

Laudo de Avaliação

Nome:	Edilson Fernandes		Garantidor:			
Endereço:	Rua Vinicius de Moraes		No.	104	Complemento:	Lote 02 - Quadra O
Bairro:	Ter. Mont Serrat	Município:	Salto	UF:	SP	

Tipo do Imóvel:	Casa	No. da Matrícula:	41.060	No. do Cart.	1º CRI	Salto/SP
Finalidade	Residencial	Estado de Conservação:	Boa			
Padrão:	Médio - Alto	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	5 Anos	

Valor de Mercado:	R\$ 2.412.000,00
-------------------	------------------

Valor por Extenso:	Dois milhões e quatrocentos e doze mil reais
--------------------	--

Valor de venda forçada (0,70):	R\$ 1.688.000,00
--------------------------------	------------------

Valor por Extenso:	Um milhão e seiscentos e oitenta e oito 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:



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 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: R. Ernesto Nazaré, Av. Villa Lobos e Av. Brasília. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

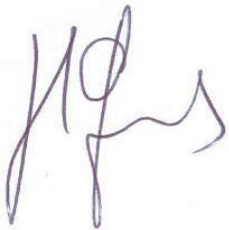


Foto do Logradouro

Responsável Técnico: x

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

Data: 25 de janeiro de 2022



Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno: 1.005,00 m²

Testada: 20,10 m

Lat. Dir.: 50,00 m

Lat. Esq.: 50,00 m

Fração ideal: 100,00 %

Construção (Averbado): 475,250 m²

Construção (Não Averbado): 0,00 m²

Área Total: 475,25 m²

Áreas Averbadas ?

No. Vagas: Cobertas 2

Descobertas -

No. Pav.: 2

Aptos/andar: -

No.: Elev.: -

Total Unid.: -

Infra-estrutura da Edificação:

