

Nome: <input style="width: 300px;" type="text"/>		CPF: <input style="width: 200px;" type="text" value="213.543.468-07"/>
Endereço: <input style="width: 300px;" type="text" value="Rua Armando de Salles Oliveira"/>		No. <input style="width: 50px;" type="text" value="2009"/> Complemento: <input style="width: 150px;" type="text" value="Lote 13 - Quadra 13"/>
Bairro: <input style="width: 100px;" type="text" value="José Bonifácio"/>	Município: <input style="width: 150px;" type="text" value="Araraquara"/>	UF: <input style="width: 50px;" type="text" value="SP"/> CEP: <input style="width: 100px;" type="text" value="14802-175"/>

Tipo do Imóvel: <input style="width: 100px;" type="text" value="Comercial"/>	No. da Matrícula: <input style="width: 100px;" type="text" value="15.545"/>	No. do Cart. <input style="width: 100px;" type="text" value="1º CRI"/> de <input style="width: 100px;" type="text" value="Araraquara/SP"/>
Finalidade: <input style="width: 100px;" type="text" value="Comercial"/>	Estado de Conservação: <input style="width: 100px;" type="text" value="Regular"/>	
Padrão: <input style="width: 100px;" type="text" value="Médio"/>	Padrão Construtivo: <input style="width: 100px;" type="text" value="Médio"/>	Idade Aparente: <input style="width: 50px;" type="text" value="15"/>

<b>Valor de Mercado:</b>	R\$ 620.000,00
--------------------------	----------------

<b>Valor por Extenso:</b>	Seiscentos e vinte mil reais
---------------------------	------------------------------

<b>Valor de venda forçada (0,55):</b>	R\$ 341.000,00
---------------------------------------	----------------

<b>Valor por Extenso:</b>	Trezentos e quarenta e um mil reais
---------------------------	-------------------------------------

**Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:**

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica   | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação     | <input type="checkbox"/> Metrô               | <input checked="" type="checkbox"/> Escola           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água       | <input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas | <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus   | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto     | <input type="checkbox"/> Gás                         | <input checked="" type="checkbox"/> Correio  | <input checked="" type="checkbox"/> Praças e Parques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo   | <input checked="" type="checkbox"/> Bancos   | <input checked="" type="checkbox"/> Entretenimento   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia          |  | <input checked="" type="checkbox"/> Hospital |  |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Sim <input style="width: 50px;" type="text"/>	Se não, por quê ?	Nenhum <input style="width: 50px;" type="text"/>
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	Não <input style="width: 50px;" type="text"/>	Se sim, por quê ?	Nenhum <input style="width: 50px;" type="text"/>
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	Não <input style="width: 50px;" type="text"/>	Se sim, qual ?	Nenhum <input style="width: 50px;" type="text"/>

**Observações Complementares:**

A matrícula do imóvel em estudo não menciona área construída. Porém, em medições realizadas in loco, constatamos a área construída de aproximadamente 475,00m<sup>2</sup>.

Na data da vistoria constatamos anomalias (trincas) em algumas paredes do imóvel em estudo (vide fotografias).



**Foto da Fachada do Imóvel**

**Diagnostico de Mercado:**



**Foto do Logradouro**

**Responsável Técnico:**

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



**Data:** 29 de setembro de 2020

# Laudo de Avaliação

**Áreas e Vagas:**

Terreno:	250,00	m <sup>2</sup>
Testada:	10,00	m
Lat. Dir.:	25,00	m
Lat. Esq.:	25,00	m
Fração ideal	100,00	%

Construção (Averbado):	0,000	m <sup>2</sup>
Construção (Não Averbado):	475,00	m <sup>2</sup>
Área Total:	475,00	m <sup>2</sup>

No. Vagas:	Cobertas	0
	Descobertas	2
No. Pav.:		3
Aptos/andar:		-
No.: Elev.:		-
	Total Unid.:	-

Áreas Averbadas ? ▼

**Infra-estrutura da Edificação:**

- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas   | <input type="checkbox"/> Play Ground   | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input type="checkbox"/> Espaço Gourmet      |
| <input type="checkbox"/> Sala de Jogos     | <input type="checkbox"/> Piscina       | <input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo | <input type="checkbox"/> Vigilância          |
| <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Sauna                | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva |

