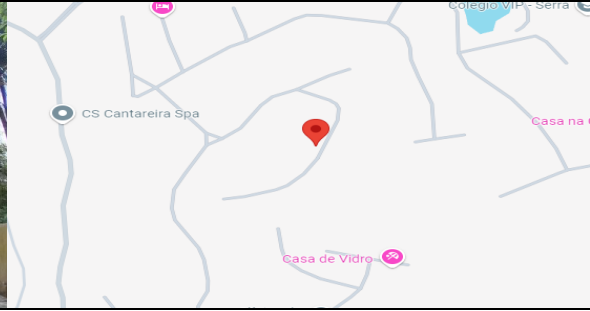


Código de Identificação: QJBXVPE


Nome:	Sandriane Peixoto	Coord. Geog.:	23°22'36.9"S 46°39'18.7"W
Logradouro:	Rua das Hortências	Complemento:	Lote 09 - Quadra B
Bairro:	Santa Inês	Condomínio:	-
Município:	Mairiporã	UF:	SP
	nº: 200		
	CEP: 07610-590		

Características do Imóvel

Tipologia:	Casa residencial	Uso:	Residencial	Idade Aparente:	10 Anos
Padrão construtivo:	Casa padrão médio	Estado de conservação:	Regular		
Nº de matrícula:	2.285	Nº do Cartório:	1º CRI de Mairiporã/SP		

Dimensões Edificação (m²)			
Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	289,87	289,80	289,87
Comum			
Total			

Terreno (m²)	
Matrícula	1300,00
IPTU	1300,00
In Loco	1300,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado
R\$ 1.750.000,00

Um milhão e setecentos e cinquenta mil reais

R\$ 6.038,65

Observações de Análise do Imóvel

Na data da vistoria constatamos divergência entre a identificação numérica exposta no local e a informada na matrícula. Recomendamos que seja apresentada a planta quadra para confirmação exata da localização do imóvel.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 12 e 18 meses.
O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Nome da Empresa	Responsável técnico
Ermoso Engenharia Ltda.	
Entrega: Santo André/SP - 06/09/2024	Diego Blanco Lima Gonzalez
Realização da vistoria: 05/09/2024	CAU: A187065-3

Dados e Serviços da Região	
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	☒ Sim ☐ Não
Proximidade com transporte público, comércios, escola, hospital, farmácia e bancos.	

Infraestrutura Habitacional da Região	
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?	☐ Sim ☒ Não
(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.)	
Observações (caso necessário).	

Diagnóstico ambiental	
i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil;	☐ Sim ☒ Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	☐ Sim ☒ Não
Observações (caso positivo).	

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Garagem	Massas	Laje	1
Sala de estar	Massas	Gesso	1
Lavabo	Azulejo	Gesso	2
Sala de TV	Massas	Gesso	1
Sala de jantar	Massas	Gesso	1
Cozinha	Azulejo	Laje	1
Banheiro social	Azulejo	Laje	1
Suíte	Massas	Laje	1
Closet	Massas	Laje	1
Banheiro suíte	Azulejo	Laje	1
Dormitórios	Massas	Laje	2
Escritório	Massas	Gesso	1
Área de serviço	Azulejo	Madeira	2
Varanda	Massas	Telha	1
Academia	Massas	Laje	1
Canil	Massas	Laje	1
Depósitos	Massas	Laje	5
Área gourmet	Massas	Telha	1
Cozinha gourmet	Azulejo	Telha	1

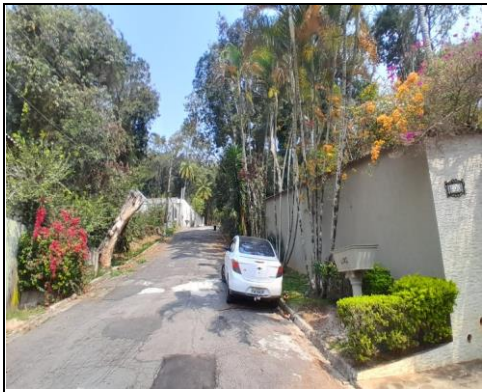
Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	2.770.000,00	2,0	1,50	10	490,00	1.490,00	5.653,06
2	1.590.000,00	2,5	0,92	25	486,00	1.400,00	3.271,60
3	1.550.000,00	2,0	1,25	5	230,00	1.250,00	6.739,13
4	1.050.000,00	2,5	0,92	25	331,00	777,00	3.172,21
5	3.000.000,00	2,0	1,31	5	600,00	1.250,00	5.000,00