☐ Salão de Festas

☐ Sala de Jogos

☐ Sala de Ginástica

☐ Play Ground

☐ Piscina

☐ Churrasqueira

☐ Quadra Poliesportiva

☐ TV a cabo

☐ Sauna

☐ Espaço Gourmet

☒ Vigilância

☐ Lavanderia Coletiva

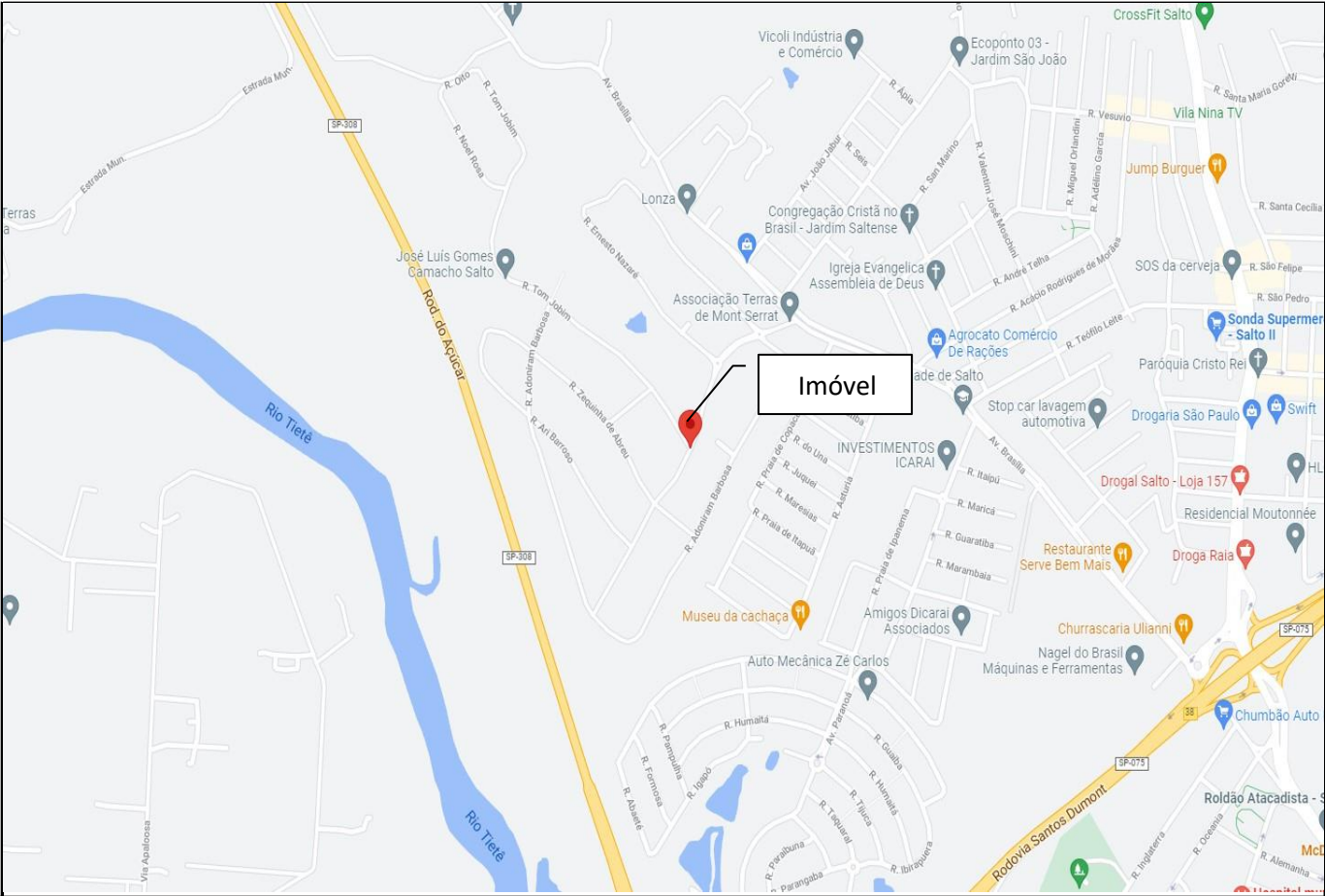
Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:
Sala de jantar	1	Porcelanato	Massas	Laje	-
Sala 2 ambientes	1	Porcelanato	Massas	Laje	-
Sala de tv	1	Porcelanato	Massas	Gesso	-
Lavabo	1	Porcelanato	Massas	Gesso	-
Cozinha	1	Porcelanato	Azulejo	Gesso	-
Área de serviço	1	Porcelanato	Massas	Gesso	-
Despensa	1	Porcelanato	Massas	Gesso	-
Brinquedoteca	1	Cerâmica	Massas	Gesso	-
Espaço gourmet	1	Porcelanato	Massas	Gesso	-
Varanda	2	Cerâmica	Massas	Gesso	-
Banheiro externo	1	Porcelanato	Azulejo	Laje	-
Depósito	1	Porcelanato	Massas	Laje	-
Suíte	2	Porcelanato	Massas	Gesso	-
Banheiro suíte	2	Porcelanato	Porcelanato	Gesso	-
Escritório	1	Porcelanato	Massas	Gesso	-
Closet	1	Porcelanato	Massas	Gesso	-

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:	Condomínio Terras de Mont Serrat, ,						Situação	Oferta	
Fonte:	Kelly Corretora			Telefone:	(11) 98518-5813		Contato	0	
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,743	AC(m²)	400,00	AT (m²)	1.100,00	Valor (R\$):	2.100.000,00

2. Endereç

Fonte:	Solve Imoveis			Telefone:	(19) 99836-0302			Contato	0
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,743	AC(m²)	222,00	AT (m²)	1.004,00	Valor (R\$):	1.500.000,00

3. Endereç

Fonte:	José C. R. Rocha			Telefone:	(19) 2518-5186			Contato	0
Idade:	5 Anos	Padrão:	2,154	AC(m²)	401,00	AT (m²)	1.160,00	Valor (R\$):	2.700.000,00

4. Enderec

Fonte:	Oscar Makoto			Telefone:	(11) 98724-5742			Contato	0
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,903	AC(m²)	443,00	AT (m²)	1.080,00	Valor (R\$):	2.450.000,00

5. Enderec

Fonte:	Daiane Guimarães			Telefone:	(11) 95321-6112			Contato	0
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,497	AC(m²)	456,00	AT (m²)	1.002,00	Valor (R\$):	2.000.000,00

6. Endereç

Fonte:	Votura Imóveis			Telefone:	(19) 2518-5186			Contato	0
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,743	AC(m²)	400,00	AT (m²)	1.000,00	Valor (R\$):	2.100.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	5	70	2	20%	475,25	2,15	3777,7067	1.795.355,13	95,0%	1.705.585,91
Não Averb.	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	5	70	2	20%	400,00	1,74	3.056,89	1.222.756,33	95,0%	1.161.617,52
Comp 2	5	70	1,5	20%	222,00	1,74	3.056,89	678.629,76	96,9%	657.688,30
Comp 3	5	70	1,5	20%	401,00	2,15	3.777,71	1.514.860,40	96,9%	1.468.114,16
Comp 4	5	70	1,5	20%	443,00	1,90	3.337,50	1.478.512,69	96,9%	1.432.888,08
Comp 5	5	70	2	20%	456,00	1,50	2.625,45	1.197.206,83	95,0%	1.137.345,51
Comp 6	5	70	1,5	20%	400,00	1,74	3.056,89	1.222.756,33	96,9%	1.185.023,97