**Características da Unidade Avaliada:**

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:
Salão	1	Cerâmico	Massas	Laje	-----
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejos	Laje	-----
Área de serviço	1	Cerâmico	Azulejos	Laje	-----
Lavabo	2	Cerâmico	Massas	Gesso	-----
Escritório	1	Cerâmico	Massas	Laje	-----
Sala de estar	1	Cerâmico	Massas	Gesso	-----
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejos	Gesso	-----
Banheiro social	2	Cerâmico	Azulejos	Gesso	-----
Dormitório	3	Cerâmico	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:**

<b>1. Endereço:</b>	Vila Jose Bonifacio, S/nº,					<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Corretor		<b>Telefone:</b>	(16) 3301-1020		<b>Contato</b>	0
<b>Idade:</b>		<b>Padrão:</b>	0,000	<b>AC(m²)</b>	0,00	<b>AT (m²)</b>	360,00
				<b>Valor (R\$):</b>	210.000,00		

<b>2. Endereço:</b>	Rua Armando de Salles Oliveira, 458,					<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Amauri Florio		<b>Telefone:</b>	(16) 99722-1672		<b>Contato</b>	0
<b>Idade:</b>	15 Anos	<b>Padrão:</b>	1,374	<b>AC(m²)</b>	283,61	<b>AT (m²)</b>	350,40
				<b>Valor (R\$):</b>	750.000,00		

<b>3. Endereço:</b>	Rua Carlos Gomes, 4112,					<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Borsari Imóveis		<b>Telefone:</b>	(16) 2109-0909		<b>Contato</b>	0
<b>Idade:</b>	15 Anos	<b>Padrão:</b>	0,919	<b>AC(m²)</b>	163,00	<b>AT (m²)</b>	250,00
				<b>Valor (R\$):</b>	270.000,00		

<b>4. Endereço:</b>	Rua Itália, 4072,					<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Tedde Work Imóveis		<b>Telefone:</b>	(16) 2109-0909		<b>Contato</b>	0
<b>Idade:</b>	20 Anos	<b>Padrão:</b>	1,070	<b>AC(m²)</b>	94,00	<b>AT (m²)</b>	300,00
				<b>Valor (R\$):</b>	265.000,00		

<b>5. Endereço:</b>	Avenida Adolfo Casarini, 185,					<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Borsari Imóveis		<b>Telefone:</b>	(16) 3301-1020		<b>Contato</b>	0
<b>Idade:</b>	20 Anos	<b>Padrão:</b>	0,919	<b>AC(m²)</b>	147,00	<b>AT (m²)</b>	250,00
				<b>Valor (R\$):</b>	260.000,00		

<b>6. Endereço:</b>	Avenida Adolfo Casarini, 4,					<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Tedde Work Imóveis		<b>Telefone:</b>	(16) 2109-0909		<b>Contato</b>	0
<b>Idade:</b>	20 Anos	<b>Padrão:</b>	0,919	<b>AC(m²)</b>	134,00	<b>AT (m²)</b>	250,00
				<b>Valor (R\$):</b>	265.000,00		

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	15	70	3	20%	475	0,91	1339,7025	636.358,68	77,0%	489.968,91
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%	283,61	1,37	2.029,49	575.584,84	84,0%	483.271,72
Comp 3	15	70	3,5	20%	163,00	0,92	1.357,43	221.260,65	66,5%	147.110,34
Comp 4	20	70	2,5	20%	94,00	1,07	1.580,46	148.563,70	80,0%	118.884,92
Comp 5	20	70	3,5	20%	147,00	0,92	1.357,43	199.541,82	63,6%	126.957,46
Comp 6	20	70	3	20%	134,00	0,92	1.357,43	181.895,26	73,5%	133.667,03

**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\$ 210.000,00	0,95	0,00	198.450,00	551,25	1,000	1,000	0,964	1,000	0,96	531,51
2	R\$ 750.000,00	0,95	483.271,72	225.478,28	643,49	0,909	1,000	0,964	1,000	0,87	561,95
3	R\$ 270.000,00	0,95	147.110,34	108.039,66	432,16	1,000	1,111	1,000	1,000	1,11	480,18
4	R\$ 265.000,00	0,95	118.884,92	132.865,08	442,88	1,000	1,111	1,000	1,000	1,11	492,09
5	R\$ 260.000,00	0,95	126.957,46	120.042,54	480,17	1,000	1,111	1,000	1,000	1,11	533,52
6	R\$ 265.000,00	0,95	133.667,03	118.082,97	472,33	1,000	1,111	1,000	1,000	1,11	524,81
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	520,68
								Saneamento		Mín.	390,51
										Máx.	650,85

