



Endereço: Rua Victorino Dante nº: 200 Compl: Lote nº 32; Quadra nº 16
 Bairro: Jardim Bom Jesus Condomínio: - CEP: 06550-000
 Município: Pirapora do Bom Jesus UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Casa Residencial Uso: Residencial
 Idade aparente: 25 Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Médio Ocupação atual do imóvel: Habitado
 Nº de matrícula: 220.112 Nº do Cartório: 1º CRI De Barueri/SP

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	247,81	247,81	303,00	
Comum				
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Dimensões (m²)

Qtde Vaga vinculada	2	Qtde vaga Autônoma		Nº de matrícula:	
---------------------	---	--------------------	--	------------------	--

Terreno (m²)	250,00
Testada (m²)	10,00
Lat. Dire. (m²)	25,00
Lat. Esq. (m²)	25,00
Fração Ideal %	100,00

Valor de Mercado

R\$ 448.000,00			
Quatrocentos e quarenta e oito mil reais			
Valor do metro quadrado - Terreno:	R\$322,44	Construção:	R\$1.483,21
Informar o valor das vagas autônomas:		-	

A matrícula e o IPTU do imóvel em estudo mencionam uma área construída de 247,81m², porém, em medições realizadas in loco, constatamos a área construída de 303,00m², sendo assim temos 55,19m² de área não averbada. De acordo com a distribuição do imóvel e informações cedidas na documentação, não é possível identificar ao certo quais seriam as áreas averbadas e não averbadas.

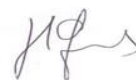
Para efeito de cálculo e fins de avaliação iremos considerar somente a área construída averbada.

Caso à área construída não averbada seja regularizada o imóvel seria avaliado em R\$ 530.000,00.

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda.
 Crea: 1009877
 Santo André/SP
 quarta-feira, 30 de março de 2022

Responsável técnico



Tales R. S. Galache
 Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

Dados da Região

Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- ☒ Tratamento de água
- ☒ Pavimentação asfáltica
- ☒ Iluminação pública
- ☒ Esgoto sanitário
- ☒ Rede telefônica
- ☒ Coleta de lixo
- ☒ Energia elétrica
- ☐ Gás encanado
- ☒ Arborização

Caracterização da região

Ocupação principal:Residencial

Padrão construtivo:Médio

Bairro:Antigo

Tráfego local:Baixo

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	X		
Universidade			X
Escola	X		
Hospital	X		
Bancos		X	
Supermercado		X	
Farmácia	X		
Praia			X
Outros			
Se outros, quais:			

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 à 25 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: R. Carminé Cipola e Av. Alaor Veigas. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos:2

Unidades por andar (se apto):

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala de Estar	1	Massas	Cerâmica	Laje	Latex
Sala de Jantar	1	Massas	Cerâmica	Laje	Latex
Cozinha	2	Azulejos	Porcelanato	Laje	Revestimento
Escritório	1	Massas	Porcelanato	Laje	Latex
Banheiro Social	2	Azulejos	Cerâmica	Laje	Revestimento
Área de Serviço	2	Azulejos	Cerâmica	Laje	Revestimento
Varanda	1	Massas	Cerâmica	Laje	Latex
Suíte	1	Massas	Cerâmica	Laje	Latex
Banheiro Suíte	1	Azulejos	Cerâmica	Laje	Revestimento
Dormitório	3	Massas	Cerâmica	Laje	Latex
Saleta	1	Massas	Cerâmica	Laje	Latex

- ☐ Salão de festas
- ☐ Salão de jogos
- ☐ Área gourmet
- ☐ Playground
- ☐ Academia
- ☐ Piscina
- ☐ Quadra

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA DO AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO



HIDRÔMETRO



MEDIDOR DE ENERGIA



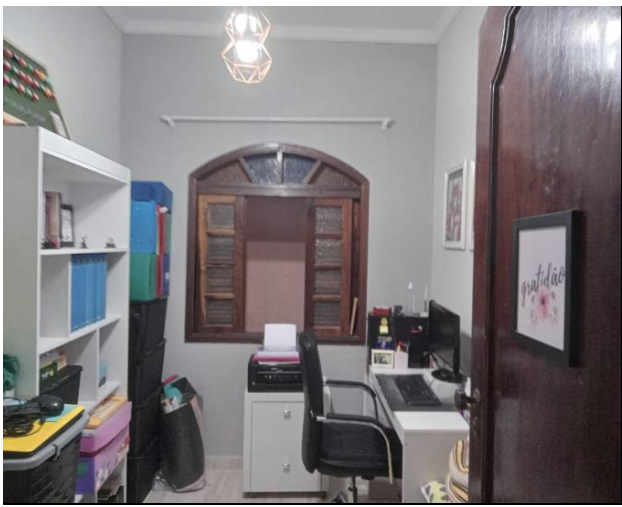
VARANDA



SALA DE ESTAR

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



ESCRITÓRIO



BANHEIRO SOCIAL 01



SALA DE JANTAR



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



ESCADA DE ACESSO



SALETA



SACADA

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



DORMITÓRIO 01



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO 02



QUINTAL



QUINTAL



ÁREA DE SERVIÇO (ANEXO)

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



COZINHA (ANEXO)



DORMITÓRIO (ANEXO)



FUNDOS DO AVALIANDO

Cálculo do Valor do Imóvel									
Resumo da Homogeneização para o avaliando									
Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Local	Topografia	Frente	Profundidade	Somatória dos Fatores	Unitário Homog.
1	Rua Victorino Dante, S/nº	R\$292,21	0,90	1,00	1,00	-	-	1,00	R\$292,21
2	Bairro Jardim Bom Jesus, S/nº	R\$348,48	0,90	1,00	1,00	-	-	1,00	R\$348,48
3	Bairro Jardim Bom Jesus, S/nº	R\$253,89	0,90	1,00	1,00	-	-	1,00	R\$253,89
4	Bairro Jardim Bom Jesus, S/nº	R\$318,94	0,90	1,00	1,00	-	-	1,00	R\$318,94
5	Bairro Centro, S/nº	R\$361,14	0,90	1,00	1,00	-	-	1,00	R\$361,14
6	Bairro Vila Nova, S/nº	R\$360,00	0,90	1,00	1,00	-	-	1,00	R\$360,00
								Média:	R\$322,44
								Limite max:	R\$419,18
								Limite Min:	R\$225,71

Área Terreno:	250,00	Valor do m²:	322,44	Valor do Terreno:	R\$ 80.610,89
Área Construção (Averbado):	247,81	Valor do m²:	1.483,21	Valor da Const. (Averbado):	R\$ 367.553,47
Área Construção (Não averbado):	55,19	Valor do m²:	1.483,21	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 81.858,18
		Valor do m²:			R\$ -
				Valor Total:	R\$ 530.022,54
				Valor Final de Avaliação:	R\$448.000,00

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

Nas vias principais da região constatamos prestadores de serviço e comércio em geral.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 12 e 24 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Diagnóstico ambiental

i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil); () Sim (X) Não

ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ? () Sim (X) Não

Em caso de resposta positiva explicar:

Elementos Comparativos



Amostra n.º 1		Código:		Empreendimento:					
Endereço:	Rua Victorino Dante				Nº	S/nº	UF:	SP	
Bairro:	Jardim Bom Jesus		Cidade:	Pirapora do Bom Jesus			CEP:		
Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:	0,843					
Estado de Conservação:			MAU		Idade aparente:		30		
Nº Dormitórios:	0		Nº Suítes:		Nº Vagas:				
Área Total do Terreno(m²):		250,00		Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):			90,00				
Preço de venda:	R\$ 150.000,00		R\$/m² constr:	R\$ 1.486,26		R\$/m² terreno:	R\$ 292,21		
FONTE:	Imobiliária Sol - - (11) 96495-7750								



Amostra n.º 2		Código:		Empreendimento:					
Endereço:	Bairro Jardim Bom Jesus				Nº	S/nº		UF:	SP
Bairro:	Jardim Bom Jesus		Cidade:	Pirapora do Bom Jesus			CEP:		
Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:	1,145					
Estado de Conservação:		REGULAR			Idade aparente:		25		
Nº Dormitórios:	0		Nº Suítes:			Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):		210,00		Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):		140,00			
Preço de venda:	R\$ 300.000,00		R\$/m² constr:	R\$ 2.018,70		R\$/m² terreno:	R\$ 348,48		
FONTE:	José Augusto Corretor - - (11) 2690-8476								



Amostra n.º 3		Código:		Empreendimento:					
Endereço:	Bairro Jardim Bom Jesus				Nº	S/nº	UF:	SP	
Bairro:	Jardim Bom Jesus		Cidade:	Pirapora do Bom Jesus			CEP:		
Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:	0,919					
Estado de Conservação:		REGULAR			Idade aparente:		35		
Nº Dormitórios:	0		Nº Suítes:			Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):		350,00		Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):		270,00			
Preço de venda:	R\$ 395.000,00		R\$/m² constr:	R\$ 1.620,25		R\$/m² terreno:	R\$ 253,89		
FONTE:	José Augusto Corretor - - (11) 2690-8476								



