

Nome: Garantidor:
Endereço: Rua Savério de Donato No. 348 Complemento: Lote 24 - Quadra 26
Bairro: Parelheiros Município: São Paulo UF: SP

Tipo do Imóvel: Casa No. da Matrícula: 224.672 No. do Cart. 11º CRI São Paulo/SP
Finalidade: Residencial Estado de Conservação: Regular
Padrão: Médio - Baixo Padrão Construtivo: Médio - Baixo Idade Aparente: 20

Valor de Mercado:

R\$ 775.000,00

Valor por Extenso:

Setecentos e setenta e cinco mil reais

Valor de venda forçada (0,60):

R\$ 465.000,00

Valor por Extenso:

Quatrocentos e sessenta e cinco mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| ☒ Energia Elétrica | ☒ Pavimentação | ☐ Metrô | ☒ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☒ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☐ 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 imóvel multifamiliar. Na data da vistoria constatamos que o imóvel da presente matrícula foi composto por 05 casas, sendo que na data da vistoria só tivemos acesso a 02 casas (vide fotografias), não sendo possível verificarmos o padrão de acabamento do todo e tampouco a medição do mesmo. Por este motivo, recomendamos que o imóvel em estudo não seja aceito como garantia de operações.



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: 15 de março de 2022

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	358,00	m²
Testada:	29,25	m
Lat. Dir.:	24,20	m
Lat. Esq.:	12,00	m
Fração ideal	100,00	%

Construção (Averbado):	0,000	m²
Construção (Não Averbado):	420,00	m²
Área Total:	420,00	m²

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

Áreas Averbadas ? 

Infra-estrutura da Edificação:

- ☐ Salão de Festas
- ☐ Sala de Jogos
- ☐ Sala de Ginástica
- ☐ Play Ground
- ☐ Piscina
- ☐ Churrasqueira
- ☐ Quadra Poliesportiva
- ☒ TV a cabo
- ☐ Sauna
- ☒ Espaço Gourmet
- ☐ Vigilância
- ☐ Lavanderia Coletiva

