Laudo de Avaliação

Nome:	Maria Rosa Canizares Tank	Garantidor:			
Endereço:	Rua Padre Afonso Maria Ratisbone	No.	4090	Complemento:	Lote nº 7 / Quadra 46
Bairro:	Vila Jacy	Município:	Itanhaém	UF: SP	CEP: 11740-000

Tipo do Imóvel:	Casa	No. da Matrícula:	59.003	No. do Cart.	1º CRI Itanhaém/SP
Finalidade	Residencial	Estado de Conservação:	Regular		
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	10 Anos

Valor de Mercado:	**R$ 593.000,00**
Valor por Extenso:	Quinhentos e noventa e três mil reais
Valor de venda forçada (0,70):	**R$ 415.000,00**
Valor por Extenso:	Quatrocentos e quinze 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 ?	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 construção mista (madeira/alvenaria).

Alvenaria: 65%
Madeira: 35%

Diagnostico de Mercado:

O bairro apresenta boa infraestrutura, proximidade ao centro comercial da cidade e imóveis com padrões similares ao imóvel em estudo, fato que enquadra o imóvel em tela no mercado imobiliário local. Trata-se de imóvel com bom estado de conservação, padrão construtivo médio e boa divisão interna, tais fatores valorizam o imóvel, uma vez que um futuro comprador não teria que realizar alterações de layout e/ou reformas estéticas.



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

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

Data: 04 de maio de 2023

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	310,00	m²	Construção (Averbado):	167,760	m²	No. Vagas:	Cobertas	1
Testada:	10,00	m	Construção (Não Averbado):	0,00	m²		Descobertas	2
Lat. Dir.:	31,15	m	Área Total:	167,76	m²	No. Pav.:	1	
Lat. Esq.:	30,99	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

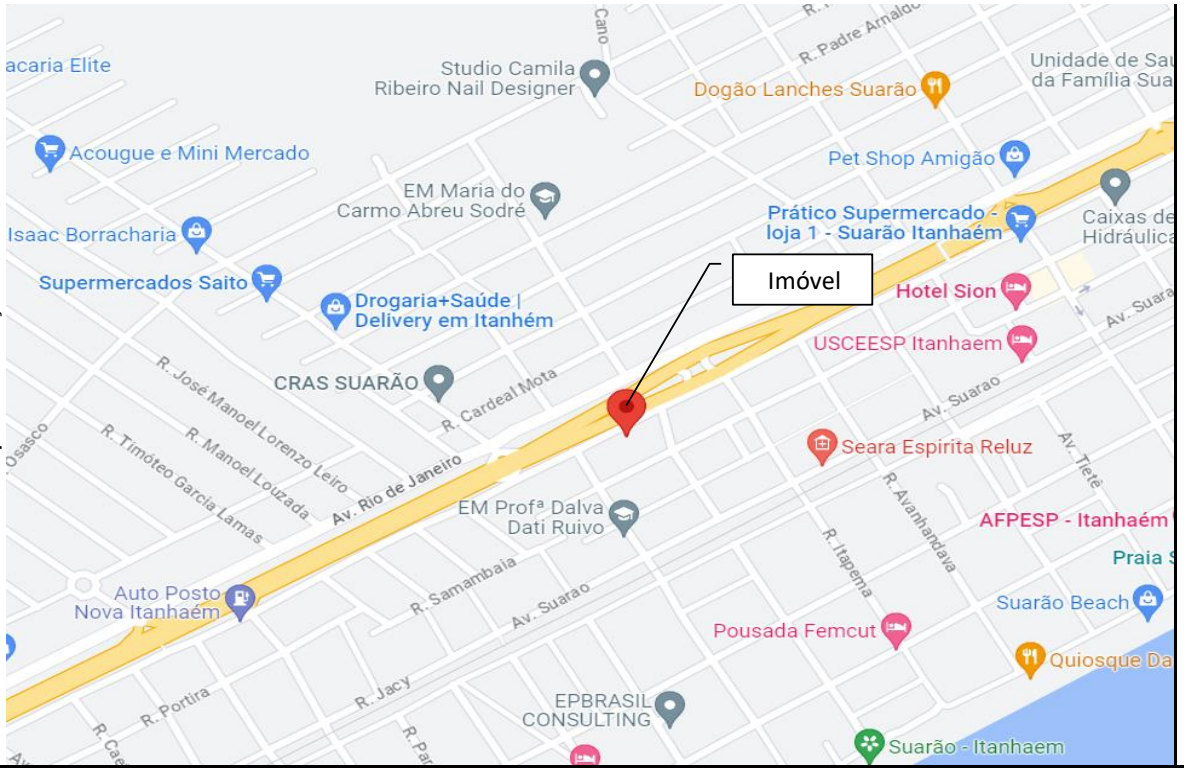
Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	*Quant.*	*Piso*	*Parede*	*Forro*	*Obs.:*
Salas	2	Porcelanato	Madeira	Telheiro	
Suíte	2	Porcelanato	Madeira	Telheiro	
Banheiro suíte	2	Porcelanato	Azulejo	Lambril	
Dormitório	1	Cerâmico	Madeira	Telheiro	
Banheiro social	1	Porcelanato	Azulejo	Telheiro	
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejo	Telheiro	
Escritório	1	Cerâmico	Massas	Telheiro	
Área de serviço	1	Cerâmico	Azulejo	Telheiro	
Lavabo	1	Cerâmico	Massas	Telheiro	
Currasqueiro	1	Cerâmico	Massas	Telheiro	