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Santa Inês	S/nº	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-santa-ines-mairipora-2999471931.html
2	Santa Inês	S/nº	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-486m-4-dorms-1400m-terreno-2999471931.html
3	Santa Inês	S/nº	https://www.romaoimoveis.com.br/imovel/casa-mairipora-4-quartos-230-m/CA1128-FETW?from=sale
4	Santa Inês	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-santa-ines-bairros-mairipora-com-garagem
5	Santa Inês	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-santa-ines-bairros-mairipora-com-garagem

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA



HIDRÔMETRO



GARAGEM

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



SALA DE ESTAR



LAVABO 1



SALA DE TV



SALA DE JANTAR



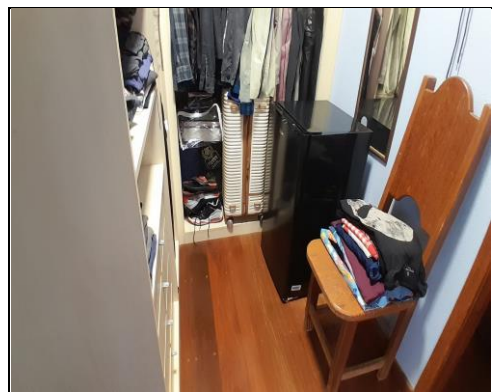
COZINHA



BANHEIRO SOCIAL



SUÍTE



CLOSET SUÍTE

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



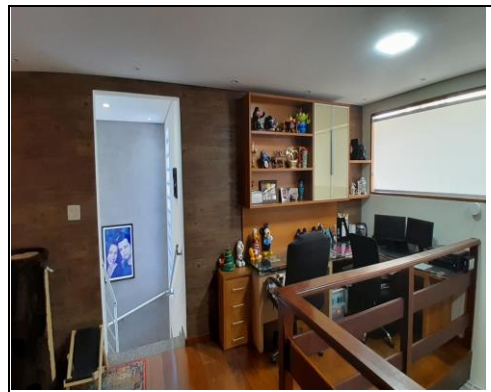
BANHEIRO SUÍTE



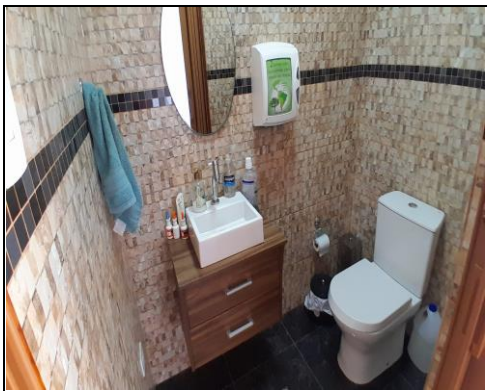
DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 2



