L. Sup.	492,19			L. Sup.	447,81
							Desvio	105,38			Desvio	105,38			Desvio	64,44			Desvio	105,21
							CV	0,304			CV	0,304			CV	0,170			CV	0,305
												SIM				SIM				SIM

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	1,0000	0,00	432,43	251,00	1,00	0,43	432,86	1,00	432,86	432,86	432,86	432,86
1,00000000	1,0000	0,00	479,70	250,00	1,00	0,00	479,70	1,00	479,70	479,70	479,70	479,70
1,00000000	1,0000	0,00	220,00	250,00	1,00	0,00	220,00	1,43	314,29	314,29	314,29	314,29
1,00000000	1,0000	0,00	228,00	250,00	1,00	0,00	228,00	1,43	325,71	325,71	325,71	325,71
1,00000000	1,0000	0,00	360,80	400,00	1,06	21,83	382,63	1,06	382,63	382,63	382,63	382,63
0,92195445	1,0847	30,37	389,08	255,00	1,00	1,78	360,50	0,97	347,65	347,65	347,65	347,65
		Média	351,67			Média	350,62		380,47	380,47	380,47	380,47
		L. Inf.	246,17			L. Inf.	245,43		266,33	266,33	266,33	266,33
		L. Sup.	457,17			L. Sup.	455,80		494,62	494,62	494,62	494,62
		Desvio	106,80			Desvio	106,44					
		CV	0,304			CV	0,304					
			NÃO				SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	0,00	Área construída	80,00
Vu construção	0,00	Vu construção	1.410,61
Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	75,28%
Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	1.061,95
Valor total	**0,00**	Valor total	**84.955,66**
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	250,00	Valor Terreno	95.118,65
Vu terreno	380,47	Valor Construção	84.955,66
Valor total	**95.118,65**	Valor total	**180.074,32**

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 reparacões 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	2.221,44

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.	**15**	**60**	**3,00**	**20%**	**80,00**	**0,64**	**1.410,61**	**112.849,15**	**75,3%**	**84.955,66**
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	35	60	2,5	20%	120,00	0,73	1.630,54	195.664,44	59,6%	**116.561,92**