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:	Vila Jacy, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(13) 99611-4451			**Contato**	0
Idade:	15 Anos	**Padrão:**	1,374	**AC(m²)**	109,00	**AT (m²)**	250,00	**Valor (R$):**	350.000,00
2. Endereço:	Vila Jacy, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(13) 99611-4451			**Contato**	0
Idade:	25 Anos	**Padrão:**	1,070	**AC(m²)**	163,22	**AT (m²)**	250,00	**Valor (R$):**	300.000,00
3. Endereço:	Vila Jacy, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(13) 9 9650-6925			**Contato**	0
Idade:	15 Anos	**Padrão:**	1,070	**AC(m²)**	88,00	**AT (m²)**	265,00	**Valor (R$):**	265.000,00
4. Endereço:	Vila Jacy, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(13) 94472-3687			**Contato**	0
Idade:	25 Anos	**Padrão:**	1,070	**AC(m²)**	130,00	**AT (m²)**	250,00	**Valor (R$):**	250.000,00
5. Endereço:	Vila Jacy, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(13) 97401-8416			**Contato**	0
Idade:	10 Anos	**Padrão:**	1,251	**AC(m²)**	100,00	**AT (m²)**	338,00	**Valor (R$):**	330.000,00
6. Endereço:	Vila Jacy, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(13) 9 9650-6925			**Contato**	0
Idade:	15 Anos	**Padrão:**	1,620	**AC(m²)**	127,33	**AT (m²)**	500,00	**Valor (R$):**	580.000,00

Benfeitoria	**Idade (anos)**	**Vida (anos)**	**Conserv.**	**Residual**	**Quant. (m2)**	**coef**	**Unitário (R$)**	**Valor Novo (R$)**	**Depreciaçã**	**Valor Depreciado (R$)**
Averbado	**10**	**70**	**2**	**20%**	**167,76**	**1,65**	**3159,222**	**529.991,08**	**91,6%**	**485.567,01**
Não Averb.	**0**	**0**	**0**	**0%**	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
Comp 1	15	70	2,5	20%	109,00	1,37	2.630,77	286.753,96	84,0%	**240.763,95**
Comp 2	25	70	3,5	20%	163,22	1,07	2.048,71	334.390,05	60,5%	**202.269,13**
Comp 3	15	70	2,5	20%	88,00	1,07	2.048,71	180.286,27	84,0%	**151.371,70**
Comp 4	25	70	3,5	20%	130,00	1,07	2.048,71	266.331,99	60,5%	**161.101,50**
Comp 5	10	70	2,5	20%	100,00	1,25	2.395,26	239.526,47	87,5%	**209.647,25**
Comp 6	15	70	2,5	20%	127,33	1,62	3.101,78	394.949,85	84,0%	**331.607,23**