ESCRITÓRIO



LAVABO 2



ÁREA DE SERVIÇO 1



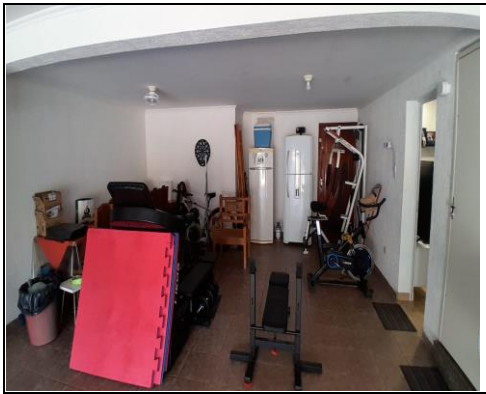
ÁREA DE SERVIÇO 2



VARANDA

Laudo de Avaliação de Imóvel

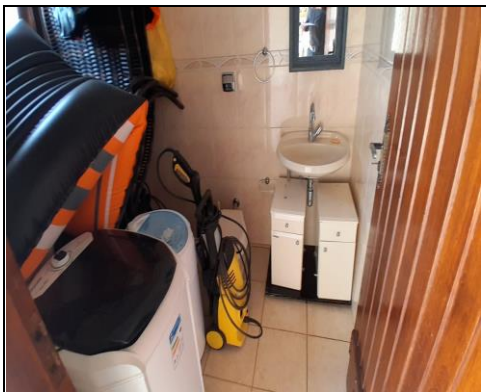
Fotos do Imóvel



ACADEMIA



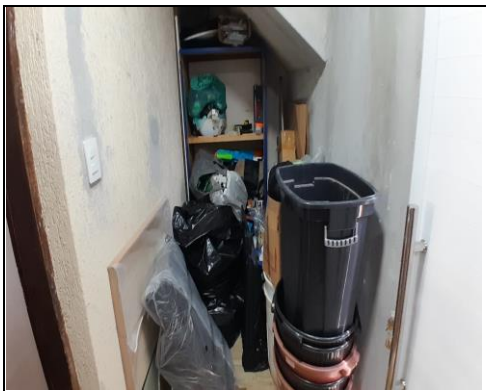
CANIL



DEPÓSITO 1



DEPÓSITO 2



DEPÓSITO 3



DEPÓSITO 4



DEPÓSITO 5



ÁREA GOURMET

Laudo de Avaliação de Imóvel

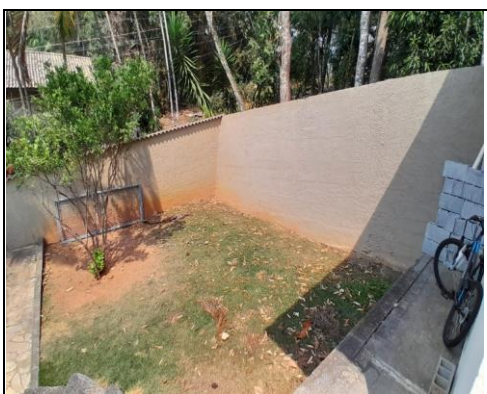
Fotos do Imóvel



COZINHA GOURMET



PISCINA



QUINTAL



VISTA PARCIAL FUNDOS

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	CONSERV.	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Santa Inês	S/nº		Lopes Imóveis	(11) 2262-9988	2.770.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	1,497	490,00	25,00	1.490,00	06/09/24
2	Santa Inês	S/nº		Lopes Imóveis	(11) 2262-9988	1.590.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	0,919	486,00	25,00	1.400,00	06/09/24
3	Santa Inês	S/nº		Romão Imóveis	(11) 4604-2208	1.550.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,251	230,00	20,00	1.250,00	06/09/24
4	Santa Inês	S/nº		G5 Intermediações Imobiliárias	(11) 95000-0061	1.050.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	0,919	331,00	15,00	777,00	06/09/24
5	Santa Inês	S/nº		Escodelar Inteligência Imobiliária	(11) 3086-0011	3.000.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,312	600,00	25,00	1.250,00	06/09/24

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-santa-ines-mairipora-2999471931.html
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-486m-4-dorms-1400m-terreno-2995679118.html
3	https://www.romaoimoveis.com.br/imovel/casa-mairipora-4-quartos-230-m/CA1128-FETW?from=sale
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-santa-ines-bairros-mairipora-com-garagem-331m2-venda-RS1050000-id-2615629815/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-santa-ines-bairros-mairipora-com-garagem-600m2-venda-RS3000000-id-2709408524/

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2017,89
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	289,80	Ac	0,07	Ac		Coef. Frente	1,14869835
Quadra		idade	10	idade	10	idade		Coef. Profund.	0,91710175
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	20,00	Conserv.	2,00	Conserv.	2,00	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	1.300,00	residual	20%	residual	20%	residual		topogr.	1,00
At	65,00	padrão	1,60	padrão	1,60	padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

										Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente					
N	Valor		F Fonte	Valor	Valor	Frente	Prof.	Área	VU	ÍNDICE				Topo				Cf	Fator				
	Oferta			Construção	Terreno		equiv.	Terreno	Terreno	FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.			
1	2.770.000,00	0,90	1.356.113,32	1.136.886,68	25,00	59,60		1.490,00	763,01	1,00	1,00	0,00	763,01	1,0000	1,0000	0,00	763,01	1,14869835	1,0000	0,00	763,01		
2	1.590.000,00	0,90	682.331,06	748.668,94	25,00	56,00		1.400,00	534,76	1,00	1,00	0,00	534,76	1,0000	1,0000	0,00	534,76	1,14869835	1,0000	0,00	534,76		
3	1.550.000,00	0,90	551.576,64	843.423,36	20,00	62,50		1.250,00	674,74	1,00	1,00	0,00	674,74	1,0000	1,0000	0,00	674,74	1,14869835	1,0000	0,00	674,74		
4	1.050.000,00	0,90	464.715,19	480.284,81	15,00	51,80		777,00	618,13	1,00	1,00	0,00	618,13	1,0000	1,0000	0,00	618,13	1,08447177	1,0592	36,61	654,74		
5	3.000.000,00	0,90	1.509.057,56	1.190.942,44	25,00	50,00		1.250,00	952,75	1,00	1,00	0,00	952,75	1,0000	1,0000	0,00	952,75	1,14869835	1,0000	0,00	952,75		
								Média	708,68					Média	708,68					Média	716,00		
								L. Inf.	496,08					L. Inf.	496,08					L. Inf.	501,20		
								L. Sup.	921,28					L. Sup.	921,28					L. Sup.	930,80		
								Desvio	159,78					Desvio	159,78					Desvio	155,37		
								CV	0,225					CV	0,225					CV	0,217		
										SIM				SIM				SIM					

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	3
0,94055278	0,9751	-19,02	743,99	0,98	743,99	743,99	743,99	743,99
0,95575836	0,9596	-21,63	513,13	0,96	513,13	513,13	513,13	513,13
0,92800000	0,9883	-7,92	666,81	0,99	666,81	666,81	666,81	666,81
0,97237924	0,9432	-35,14	582,99	1,00	619,60	619,60	619,60	619,60
0,97888544	0,9369	-60,13	892,62	0,94	892,62	892,62	892,62	892,62
					Média	679,91		
					L. Inf.	475,94		
					L. Sup.	883,88		
					Desvio	147,25		
					CV	0,217		
				SIM				

Averbado		Não Averbado			
Área construída	289,80	Área construída	0,07	Área construída	0,00
Vu construção	3.228,62	Vu construção	3.228,62	Vu construção	0,00
Depreciação	91,62%	Depreciação	91,62%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	2.958,00	Vu depreciado	2.958,00	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	857.228,23	Valor total	207,06	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
Área de terreno	1.300,00	Valor Terreno	893.399,40		
Vu terreno	687,23	Valor Construção	857.435,29		
Valor total	893.399,40	Valor total	1.750.834,69		

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	2.017,89			
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%	289,80	1,60	3.228,62	935.655,24	91,6%	857.228,23
Não Averbado	10	70	2,00	20%	0,07	1,60	3.228,62	226,00	91,6%	207,06
0	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 1	10	70	2,0	20%	490,00	1,50	3.020,78	1.480.182,85	91,6%	1.356.113,32
Comparativo 2	25	70	2,5	20%	486,00	0,92	1.854,44	901.258,28	75,7%	682.331,06
Comparativo 3	5	70	2,0	20%	230,00	1,25	2.524,38	580.607,49	95,0%	551.576,64
Comparativo 4	25	70	2,5	20%	331,00	0,92	1.854,44	613.819,94	75,7%	464.715,19
Comparativo 5	5	70	2,0	20%	600,00	1,31	2.647,47	1.588.483,01	95,0%	1.509.057,56