**Cálculo do Valor do Imóvel:**

Área Terreno:	250,00	Valor do m²:	520,68	Valor do Terreno:	R\$ 130.169,31
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Averbado):	R\$ -
Área Construção (Não averbado):	475,00	Valor do m²:	1.031,51	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 489.968,91
				Valor Total:	R\$ 620.138,22

**Valor Final de Avaliação:** R\$ 620.000,00

**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



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



IDENTIFICAÇÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



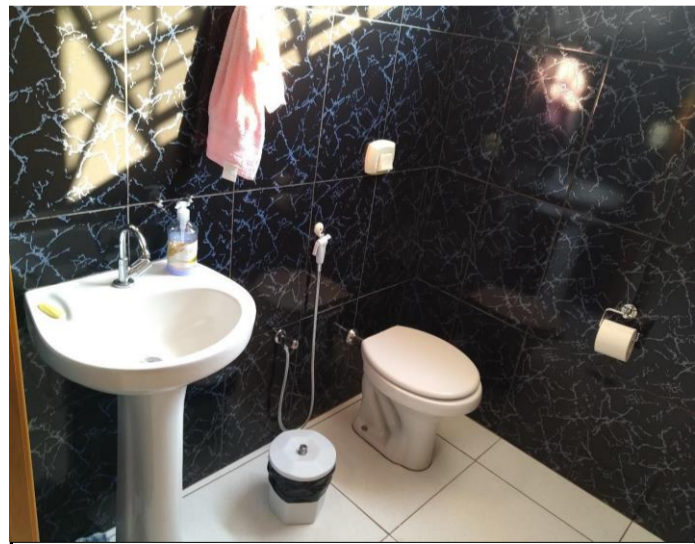
VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



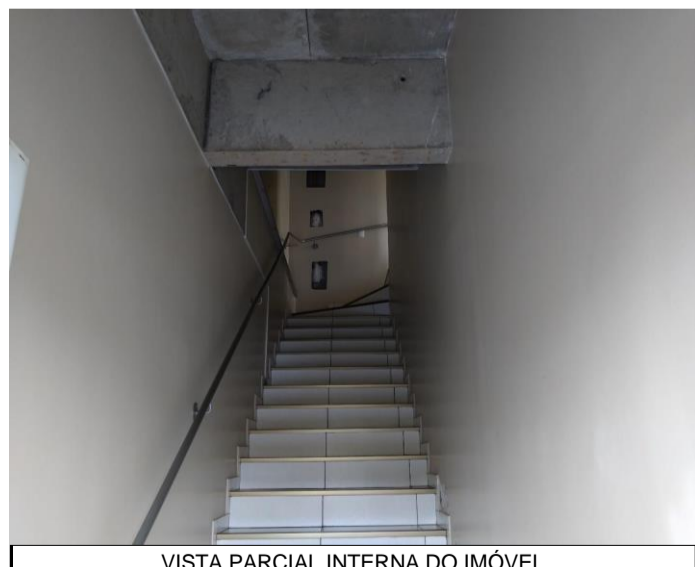
VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



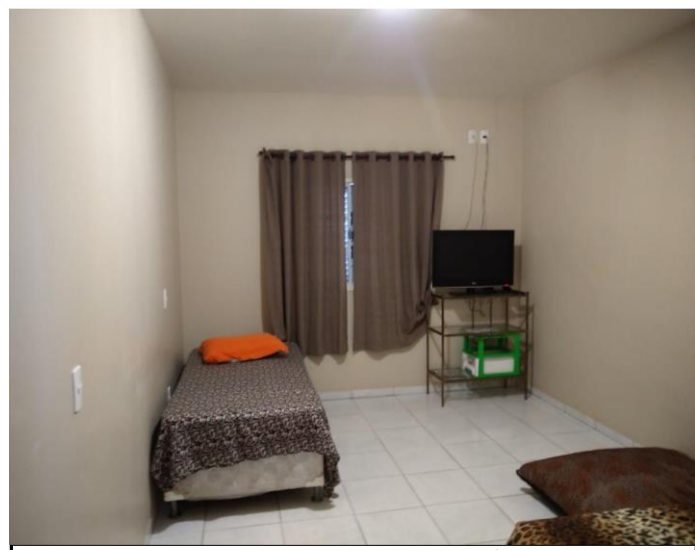
VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



