ERMOSO ENGENHARIA

Laudo de Avaliação

T-cash
Uma empresa do grupo Trisul

Nome:	Márcio José Bosso		CPF:	035.465.298-20	
Endereço:	Rua Rio Solimões	No.	480	Complemento:	Lotes 05 e 06 - Quadra 13
Bairro:	Jardim Aclimação	Município:	São José do Rio Preto	UF:	SP	CEP:	15091-420

Tipo do Imóvel:	Casa	No. da Matrícula:	65.583	No. do Cart.	1º CRI São José do Rio Preto/SP
Finalidade	Residencial	Estado de Conservação:	Boa		
Ocupação:	Habitual	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	15 Anos

Valor de Mercado:	**R$ 3.015.000,00**
Valor por Extenso:	Três milhões e quinze mil reais
Valor de venda forçada (0,70):	**R$ 2.111.000,00**
Valor por Extenso:	Dois milhões e cento e onze 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:

A matrícula do imóvel em estudo menciona a área construída de 693,71 m², porém em medições realizadas in loco, constatamos a área construída de aproximadamente 857,00 m².



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: BR-153, Av. Anísio Haddad e Av. Pres. Juscelino K. de Oliveira. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

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

Data: 23 de junho de 2023

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	900,00	m²	Construção (Averbado):	693,710	m²	No. Vagas:	Cobertas	4
Testada:	30,00	m	Construção (Não Averbado):	163,29	m²		Descobertas	2
Lat. Dir.:	30,00	m	Área Total:	857,00	m²	No. Pav.:	2	
Lat. Esq.:	30,00	m						
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ?	Sim				

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

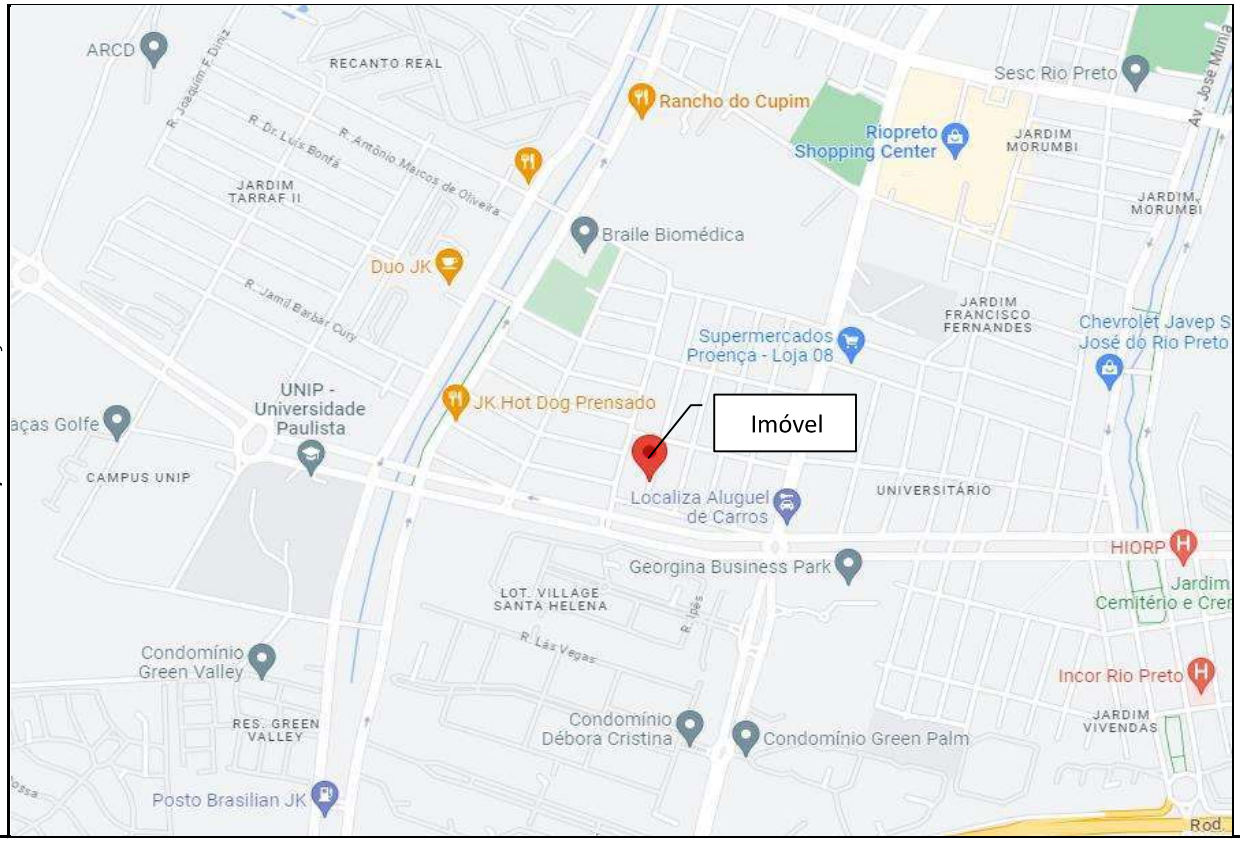
Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	*Quant.*	*Piso*	*Parede*	*Forro*	*Obs.:*
Garagem	1	Cerâmico	Massas	Madeira	---
Sala de estar	2	Granito	Massas	Madeira	---
Escritório	1	Granito	Massas	Laje	---
Lavabo	1	Granito	Azulejos	Gesso	---
Copa	1	Granito	Azulejos	Madeira	---
Cozinha	1	Granito	Azulejos	Gesso	---
Despensa	2	Cerâmico	Massas	Laje	---
Dormitório de serviço	1	Cerâmico	Massas	Laje	---
Banheiro de serviço	1	Cerâmico	Azulejos	Laje	---
Área de serviço	1	Cerâmico	Azulejos	Gesso	---
Varanda	1	Cerâmico	Massas	Gesso	---
Suíte	3	Madeira	Massas	Gesso	---
Closet	1	Granito	Massas	Gesso	---
Banheiro suíte	3	Porcelanato	Azulejos	Gesso	---
Banheiro social	1	Porcelanato	Azulejos	Gesso	---
Dormitório	2	Madeira	Massas	Gesso	---
Sauna	1	Porcelanato	Azulejos	Azulejos	---
Adega	1	Porcelanato	Massas	Laje	---