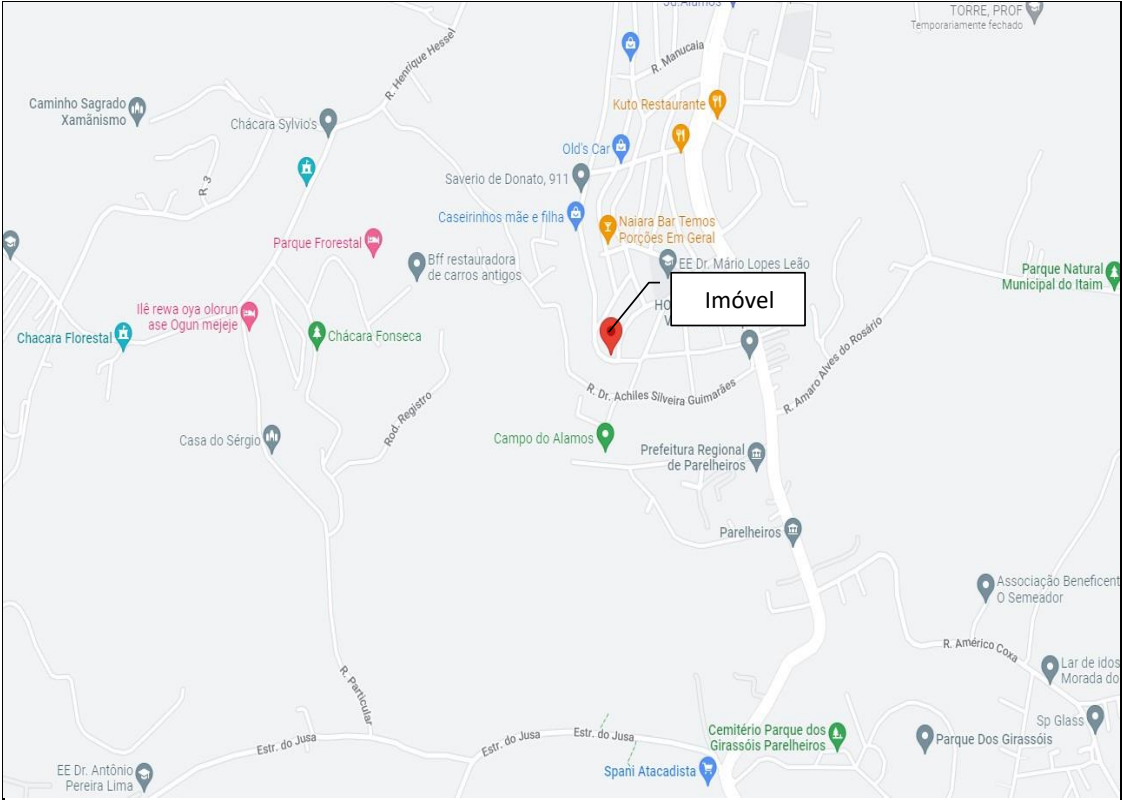
Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:
Garagem	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	Casa nº 180
Depósito	1	Cerâmica	Massas	Laje	Casa nº 180
Banheiro suíte	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	Casa nº 180
Closet	1	Cerâmica	Massas	Laje	Casa nº 180
Suíte	2	Cerâmica	Massas	Laje	Casa nº 180
Sacada	2	Cerâmica	Massas	Telhado	Casa nº 180
Sala de estar	1	Porcelanato	Massas	Gesso	Casa nº 180
Lavabo	1	Porcelanato	Azulejo	Laje	Casa nº 180
Cozinha	1	Porcelanato	Azulejo	Laje	Casa nº 180
Área de serviço	1	Porcelanato	Massas	Laje	Casa nº 180
Sala de estar	1	Cerâmica	Massas	Laje	Casa nº 348
Sala de jantar	1	Cerâmica	Massas	Laje	Casa nº 348
Suíte	1	Cerâmica	Massas	Laje	Casa nº 348
Banheiro social	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	Casa nº 348
Banheiro suíte	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	Casa nº 348
Dormitório	3	Cerâmica	Massas	Laje	Casa nº 348
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	Casa nº 348
Sala íntima	1	Cerâmica	Massas	PVC	Casa nº 348
Área de serviço	1	Cerâmica	Massas	PVC	Casa nº 348

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:

Parque Do Terceiro Lago, s/n,

Situação

Oferta

Fonte:

Prohabitar Imóveis

Telefone:

#REF!

Contato

0

Idade:

20 Anos

Padrão:

1,497

AC(m²)

220,00

AT (m²)

504,00

Valor (R\$):

850.000,00

2. Endereço:

Parelheiros, s/n,

Situação

Oferta

Fonte:

Ronaldo Farias

Telefone:

(11) 5929-8989

Contato

0

Idade:

20 Anos

Padrão:

1,374

AC(m²)

195,00

AT (m²)

375,00

Valor (R\$):

650.000,00

3. Endereço:

Rua Pedro Klein do Nascimento, s/n,

Situação

Oferta

Fonte:

Ronaldo Farias

Telefone:

(11) 4179-9010

Contato

0

Idade:

20 Anos

Padrão:

0,919

AC(m²)

250,00

AT (m²)

348,00

Valor (R\$):

555.000,00

4. Endereço:

Parque Do Terceiro Lago, s/n,

Situação

Oferta

Fonte:

Prohabitar Imóveis

Telefone:

(11) 5669-7944

Contato

0

Idade:

20 Anos

Padrão:

0,919

AC(m²)

263,00

AT (m²)

504,00

Valor (R\$):

650.000,00

5. Endereço:

Rua Elisabete Bishop, s/n,

Situação

Oferta

Fonte:

Usuário Newcore

Telefone:

(11) 98925-1160

Contato

0

Idade:

20 Anos

Padrão:

1,200

AC(m²)

400,00

AT (m²)

504,00

Valor (R\$):

1.050.000,00

6. Endereço:

Rua Sinfonia Coral, s/n,

Situação

Oferta

Fonte:

Ferreira Araújo

Telefone:

(11) 4179-9010

Contato

0

Idade:

20 Anos

Padrão:

1,374

AC(m²)

300,00

AT (m²)

500,00

Valor (R\$):

890.000,00

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.	20	70	3	20%	420	1,07	1886,474	792.319,16	73,5%	582.241,40
Comp 1	20	70	2,5	20%	220,00	1,50	2.639,30	580.646,18	80,0%	464.649,66
Comp 2	20	70	2,5	20%	195,00	1,37	2.422,44	472.376,67	80,0%	378.009,30
Comp 3	20	70	3	20%	250,00	0,92	1.620,25	405.063,04	73,5%	297.663,46
Comp 4	20	70	3	20%	263,00	0,92	1.620,25	426.126,31	73,5%	313.141,96
Comp 5	20	70	2,5	20%	400,00	1,20	2.115,67	846.268,80	80,0%	677.208,47
Comp 6	20	70	2,5	20%	300,00	1,37	2.422,44	726.733,33	80,0%	581.552,78

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\$ 850.000,00	0,90	464.649,66	300.350,34	595,93	1,000	1,000	1,000	0,996	1,00	593,56
2	R\$ 650.000,00	0,90	378.009,30	206.990,70	551,98	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	551,98
3	R\$ 555.000,00	0,90	297.663,46	201.836,54	579,99	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	579,99
4	R\$ 650.000,00	0,90	313.141,96	271.858,04	539,40	1,000	1,000	1,000	0,996	1,00	537,26
5	R\$ 1.050.000,00	0,90	677.208,47	267.791,53	531,33	1,000	1,000	1,000	0,996	1,00	529,22
6	R\$ 890.000,00	0,90	581.552,78	219.447,22	438,89	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	438,89
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	538,48
						Saneamento				Mín.	403,86
										Máx.	673,10

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	358,00	Valor do m²:	538,48	Valor do Terreno:	R\$ 192.776,99
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Averbado):	R\$ -
Área Construção (Não averbado):	420,00	Valor do m²:	1.386,29	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 582.241,40
				Valor Total:	R\$ 775.018,38

Valor Final de Avaliação: R\$ 775.000,00

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 DA RUA



VISTA DA RUA



FACHADA (Nº 180)



IDRNTIFICAÇÃO NUMÉRICA



HIDRÔMETRO (Nº 180)



GARAGEM (Nº 180)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

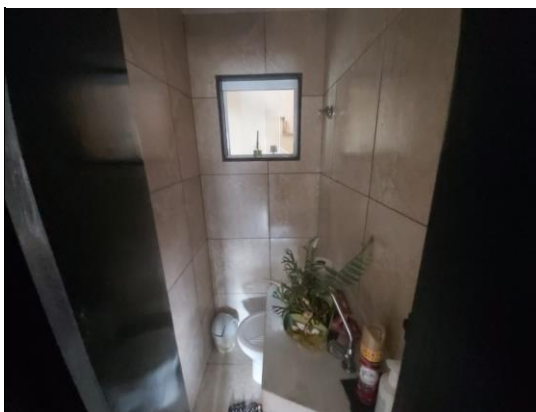
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SALA DE ESTAR (N° 180)



COZINHA (N° 180)



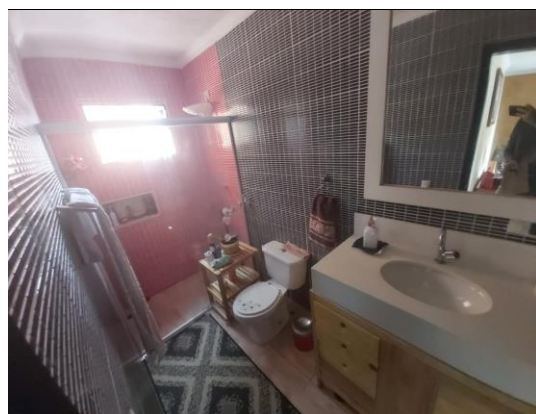
LAVABO (N° 180)