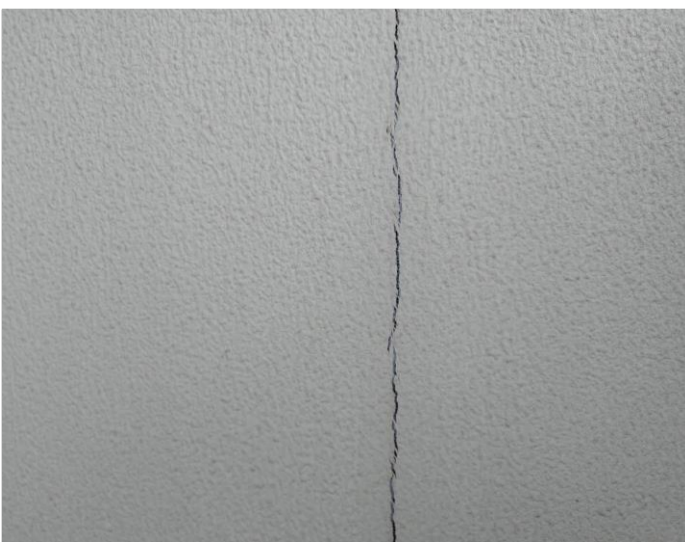
VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



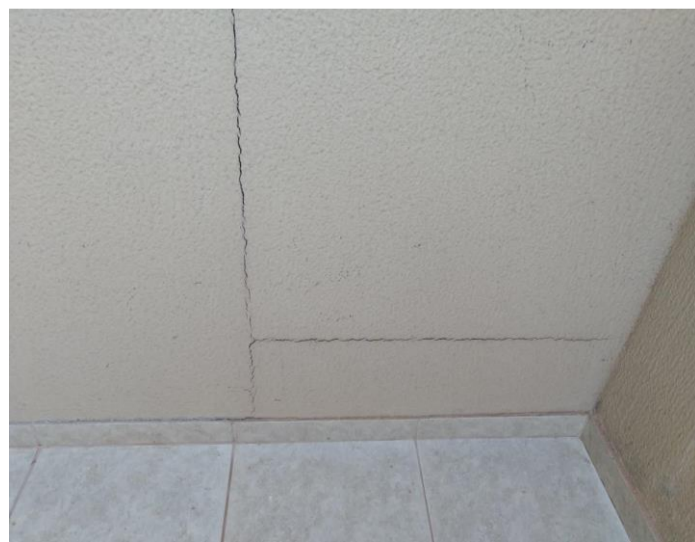
VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



ANOMALIA



ANOMALIA



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



**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	Vila Jose Bonifacio	S/nº		Corretor	(16) 3301-1020	210.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	360,00	29/09/20
2	Rua Armando de Salles Oliveira	458		Amauri Florio	(16) 99722-1672	750.000,00	1,10	15	70	2,50	20%	1,374	283,61	12,00	350,40	29/09/20
3	Rua Carlos Gomes	4112		Borsari Imóveis	(16) 3301-1020	270.000,00	1,00	15	70	3,50	20%	0,919	163,00	10,00	250,00	29/09/20
4	Rua Itália	4072		Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909	265.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,070	94,00	10,00	300,00	29/09/20
5	Avenida Adolfo Casarini	185		Borsari Imóveis	(16) 3301-1020	260.000,00	1,00	20	70	3,50	20%	0,919	147,00	10,00	250,00	29/09/20
6	Avenida Adolfo Casarini	4		Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909	265.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	0,919	134,00	10,00	250,00	29/09/20