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$/m²
1	R$ 350.000,00	0,95	240.763,95	91.736,05	366,94	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	366,94
2	R$ 300.000,00	0,95	202.269,13	82.730,87	330,92	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	330,92
3	R$ 265.000,00	0,95	151.371,70	100.378,30	378,79	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	378,79
4	R$ 250.000,00	0,95	161.101,50	76.398,50	305,59	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	305,59
5	R$ 330.000,00	0,95	209.647,25	103.852,75	307,26	1,000	1,000	0,949	1,000	0,95	291,55
6	R$ 580.000,00	0,95	331.607,23	219.392,77	438,79	1,000	1,000	0,922	1,000	0,92	404,61
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	346,40
								Saneamento		Mín.	259,80
										Máx.	433,00

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	310,00	Valor do m²:	346,40	Valor do Terreno:	R$ 107.384,26
Área Construção (Averbado):	167,76	Valor do m²:	2.894,41	Valor da Const. (Averbado):	R$ 485.567,01
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Não averbado):	R$ -
				Valor Total:	R$ 592.951,27

Valor Final de Avaliação: R$ 593.000,00

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



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO



GARAGEM



SALA



SALA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



COZINHA



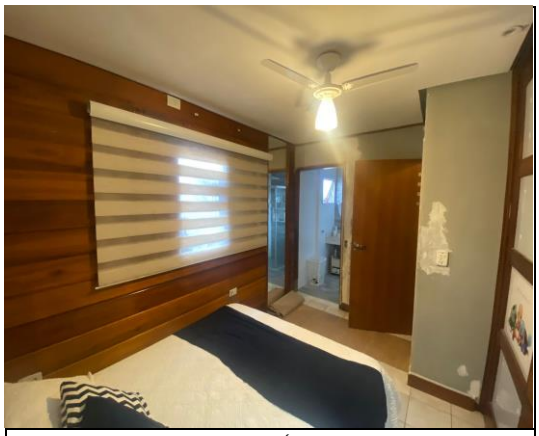
ÁREA DE SERVIÇO



LAVABO



ESCRITÓRIO



DORMITÓRIO



SUÍTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



BANHEIRO SUÍTE



CLOSET



OUTRA SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



VARANDA



BANHEIRO DE SERVIÇO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VARANDA



VARANDA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA			
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)				
1	Vila Jacy			Corretor	(13) 99611-4451	350.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,374	109,00	10,00	250,00	04/05/23	366,94	366,94	366,94
2	Vila Jacy			Corretor	(13) 99611-4451	300.000,00	1,00	25	70	3,50	20%	1,070	163,22	10,00	250,00	04/05/23	330,92	330,92	330,92
3	Vila Jacy			Corretor	(13) 3422-4016	265.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,070	88,00	10,00	265,00	04/05/23	378,79	378,79	378,79
4	Vila Jacy			Corretor	(13) 94472-3687	250.000,00	1,00	25	70	3,50	20%	1,070	130,00	10,00	250,00	04/05/23	305,59	305,59	305,59
5	Vila Jacy			Corretor	(13) 97401-8416	330.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,251	100,00	13,00	338,00	04/05/23	291,55	291,55	291,55
6	Vila Jacy			Corretor	(13) 9 9650-6925	580.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,620	127,33	15,00	500,00	04/05/23	404,61	404,61	404,61

1 http://www.luizbrazimoveis.com/Imovel/1325
2 http://www.luizbrazimoveis.com/Imovel/1439
3 https://www.attria.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-itanhaem-sp-no-bairro-vila-jacy-com-garagem-88m2/73f20412-e22d-465b-9ccf-cc6aec0fdf51
4 https://maisimoveiscuritibapr.com.br/detalhes/casa/venda/itanhaem/sp/bairro-suaao-vila-jacy/suites-0/banheiros-1/vagas-8/2001536/1
5 https://www.fernandalimaimoveis.com.br/45510-casa-em-itanhaem-bairro-bopiranga.html
6 https://gurudosimoveis.com.br/imovel/casa-alto-padrao-para-venda-em-vila-jacy-itanhaem-sp/d1cf71f5-9222-47b3-b9c5-071670a0036b