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:	Jardim Aclimação, S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Tugão Imóveis			**Telefone:**	(17) 3234-4892			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	525,00	**Valor (R$):**	560.000,00
2. Endereço:	Jardim Aclimação, S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Imobiliária MUD Rio Preto			**Telefone:**	(17) 3201-1530			**Contato**	0
Idade:	15 Anos	**Padrão:**	1,374	**AC(m²)**	300,00	**AT (m²)**	450,00	**Valor (R$):**	1.250.000,00
3. Endereço:	Jardim Aclimação, S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(17) 3234-1834			**Contato**	0
Idade:	15 Anos	**Padrão:**	1,251	**AC(m²)**	330,00	**AT (m²)**	450,00	**Valor (R$):**	1.250.000,00
4. Endereço:	Jardim Aclimação, S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Locabens Negócios Imobiliários			**Telefone:**	(17) 4009-9000			**Contato**	0
Idade:	25 Anos	**Padrão:**	1,251	**AC(m²)**	485,00	**AT (m²)**	450,00	**Valor (R$):**	1.500.000,00
5. Endereço:	Jardim Aclimação, S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	L4S Imoveis			**Telefone:**	(11) 93475-1345			**Contato**	0
Idade:	10 Anos	**Padrão:**	1,497	**AC(m²)**	327,63	**AT (m²)**	450,00	**Valor (R$):**	1.500.000,00
6. Endereço:	Jardim Aclimação, S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Habilar Imóveis			**Telefone:**	(17) 3234-1834			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	450,00	**Valor (R$):**	350.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciaçã	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**15**	**70**	**2,5**	**20%**	**693,71**	**1,50**	**2907,5782**	**2.017.016,07**	**84,0%**	**1.693.524,15**
Não Averb.	**15**	**70**	**2,5**	**20%**	**163,29**	**1,50**	**2907,5782**	**474.778,44**	**84,0%**	**398.632,80**
Comp 1	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 2	15	70	2,5	20%	300,00	1,37	2.668,68	800.603,69	84,0%	**672.201,73**
Comp 3	15	70	2,5	20%	330,00	1,25	2.429,78	801.827,32	84,0%	**673.229,11**
Comp 4	25	70	2,5	20%	485,00	1,25	2.429,78	1.178.443,19	75,7%	**892.184,19**
Comp 5	10	70	2	20%	327,63	1,50	2.907,58	952.609,84	91,6%	**872.761,70**
Comp 6	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**