Amostra n.º 4		Código:		Empreendimento:					
Endereço:	Bairro Jardim Bom Jesus				Nº	S/nº	UF:	SP	
Bairro:	Jardim Bom Jesus		Cidade:	Pirapora do Bom Jesus			CEP:		
Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:	0,919					
Estado de Conservação:		REGULAR			Idade aparente:		30		
Nº Dormitórios:	0		Nº Suítes:			Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):		125,00	Área de uso comum(m²):						
Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):		200,00			
Preço de venda:	R\$ 280.000,00		R\$/m² constr:	R\$ 1.620,25		R\$/m² terreno:	R\$ 318,94		
FONTE:	Parnaíba Imóveis - - (11) 4154-5889								



Amostra n.º 5		Código:		Empreendimento:				
Endereço:	Bairro Centro				Nº	S/nº	UF:	SP
Bairro:	Jardim Bom Jesus		Cidade:	Pirapora do Bom Jesus		CEP:		
Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:	1,251				
Estado de Conservação:			BOM		Idade aparente:		10	
Nº Dormitórios:	0		Nº Suítes:			Nº Vagas:		
Área Total do Terreno(m²):		450,00		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):		120,00		
Preço de venda:	R\$ 450.000,00		R\$/m² constr:	R\$ 2.205,59		R\$/m² terreno:	R\$ 361,14	
FONTE:	Orion Imóveis - - (11) 4154-6042							



Amostra n.º		6	Código:		Empreendimento:									
Endereço:		Bairro Vila Nova					Nº	0		UF:		SP		
Bairro:		Jardim Bom Jesus			Cidade:		Pirapora do Bom Jesus				CEP:			
Tipo:	Terreno			Padrão de Construção:										
Estado de Conservação:			0				Idade aparente:							
Nº Dormitórios:				Nº Suítes:				Nº Vagas:						
Área Total do Terreno(m²):			300,00		Área de uso comum(m²):									
Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):				0,00						
Preço de venda:		R\$ 120.000,00		R\$/m² constr:		R\$ -		R\$/m² terreno:		R\$		318,94		
FONTE:	José Augusto Corretor - - (11) 2690-8476													

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1763,06
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	247,81	Ac	55,19	Ac		Coef. Frente	1,00000000
Quadra		idade	25	idade	25	idade		Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	10,00	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	250,00	residual	20%	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	25,00	padrão	1,21	padrão	1,21	padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor	F Fonte	Valor	Valor	Frente	Prof.	Área	VU	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente						
	Oferta		Construção	Terreno					FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.			
1	150.000,00	0,90	61.948,27	73.051,73	10,00	25,00	250,00	292,21	1,00	1,00	0,00	292,21	1,0000	1,0000	0,00	292,21	1,00000000	1,0000	0,00	292,21			
2	300.000,00	0,90	196.819,57	73.180,43	10,00	21,00	210,00	348,48	1,00	1,00	0,00	348,48	1,0000	1,0000	0,00	348,48	1,00000000	1,0000	0,00	348,48			
3	395.000,00	0,90	266.636,79	88.863,21	10,00	35,00	350,00	253,89	1,00	1,00	0,00	253,89	1,0000	1,0000	0,00	253,89	1,00000000	1,0000	0,00	253,89			
4	280.000,00	0,90	212.132,67	39.867,33	5,00	25,00	125,00	318,94	1,00	1,00	0,00	318,94	1,0000	1,0000	0,00	318,94	0,87055056	1,1487	47,43	366,36			
5	450.000,00	0,90	242.485,77	162.514,23	15,00	30,00	450,00	361,14	1,00	1,00	0,00	361,14	1,0000	1,0000	0,00	361,14	1,08447177	0,9221	-28,13	333,01			
6	120.000,00	0,90	0,00	108.000,00	10,00	30,00	300,00	360,00	1,00	1,00	0,00	360,00	1,0000	1,0000	0,00	360,00	1,00000000	1,0000	0,00	360,00			
							Média	322,44				Média	322,44				Média	322,44				Média	325,66
							L. Inf.	225,71				L. Inf.	225,71				L. Inf.	225,71				L. Inf.	227,96
							L. Sup.	419,18				L. Sup.	419,18				L. Sup.	419,18				L. Sup.	423,36
							Desvio	42,92				Desvio	42,92				Desvio	42,92				Desvio	44,00
							CV	0,133				CV	0,133				CV	0,133				CV	0,135
												SIM				SIM				NÃO			