SUÍTE (N° 180)



SUÍTE (N° 180)



BANHEIRO SUÍTE (N° 180)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



BANHEIRO SUÍTE (Nº 180)



ÁREA DE SERVIÇO (Nº 180)



ÁREA GOURMET (Nº 180)



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



FACHADA (Nº 348)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



GAARGEM (Nº 348)



RELÓGIO DE LUZ E HIDRÔMETRO (Nº 348)



SALA DE ESTAR (Nº 348)



SALA DE JANTAR (Nº 348)



COZINHA (Nº 348)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

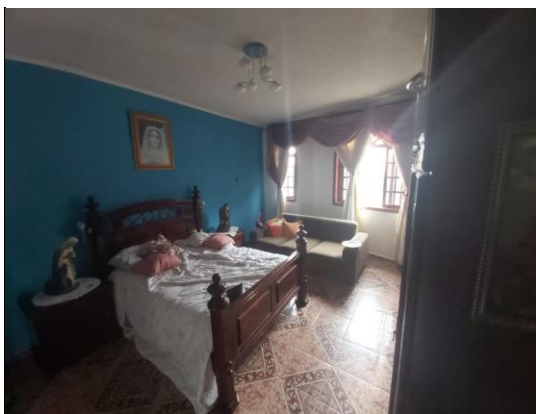
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



DORMITÓRIO (Nº 348)



DORMITÓRIO (Nº 348)



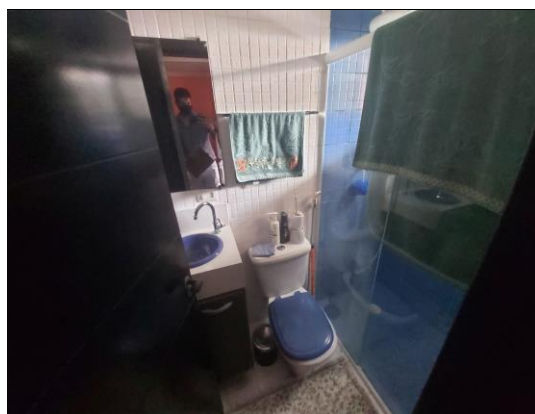
DORMITÓRIO (Nº 348)



DORMITÓRIO (Nº 348)



DORMITÓRIO (Nº 348)



BANHEIRO SOCIAL (Nº 348)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



BANHEIRO SOCIAL (Nº 348)



ÁREA DE SERVIÇO (Nº 348)



ÁREA DE SERVIÇO (Nº 348)



DEPÓSITO (Nº 348)



SACADA



SACADA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



TERREÇO (Nº 348)



TERRAÇO (Nº 348)



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA

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	Parque Do Terceiro Lago	s/n		Prohabitar Imóveis	(11) 5669-7944	850.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,497	220,00	40,00	504,00	15/03/22
2	Parelheiros	s/n		Ronaldo Farias	(11) 5929-8989	650.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,374	195,00	32,00	375,00	15/03/22
3	Rua Pedro Klein do Nascimento	s/n		Ronaldo Farias	(11) 5929-8989	555.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	0,919	250,00	28,00	348,00	15/03/22
4	Parque Do Terceiro Lago	s/n		Prohabitar Imóveis	(11) 5669-7944	650.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	0,919	263,00	40,00	504,00	15/03/22
5	Rua Elisabete Bishop	s/n		Usuário Newcore	(11) 98925-1160	1.050.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,200	400,00	40,00	504,00	15/03/22
6	Rua Sinfonia Coral	s/n		Ferreira Araújo	(11) 4179-9010	890.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,374	300,00	40,00	500,00	15/03/22