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$/m²
1	R$ 560.000,00	0,90	0,00	504.000,00	960,00	1,000	1,111	0,803	1,000	1,11	1.066,67
2	R$ 1.250.000,00	0,90	672.201,73	452.798,27	1.006,22	1,000	1,000	0,803	1,000	1,00	1.006,22
3	R$ 1.250.000,00	0,90	673.229,11	451.770,89	1.003,94	1,000	1,000	0,803	1,000	1,00	1.003,94
4	R$ 1.500.000,00	0,90	892.184,19	457.815,81	1.017,37	1,000	1,000	0,803	1,000	1,00	1.017,37
5	R$ 1.500.000,00	0,90	872.761,70	477.238,30	1.060,53	1,000	1,000	0,803	1,000	1,00	1.060,53
6	R$ 350.000,00	0,90	0,00	315.000,00	700,00	1,000	1,429	0,803	1,000	1,43	1.000,00
						SIM	SIM	NÃO	SIM	Média	1.025,79
								Saneamento		Mín.	769,34
										Máx.	1.282,23

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	900,00	Valor do m²:	1.025,79	Valor do Terreno:	R$ 923.207,76
Área Construção (Averbado):	693,71	Valor do m²:	2.441,26	Valor da Const. (Averbado):	R$ 1.693.524,15
Área Construção (Não averbado):	163,29	Valor do m²:	2.441,26	Valor da Const. (Não averbado):	R$ 398.632,80
				Valor Total:	R$ 3.015.364,70

Valor Final de Avaliação: R$ 3.015.000,00

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

ERMOSO ENGENHARIA

RESUMO DAS CARACTERISTICAS DO IMÓVEL

Característica Gerais da Região:
Predominante Residencial

Área Construída Averbada (Matrícula):
693,71

Área construída (IPTU):
-

Área construída verificada in loco:
857,00

Fatores impeditivos:
Não

O imóvel está habitado:
Sim

Valor Mensal Condomínio + IPTU:

Infraestrutura Região:
Boa acessibilidade, perto do centro de serviços, alta presença de projetos relevantes

Existe algum fator de depreciação na região do imóvel?
Não

O Imóvel pertence ao cliente:
Sim

Estado de conservação:
Bom

O imóvel está sendo vendido:
Não

Valor Venda x Valor de Mercado:
Alinhado

Valor de Mercado:
3.015.000,00

Fator de Liquidez:
0,70

Valor de Liquidez:
2.111.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



HIDRÔMETRO



MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FRENTE



GARAGEM



GARAGEM

LAUDO DE AVALIAÇÃO

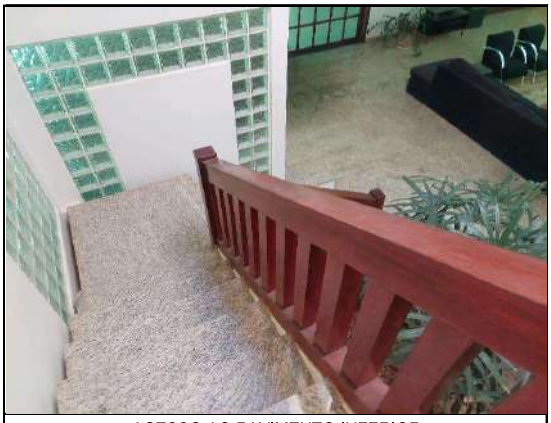
ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



GARAGEM



SALA



ACESSO AO PAVIMENTO INFERIOR



CIRCULAÇÃO



SUÍTE



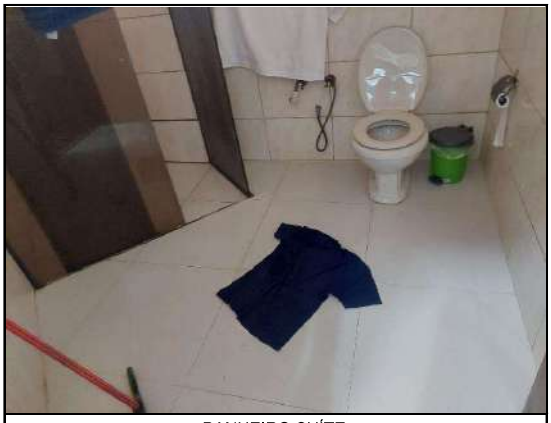
BANHEIRO SUÍTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