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator				Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
	Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.				1	2
1,00000000	1,0000	0,00	292,21	1,00	292,21	292,21	292,21	292,21
0,91651514	1,0911	31,74	380,22	1,00	348,48	348,48	348,48	348,48
1,00000000	1,0000	0,00	253,89	1,00	253,89	253,89	253,89	253,89
1,00000000	1,0000	0,00	318,94	1,00	318,94	318,94	318,94	318,94
1,00000000	1,0000	0,00	361,14	1,00	361,14	361,14	361,14	361,14
1,00000000	1,0000	0,00	360,00	1,00	360,00	360,00	360,00	360,00
		Média	327,73		322,44	322,44	322,44	322,44
		L. Inf.	229,41		225,71	225,71	225,71	225,71
		L. Sup.	426,05		419,18	419,18	419,18	419,18
		Desvio	48,38					
		CV	0,148					

Averbado	
Área construída	247,81
Vu construção	2.129,78
Depreciação	69,64%
Vu depreciado	1.483,21
Valor total	367.553,47

Não Averbado	
Área construída	55,19
Vu construção	2.129,78
Depreciação	69,64%
Vu depreciado	1.483,21
Valor total	81.858,18

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

Terreno	
Área de terreno	250,00
Vu terreno	322,44
Valor total	80.610,89

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	80.610,89
Valor Construção	449.411,65
Valor total	530.022,54

NÃO

Cálculo do Valor do Imóvel

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	1.763,06			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	25	70	3	20%	247,81	1,208	2.129,78	527.779,91	69,6%	367.553,47
Não Averbado	25	70	3	20%	55,19	1,208	2.129,78	117.542,36	69,6%	81.858,18
	0	0	0	0%	0,00	0	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 1	30	70	4,0	20%	90,00	0,84	1.486,26	133.763,36	46,3%	61.948,27
Comparativo 2	25	70	3,0	20%	140,00	1,15	2.018,70	282.618,52	69,6%	196.819,57
Comparativo 3	35	70	3,0	20%	270,00	0,92	1.620,25	437.468,08	61,0%	266.636,79
Comparativo 4	30	70	3,0	20%	200,00	0,92	1.620,25	324.050,43	65,5%	212.132,67
Comparativo 5	10	70	2,0	20%	120,00	1,25	2.205,59	264.670,57	91,6%	242.485,77
Comparativo 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

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	Rua Victorino Dante	S/nº		Imobiliária Sol	(11) 96495-7750	150.000,00	1,00	30	70	4,00	20%	0,843	90,00	10,00	250,00	30/03/22
2	Bairro Jardim Bom Jesus	S/nº		José Augusto Corretor	(11) 2690-8476	300.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	1,145	140,00	10,00	210,00	30/03/22
3	Bairro Jardim Bom Jesus	S/nº		José Augusto Corretor	(11) 2690-8476	395.000,00	1,00	35	70	3,00	20%	0,919	270,00	10,00	350,00	30/03/22
4	Bairro Jardim Bom Jesus	S/nº		Parnaíba Imóveis	(11) 4154-5889	280.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,919	200,00	5,00	125,00	30/03/22
5	Bairro Centro	S/nº		Orion Imóveis	(11) 4154-6042	450.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	1,251	120,00	15,00	450,00	30/03/22
6	Bairro Vila Nova	S/nº		José Augusto Corretor	(11) 2690-8476	120.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	300,00	30/03/22

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.imobsol.com.br/comprar/sp/pirapora-do-bom-jesus/jardim-bom-jesus/terreno/33691565
2	https://www.jadmconsultoria.com/142/imoveis/venda-casa-3-dormitorios-jardim-bom-jesus-pirapora-do-bom-jesus-sp
3	https://www.jadmconsultoria.com/242/imoveis/venda-casa-3-dormitorios-jardim-bom-jesus-pirapora-do-bom-jesus-sp
4	https://parnaibaimoveis.com.br/imovel/casas-a-venda-em-pirapora-do-bom-jesus-sp/2255
5	https://www.orionimoveis.com/235526-casa-em-pirapora-do-bom-jesus-bairro-centro.html
6	https://www.jadmconsultoria.com/224/imoveis/venda-terreno-vila-nova-pirapora-do-bom-jesus-sp

Croqui de localização do imóvel e elementos comparativos