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.914,68
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	167,76	Ac	0,00	Coef. Frente	1,00000000
Quadra		idade	10	idade		Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	10,00	Conserv.	2,00	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	310,00	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	31,00	padrão	1,65	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	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	350.000,00	0,95	240.763,95	91.736,05	10,00	25,00	250,00	366,94	1,00	1,00	0,00	366,94	1,0000	1,0000	0,00	366,94	1,00000000	1,0000	0,00	366,94
2	300.000,00	0,95	202.269,13	82.730,87	10,00	25,00	250,00	330,92	1,00	1,00	0,00	330,92	1,0000	1,0000	0,00	330,92	1,00000000	1,0000	0,00	330,92
3	265.000,00	0,95	151.371,70	100.378,30	10,00	26,50	265,00	378,79	1,00	1,00	0,00	378,79	1,0000	1,0000	0,00	378,79	1,00000000	1,0000	0,00	378,79
4	250.000,00	0,95	161.101,50	76.398,50	10,00	25,00	250,00	305,59	1,00	1,00	0,00	305,59	1,0000	1,0000	0,00	305,59	1,00000000	1,0000	0,00	305,59
5	330.000,00	0,95	209.647,25	103.852,75	13,00	26,00	338,00	307,26	1,00	1,00	0,00	307,26	1,0000	1,0000	0,00	307,26	1,05387395	0,9489	-15,71	291,55
6	580.000,00	0,95	331.607,23	219.392,77	15,00	33,33	500,00	438,79	1,00	1,00	0,00	438,79	1,0000	1,0000	0,00	438,79	1,08447177	0,9221	-34,18	404,61
							Média	354,71			Média	354,71			Média	354,71			Média	346,40
							L. Inf.	248,30			L. Inf.	248,30			L. Inf.	248,30			L. Inf.	242,48
							L. Sup.	461,13			L. Sup.	461,13			L. Sup.	461,13			L. Sup.	450,32
							Desvio	51,05			Desvio	51,05			Desvio	51,05			Desvio	44,21
							CV	0,144			CV	0,144			CV	0,144			CV	0,128
											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	1,0000	0,00	366,94	1,00	366,94	366,94	366,94	366,94
1,00000000	1,0000	0,00	330,92	1,00	330,92	330,92	330,92	330,92
1,00000000	1,0000	0,00	378,79	1,00	378,79	378,79	378,79	378,79
1,00000000	1,0000	0,00	305,59	1,00	305,59	305,59	305,59	305,59
1,00000000	1,0000	0,00	307,26	0,95	291,55	291,55	291,55	291,55
1,00000000	1,0000	0,00	438,79	0,92	404,61	404,61	404,61	404,61
		Média	354,71		346,40	346,40	346,40	**346,40**
		L. Inf.	248,30		242,48	242,48	242,48	242,48
		L. Sup.	461,13		450,32	450,32	450,32	450,32
		Desvio	51,05					
		CV	0,144					
			SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Averbado	
Área construída	167,76
Vu construção	3.159,22
Depreciação	91,62%
Vu depreciado	2.894,41
Valor total	**485.567,01**

Não Averbado	
Área construída	0,00
Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	**0,00**

Terreno	
Área de terreno	310,00
Vu terreno	346,40
Valor total	**107.384,26**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	107.384,26
Valor Construção	485.567,01
Valor total	**592.951,27**

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	1.914,68

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**10**	**70**	**2,00**	**20%**	**167,76**	**1,65**	**3.159,22**	**529.991,08**	**91,6%**	**485.567,01**
Não Averb.	**0**	**0**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
Comp 1	15	70	2,5	20%	109,00	1,37	2.630,77	286.753,96	84,0%	**240.763,95**
Comp 2	25	70	3,5	20%	163,22	1,07	2.048,71	334.390,05	60,5%	**202.269,13**
Comp 3	15	70	2,5	20%	88,00	1,07	2.048,71	180.286,27	84,0%	**151.371,70**
Comp 4	25	70	3,5	20%	130,00	1,07	2.048,71	266.331,99	60,5%	**161.101,50**
Comp 5	10	70	2,5	20%	100,00	1,25	2.395,26	239.526,47	87,5%	**209.647,25**
Comp 6	15	70	2,5	20%	127,33	1,62	3.101,78	394.949,85	84,0%	**331.607,23**