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\$ 2.100.000,00	0,90	1.161.617,52	728.382,48	662,17	1,000	1,000	1,000	0,979	0,98	648,18
2	R\$ 1.500.000,00	0,90	657.688,30	692.311,70	689,55	1,000	1,000	1,000	1,001	1,00	690,05
3	R\$ 2.700.000,00	0,90	1.468.114,16	961.885,84	829,21	1,000	1,000	1,000	0,979	0,98	811,70
4	R\$ 2.450.000,00	0,90	1.432.888,08	772.111,92	714,92	1,000	1,000	1,000	0,979	0,98	699,82
5	R\$ 2.000.000,00	0,90	1.137.345,51	662.654,49	661,33	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	661,57
6	R\$ 2.100.000,00	0,90	1.185.023,97	704.976,03	704,98	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	704,98

	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	702,72
			Saneamento		Mín.	527,04
					Máx.	878,40

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	1005,00	Valor do m²:	702,72	Valor do Terreno:	R\$ 706.230,40
Área Construção (Averbado):	475,25	Valor do m²:	3.588,82	Valor da Const. (Averbado):	R\$ 1.705.585,91
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ -
				Valor Total:	R\$ 2.411.816,31

Valor Final de Avaliação:	R\$ 2.412.000,00
----------------------------------	------------------

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



FACHADA DO CONDOMÍNIO



VISTA DA RUA



FACHADA DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



HIDRÔMETRO



RELÓGIO DE LUZ

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



GARAGEM



SALA DE TV



SALA DE JANTAR



SALA DE ESTAR



COZINHA



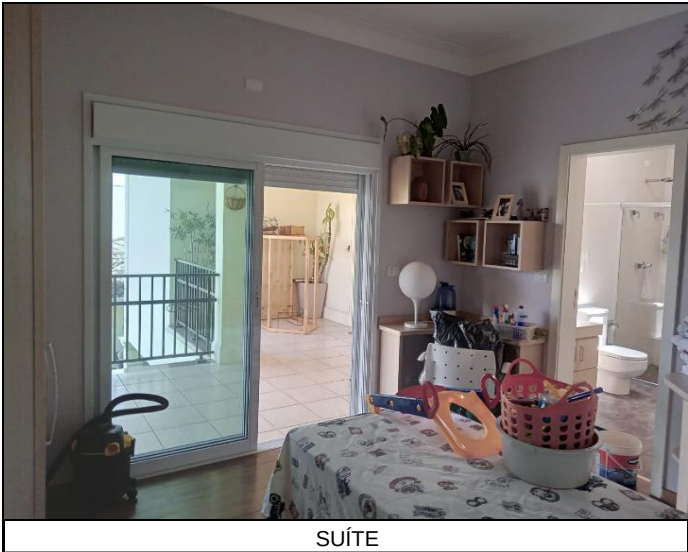
LAVABO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



ESCADA



SUÍTE



SUÍTE



SUÍTE



SUÍTE



SUÍTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



BANHEIRO SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



BANHEIRO EXTERNO



CLOSET

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



ÁREA GOURMET



LAVANDERIA



ESCRITÓRIO



DESPENSA



DEPÓSITO



SACADA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SACADA



SACADA



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA

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	Condomínio Terras de Mont Serrat			Kelly Corretora	(11) 98518-5813	2.100.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,743	400,00	35,00	1.100,00	25/01/22
2	Condomínio Terras de Mont Serrat			Solve Imoveis	(19) 99836-0302	1.500.000,00	1,00	5	70	1,50	20%	1,743	222,00	20,00	1.004,00	25/01/22
3	Condomínio Terras de Mont Serrat			José C. R. Rocha	(11) 4029-4761	2.700.000,00	1,00	5	70	1,50	20%	2,154	401,00	40,00	1.160,00	25/01/22
4	Condomínio Terras de Mont Serrat			Oscar Makoto	(11) 98724-5742	2.450.000,00	1,00	5	70	1,50	20%	1,903	443,00	30,00	1.080,00	25/01/22
5	Condomínio Terras de Mont Serrat			Daiane Guimarães	(11) 95321-6112	2.000.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,497	456,00	20,00	1.002,00	25/01/22
6	Condomínio Terras de Mont Serrat			Votura Imóveis	(19) 2518-5186	2.100.000,00	1,00	5	70	1,50	20%	1,743	400,00	20,00	1.000,00	25/01/22