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.477,07
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	0,00	Ac	475,00	Coef. Frente	1,00000000
Quadra		idade		idade	15	Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil		vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	10,00	Conserv.		Conserv.	3,00	Coef. Esquina	1
At	250,00	residual		residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	25,00	padrão		padrão	0,91		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	210.000,00	0,95	0,00	198.450,00	12,00	30,00	360,00	551,25	1,00	1,00	0,00	551,25	1,0000	1,0000	0,00	551,25	1,03713729	0,9642	-19,74	531,51
2	750.000,00	0,95	483.271,72	225.478,28	12,00	29,20	350,40	643,49	1,10	0,91	-58,50	584,99	1,0000	1,0000	0,00	643,49	1,03713729	0,9642	-23,04	620,45
3	270.000,00	0,95	147.110,34	108.039,66	10,00	25,00	250,00	432,16	1,00	1,00	0,00	432,16	0,9000	1,1111	48,02	480,18	1,00000000	1,0000	0,00	432,16
4	265.000,00	0,95	118.884,92	132.865,08	10,00	30,00	300,00	442,88	1,00	1,00	0,00	442,88	0,9000	1,1111	49,21	492,09	1,00000000	1,0000	0,00	442,88
5	260.000,00	0,95	126.957,46	120.042,54	10,00	25,00	250,00	480,17	1,00	1,00	0,00	480,17	0,9000	1,1111	53,35	533,52	1,00000000	1,0000	0,00	480,17
6	265.000,00	0,95	133.667,03	118.082,97	10,00	25,00	250,00	472,33	1,00	1,00	0,00	472,33	0,9000	1,1111	52,48	524,81	1,00000000	1,0000	0,00	472,33
				<b>Média</b>			<b>503,71</b>					<b>493,96</b>			<b>Média</b>	<b>537,56</b>			<b>Média</b>	<b>496,58</b>
				L. Inf.			352,60					345,77			L. Inf.	376,29			L. Inf.	347,61
				L. Sup.			654,83					642,15			L. Sup.	698,82			L. Sup.	645,56
				Desvio			80,19					61,08			Desvio	58,22			Desvio	69,93
				CV			0,159					0,124			CV	0,108			CV	0,141

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	551,25	0,96	531,51	531,51	531,51	531,51
1,00000000	1,0000	0,00	643,49	0,87	561,95	561,95	561,95	561,95
1,00000000	1,0000	0,00	432,16	1,11	480,18	480,18	480,18	480,18
1,00000000	1,0000	0,00	442,88	1,11	492,09	492,09	492,09	492,09
1,00000000	1,0000	0,00	480,17	1,11	533,52	533,52	533,52	533,52
1,00000000	1,0000	0,00	472,33	1,11	524,81	524,81	524,81	524,81
		<b>Média</b>			<b>520,68</b>	<b>520,68</b>	<b>520,68</b>	<b>520,68</b>
		L. Inf.			364,47	364,47	364,47	364,47
		L. Sup.			676,88	676,88	676,88	676,88
		Desvio						
		CV						

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	0,00	Área construída	475,00
Vu construção	0,00	Vu construção	1.339,70
Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	77,00%
Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	1.031,51
<b>Valor total</b>	<b>0,00</b>	<b>Valor total</b>	<b>489.968,91</b>
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	250,00	Valor Terreno	130.169,31
Vu terreno	520,68	Valor Construção	489.968,91
<b>Valor total</b>	<b>130.169,31</b>	<b>Valor total</b>	<b>620.138,22</b>

### 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	1.477,07			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
<b>Averbado</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>0,00</b>
<b>Não Averb.</b>	<b>15</b>	<b>70</b>	<b>3,00</b>	<b>20%</b>	<b>475,00</b>	<b>0,91</b>	<b>1.339,70</b>	<b>636.358,68</b>	<b>77,0%</b>	<b>489.968,91</b>
<b>Comp 1</b>	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
<b>Comp 2</b>	15	70	2,5	20%	283,61	1,37	2.029,49	575.584,84	84,0%	483.271,72
<b>Comp 3</b>	15	70	3,5	20%	163,00	0,92	1.357,43	221.260,65	66,5%	147.110,34
<b>Comp 4</b>	20	70	2,5	20%	94,00	1,07	1.580,46	148.563,70	80,0%	118.884,92
<b>Comp 5</b>	20	70	3,5	20%	147,00	0,92	1.357,43	199.541,82	63,6%	126.957,46
<b>Comp 6</b>	20	70	3,0	20%	134,00	0,92	1.357,43	181.895,26	73,5%	133.667,03