SALA



SALA



DORMITÓRIO



OUTRO DORMITÓRIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



SUÍTE



CLOSET



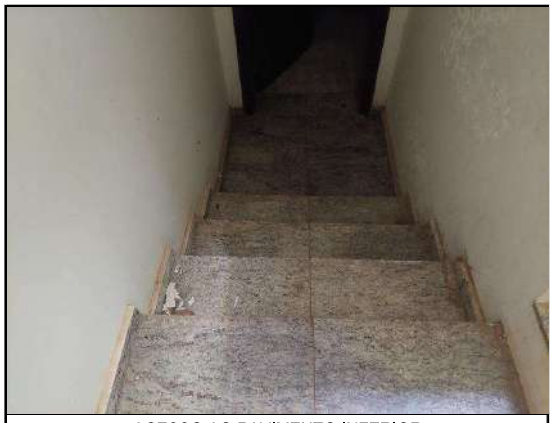
BANHEIRO SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



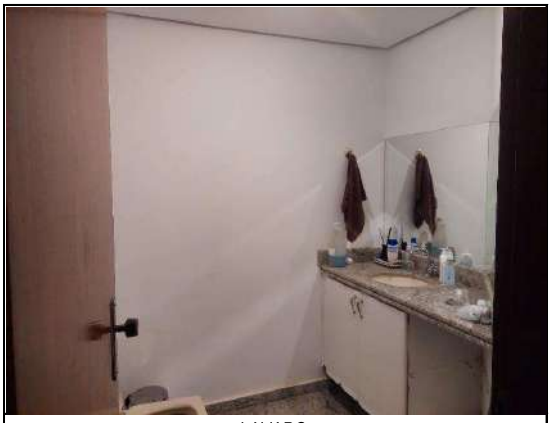
CIRCULAÇÃO



ACESSO AO PAVIMENTO INFERIOR

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



LAVABO



DEPÓSITO



OUTRO DEPÓSITO



SALA DE JANTAR



SALA DE ESTAR



SALA DE ESTAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



SALA DE ESTAR



SALA DE ESTAR



COZINHA



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



DORMITÓRIO DE SERVIÇO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



BANHEIRO DE SERVIÇO



ÁREA EXTERNA



PISCINA



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA



ÁREA GOURMET

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



ÁREA GOURMET



ÁREA GOURMET



ÁREA GOURMET



DEPÓSITO



BANHEIRO SOCIAL



BANHEIRO SOCIAL

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	Jardim Aclimação	S/nº		Tugão Imóveis	(17) 3234-4892	560.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	15,00	525,00	23/06/23
2	Jardim Aclimação	S/nº		Imobiliária MUD Rio Preto	(17) 3201-1530	1.250.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,374	300,00	15,00	450,00	23/06/23
3	Jardim Aclimação	S/nº		Corretor	(17) 99241-0933	1.250.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,251	330,00	15,00	450,00	23/06/23
4	Jardim Aclimação	S/nº		Locabens Negócios Imobiliários	(17) 4009-9000	1.500.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,251	485,00	15,00	450,00	23/06/23
5	Jardim Aclimação	S/nº		L4S Imoveis	(11) 93475-1345	1.500.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	1,497	327,63	15,00	450,00	23/06/23
6	Jardim Aclimação	S/nº		Habilar Imóveis	(17) 3234-1834	350.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	15,00	450,00	23/06/23

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-aclimacao-bairros-sao-jose-do-rio-preto-525m2-venda-RS560000-id-2608655781/
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-a-venda-no-bairro-jardim-aclimacao-em-sao-2981874062.html
3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-jardim-aclimacao-2977899688.html
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sobrado-em-sao-jose-do-rio-preto-2959082652.html
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-aclimacao-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-328m2-venda-RS1500000-id-2635076797/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-aclimacao-bairros-sao-jose-do-rio-preto-450m2-venda-RS350000-id-2608185916/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.942,27
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	693,71	Ac	163,29	Coef. Frente	0,87055056
Quadra		idade	15	idade	15	Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	30,00	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Coef. Esquina	1
At	900,00	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	30,00	padrão	1,50	padrão	1,50		