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	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	0,00	Ac	420,00	Coef. Frente
Quadra		idade		idade	20	Coef. Profund.
Índice fiscal	1,00	vida útil		vida útil	70	Coef. Área
Frente	29,25	Conserv.		Conserv.	3,00	Coef. Esquina
At	358,00	residual		residual	20%	topogr.
Prof. Equiv.	12,24	padrão		padrão	1,07	

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	850.000,00	0,90	464.649,66	300.350,34	40,00	12,60	504,00	595,93	1,00	1,00	0,00	595,93	1,0000	1,0000	0,00	595,93	1,14869835	1,0000	0,00	595,93
2	650.000,00	0,90	378.009,30	206.990,70	32,00	11,72	375,00	551,98	1,00	1,00	0,00	551,98	1,0000	1,0000	0,00	551,98	1,14869835	1,0000	0,00	551,98
3	555.000,00	0,90	297.663,46	201.836,54	28,00	12,43	348,00	579,99	1,00	1,00	0,00	579,99	1,0000	1,0000	0,00	579,99	1,14869835	1,0000	0,00	579,99
4	650.000,00	0,90	313.141,96	271.858,04	40,00	12,60	504,00	539,40	1,00	1,00	0,00	539,40	1,0000	1,0000	0,00	539,40	1,14869835	1,0000	0,00	539,40
5	1.050.000,00	0,90	677.208,47	267.791,53	40,00	12,60	504,00	531,33	1,00	1,00	0,00	531,33	1,0000	1,0000	0,00	531,33	1,14869835	1,0000	0,00	531,33
6	890.000,00	0,90	581.552,78	219.447,22	40,00	12,50	500,00	438,89	1,00	1,00	0,00	438,89	1,0000	1,0000	0,00	438,89	1,14869835	1,0000	0,00	438,89
									</											

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
0,70992957	0,9960	-2,37	593,56	1,00	593,56	593,56	593,56	593,56
0,70710678	1,0000	0,00	551,98	1,00	551,98	551,98	551,98	551,98
0,70710678	1,0000	0,00	579,99	1,00	579,99	579,99	579,99	579,99
0,70992957	0,9960	-2,14	537,26	1,00	537,26	537,26	537,26	537,26
0,70992957	0,9960	-2,11	529,22	1,00	529,22	529,22	529,22	529,22
0,70710678	1,0000	0,00	438,89	1,00	438,89	438,89	438,89	438,89
Média					538,48	538,48	538,48	538,48
L. Inf.					376,94	376,94	376,94	376,94
L. Sup.					700,03	700,03	700,03	700,03
Desvio					54,67			
CV					0,102			
SIM								

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	0,00	Área construída	420,00
Vu construção	0,00	Vu construção	1.886,47
Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	73,49%
Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	1.386,29
Valor total	0,00	Valor total	582.241,40
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	358,00	Valor Terreno	192.776,99
Vu terreno	538,48	Valor Construção	582.241,40
Valor total	192.776,99	Valor total	775.018,38

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	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	20	70	3,00	20%	420,00	1,07	1.886,47	792.319,16	73,5%	582.241,40
Comp 1	20	70	2,5	20%	220,00	1,50	2.639,30	580.646,18	80,0%	464.649,66
Comp 2	20	70	2,5	20%	195,00	1,37	2.422,44	472.376,67	80,0%	378.009,30
Comp 3	20	70	3,0	20%	250,00	0,92	1.620,25	405.063,04	73,5%	297.663,46
Comp 4	20	70	3,0	20%	263,00	0,92	1.620,25	426.126,31	73,5%	313.141,96
Comp 5	20	70	2,5	20%	400,00	1,20	2.115,67	846.268,80	80,0%	677.208,47
Comp 6	20	70	2,5	20%	300,00	1,37	2.422,44	726.733,33	80,0%	581.552,78