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1753,81
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	475,25	Ac	0,00	Coef. Frente	1,14869835
Quadra		idade	5	idade		Coef. Profund.	0,97888544
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	20,10	Conserv.	2,00	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	1.005,00	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	50,00	padrão	2,15	padrão			

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	2.100.000,00	0,90	1.161.617,52	728.382,48	35,00	31,43	1.100,00	662,17	1,00	1,00	0,00	662,17	1,0000	1,0000	0,00	662,17	1,14869835	1,0000	0,00	662,17
2	1.500.000,00	0,90	657.688,30	692.311,70	20,00	50,20	1.004,00	689,55	1,00	1,00	0,00	689,55	1,0000	1,0000	0,00	689,55	1,14869835	1,0000	0,00	689,55
3	2.700.000,00	0,90	1.468.114,16	961.885,84	40,00	29,00	1.160,00	829,21	1,00	1,00	0,00	829,21	1,0000	1,0000	0,00	829,21	1,14869835	1,0000	0,00	829,21
4	2.450.000,00	0,90	1.432.888,08	772.111,92	30,00	36,00	1.080,00	714,92	1,00	1,00	0,00	714,92	1,0000	1,0000	0,00	714,92	1,14869835	1,0000	0,00	714,92
5	2.000.000,00	0,90	1.137.345,51	662.654,49	20,00	50,10	1.002,00	661,33	1,00	1,00	0,00	661,33	1,0000	1,0000	0,00	661,33	1,14869835	1,0000	0,00	661,33
6	2.100.000,00	0,90	1.185.023,97	704.976,03	20,00	50,00	1.000,00	704,98	1,00	1,00	0,00	704,98	1,0000	1,0000	0,00	704,98	1,14869835	1,0000	0,00	704,98
							Média	710,36			Média	710,36			Média	710,36			Média	710,36
							L. Inf.	497,25			L. Inf.	497,25			L. Inf.	497,25			L. Inf.	497,25
							L. Sup.	923,47			L. Sup.	923,47			L. Sup.	923,47			L. Sup.	923,47
							Desvio	62,19			Desvio	62,19			Desvio	62,19			Desvio	62,19
							CV	0,088			CV	0,088			CV	0,088			CV	0,088
									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
1,00000000	0,9789	-13,98	648,18	0,98	648,18	648,18	648,18	648,18
0,97818657	1,0007	0,49	690,05	1,00	690,05	690,05	690,05	690,05
1,00000000	0,9789	-17,51	811,70	0,98	811,70	811,70	811,70	811,70
1,00000000	0,9789	-15,10	699,82	0,98	699,82	699,82	699,82	699,82
0,97853682	1,0004	0,24	661,57	1,00	661,57	661,57	661,57	661,57
0,97888544	1,0000	0,00	704,98	1,00	704,98	704,98	704,98	704,98
		Média	702,72		702,72	702,72	702,72	702,72
		L. Inf.	491,90		491,90	491,90	491,90	
		L. Sup.	913,53		913,53	913,53	913,53	
		Desvio	57,83					
		CV	0,082					

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
	Averbado			Não Averbado	
	Área construída	475,25		Área construída	0,00
	Vu construção	3.777,71		Vu construção	0,00
	Depreciação	95,00%		Depreciação	#DIV/0!
	Vu depreciado	3.588,82		Vu depreciado	#DIV/0!
	Valor total	1.705.585,91		Valor total	0,00
	Terreno			VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
	Área de terreno	1.005,00		Valor Terreno	706.230,40
	Vu terreno	702,72		Valor Construção	1.705.585,91
	Valor total	706.230,40		Valor total	2.411.816,31

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	1.753,81			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	5	70	2,00	20%	475,25	2,15	3.777,71	1.795.355,13	95,0%	1.705.585,91
Não Averb.	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	5	70	2,0	20%	400,00	1,74	3.056,89	1.222.756,33	95,0%	1.161.617,52
Comp 2	5	70	1,5	20%	222,00	1,74	3.056,89	678.629,76	96,9%	657.688,30
Comp 3	5	70	1,5	20%	401,00	2,15	3.777,71	1.514.860,40	96,9%	1.468.114,16
Comp 4	5	70	1,5	20%	443,00	1,90	3.337,50	1.478.512,69	96,9%	1.432.888,08
Comp 5	5	70	2,0	20%	456,00	1,50	2.625,45	1.197.206,83	95,0%	1.137.345,51
Comp 6	5	70	1,5	20%	400,00	1,74	3.056,89	1.222.756,33	96,9%	1.185.023,97