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	560.000,00	0,90	0,00	504.000,00	15,00	35,00	525,00	960,00	1,00	1,00	0,00	960,00	0,9000	1,1111	106,67	1.066,67	1,08447177	0,8027	-189,37	770,63
2	1.250.000,00	0,90	672.201,73	452.798,27	15,00	30,00	450,00	1.006,22	1,00	1,00	0,00	1.006,22	1,0000	1,0000	0,00	1.006,22	1,08447177	0,8027	-198,49	807,73
3	1.250.000,00	0,90	673.229,11	451.770,89	15,00	30,00	450,00	1.003,94	1,00	1,00	0,00	1.003,94	1,0000	1,0000	0,00	1.003,94	1,08447177	0,8027	-198,03	805,90
4	1.500.000,00	0,90	892.184,19	457.815,81	15,00	30,00	450,00	1.017,37	1,00	1,00	0,00	1.017,37	1,0000	1,0000	0,00	1.017,37	1,08447177	0,8027	-200,68	816,68
5	1.500.000,00	0,90	872.761,70	477.238,30	15,00	30,00	450,00	1.060,53	1,00	1,00	0,00	1.060,53	1,0000	1,0000	0,00	1.060,53	1,08447177	0,8027	-209,20	851,33
6	350.000,00	0,90	0,00	315.000,00	15,00	30,00	450,00	700,00	1,00	1,00	0,00	700,00	0,7000	1,4286	300,00	1.000,00	1,08447177	0,8027	-138,08	561,92
							Média	958,01			Média	958,01			Média	1.025,79			Média	769,03
							L. Inf.	670,61			L. Inf.	670,61			L. Inf.	718,05			L. Inf.	538,32
							L. Sup.	1.245,41			L. Sup.	1.245,41			L. Sup.	1.333,52			L. Sup.	999,74
							Desvio	130,41			Desvio	130,41			Desvio	29,91			Desvio	104,69
							CV	0,136			CV	0,136			CV	0,029			CV	0,136
											SIM				SIM				NÃO	

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1,00000000	1,0000	0,00	960,00	1,11
1,00000000	1,0000	0,00	1.006,22	1,00
1,00000000	1,0000	0,00	1.003,94	1,00
1,00000000	1,0000	0,00	1.017,37	1,00
1,00000000	1,0000	0,00	1.060,53	1,00
1,00000000	1,0000	0,00	700,00	1,43
		Média	958,01	
		L. Inf.	670,61	
		L. Sup.	1.245,41	
		Desvio	130,41	
		CV	0,136	
			SIM	

SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1.066,67	1.066,67	1.066,67	1.066,67
1.006,22	1.006,22	1.006,22	1.006,22
1.003,94	1.003,94	1.003,94	1.003,94
1.017,37	1.017,37	1.017,37	1.017,37
1.060,53	1.060,53	1.060,53	1.060,53
1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
1.025,79	1.025,79	1.025,79	**1.025,79**
718,05	718,05	718,05	718,05
1333,52	1333,52	1333,52	1333,52

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	693,71	Área construída	163,29
Vu construção	2.907,58	Vu construção	2.907,58
Depreciação	83,96%	Depreciação	83,96%
Vu depreciado	2.441,26	Vu depreciado	2.441,26
Valor total	**1.693.524,15**	Valor total	**398.632,80**
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	900,00	Valor Terreno	923.207,76
Vu terreno	1.025,79	Valor Construção	2.092.156,95
Valor total	**923.207,76**	Valor total	**3.015.364,70**

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**	1.942,27				

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%**	**693,71**	**1,50**	**2.907,58**	**2.017.016,07**	**84,0%**	**1.693.524,15**
Não Averb.	**15**	**70**	**2,50**	**20%**	**163,29**	**1,50**	**2.907,58**	**474.778,44**	**84,0%**	**398.632,80**
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 2	15	70	2,5	20%	300,00	1,37	2.668,68	800.603,69	84,0%	**672.201,73**
Comp 3	15	70	2,5	20%	330,00	1,25	2.429,78	801.827,32	84,0%	**673.229,11**
Comp 4	25	70	2,5	20%	485,00	1,25	2.429,78	1.178.443,19	75,7%	**892.184,19**
Comp 5	10	70	2,0	20%	327,63	1,50	2.907,58	952.609,84	91,6%	**872.761,70**
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**