

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARCELINO E MARCELINO TORREFACAO LTDA		Nº CPF / CNPJ 06302899000183	Nome Empreendimento		
Valor Compra Venda R\$ 320.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno 6016544501		
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1	Matrícula: 9792		
Logradouro R ARIODANTE ZOCCA		Nº 161	Andar	Complemento	
Bairro JARDIM BRANDI		Cidade JABOTICABAL	UF SP	CEP 14871-665	Latitude
Longitude					
Caracterização da Região					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano			Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
Tipo Pavimentação: Asfalto					
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial			Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo
Limites do Bairro					
Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Terreno					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclice (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área (em m²): 360,00 m² Testada (Frente): 12,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 12,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m		
Tipo de Implantação		Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:
<input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado					
Tipo de Acompanhante					
<input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliado					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado					
Nº Andares/Pavimentos:	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio:	<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial	Padrão de Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo		Estado Conservação Edifício <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
Infraestrutura do Edifício					
<input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliado <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft		Indício Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliado Anos 10 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes:			Nº Banheiros: 1
Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	Nº Dormitórios 1
Dimensões					
Área Privativa: 0,00 m²		Área Comum (m²): 0,00 m²		Área Total (m²): 198,15 m²	
Área Averbada: 198,15 m²		Área não Averbada		m²	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade	Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede
					Tipo Acabamento Forro/Teto

Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?

Sim Não

Questões Complementares

Data da Vistoria: 13/01/2020

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
- Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa.
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
- O IPTU apresentado não informa as áreas do imóvel
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
- Não é necessário.
- 6) O imóvel está concluído, sem sinal de reforma ou obras?
- Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa.
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
- Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa.
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
- Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa.
- 10) O imóvel possui características uni-familiares?
- Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa.
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
- Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa.
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
- Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa.
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

Observações Finais

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro AV GALDENCIO BRANDIMARTE		Nº 410	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro JARDIM BRANDI	Cidade JABOTICABAL	UF SP	CEP 14871-660	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição 03 quartos sendo 01 suíte, 02 vagas e demais dependências				Fonte de Informações Valdecir		Telefone (16) 99728-0323	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 580.000,00	Data Venda / Oferta 13/01/2020	Valor m ²	Padrão Normal	Testada (Frente) 11,00	Área do Terreno (em m ²) 330,00	Área da Edificação (m ²) 260,00	
Área Privativa 0		Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 70			
2	Logradouro AV GALDENCIO BRANDIMARTE		Nº 460	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro JARDIM BRANDI	Cidade JABOTICABAL	UF SP	CEP 14871-660	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição 03 quartos sendo 01 suíte, 02 vagas e demais dependências				Fonte de Informações San Marino Imóveis		Telefone (16) 3209-3292	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 13/01/2020	Valor m ²	Padrão Normal	Testada (Frente) 11,00	Área do Terreno (em m ²) 330,00	Área da Edificação (m ²) 217,70	
Área Privativa 0		Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 70			
3	Logradouro AV GALDENCIO BRANDIMARTE		Nº 170	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro JARDIM BRANDI	Cidade JABOTICABAL	UF SP	CEP 14871-660	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição 03 quartos sendo 01 suíte, 02 vagas e demais dependências				Fonte de Informações Realiza Imóveis		Telefone (16) 3209-2470	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00	Data Venda / Oferta 13/01/2020	Valor m ²	Padrão Normal	Testada (Frente) 11,00	Área do Terreno (em m ²) 330,00	Área da Edificação (m ²) 181,28	
Área Privativa 0		Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 70			
4	Logradouro R JOAQUIM PINTO DA FONSECA		Nº S/N	Andar	Complemento LADO DIREITO DO N 251	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro JARDIM BRANDI	Cidade JABOTICABAL	UF SP	CEP 14871-682	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição 03 quartos sendo 01 suite, 02 vagas e demais dependências				Fonte de Informações San Marino Imóveis		Telefone (16) 3209-3292	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 13/01/2020	Valor m ²	Padrão Normal	Testada (Frente) 11,00	Área do Terreno (em m ²) 330,00	Área da Edificação (m ²) 195,00	
Área Privativa 0		Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 70			
5	Logradouro AV GALDENCIO BRANDIMARTE		Nº S/N	Andar	Complemento LADO DO N 390	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro JARDIM BRANDI	Cidade JABOTICABAL	UF SP	CEP 14871-660	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição Terreno				Fonte de Informações Nosralla Imoveis		Telefone (16) 3203-3273	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel	
Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 13/01/2020	Valor m ² R\$ 444,44	Padrão	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m ²) 360,00	Área da Edificação (m ²) 0,00	
Área Privativa 0		Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 0			

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: I

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliado	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	70	5,00	7	Novo e Regular	3,00	0,9330	0,00	0,9330
2	70	5,00	7	Novo e Regular	3,00	0,9330	0,00	0,9330
3	70	20,00	29	Regular (Geométrico)	4,00	0,7400	0,00	0,7400
4	70	20,00	29	Regular (Geométrico)	4,00	0,7400	0,00	0,7400
5	0	0,00	-		1,00	1,0000	0,00	1,0000

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	580.000,00	260,00	1.675,00	1,000	0,9330	1.562,78	406.322,80	0,90	156.309,48
2	550.000,00	217,70	1.895,00	1,000	0,9330	1.768,04	384.902,31	0,90	148.587,92
3	380.000,00	181,28	1.685,00	1,000	0,7400	1.246,90	226.038,03	0,90	138.565,77
4	400.000,00	195,00	1.690,00	1,000	0,7400	1.250,60	243.867,00	0,90	140.519,70
5	160.000,00	0,00	1.433,00	1,000	1,0000	1.433,00	0,00	0,90	144.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	330,00	473,67	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	473,67
Amostra 2	330,00	450,27	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	450,27
Amostra 3	330,00	419,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	419,90
Amostra 4	330,00	425,82	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	425,82
Amostra 5	360,00	400,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	400,00
MÉDIAS DAS AMOSTRAS							433,93
Saneamento das Amostras (+/-30%)							Valor Mínimo 303,75
							Valor Máximo 564,11

Fatores:

(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Topografia, (4) - Fator Localização

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 13/01/2020



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 13/01/2020



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 13/01/2020



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 13/01/2020



Representação Fachada

Descrição Logradouro

Data Foto 13/01/2020



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 13/01/2020



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 13/01/2020



Representação Fachada

Descrição Vizinho direito

Data Foto 13/01/2020



Representação Fachada

Descrição Vizinho esquerdo

Data Foto 13/01/2020

Fotos da Amostra 1

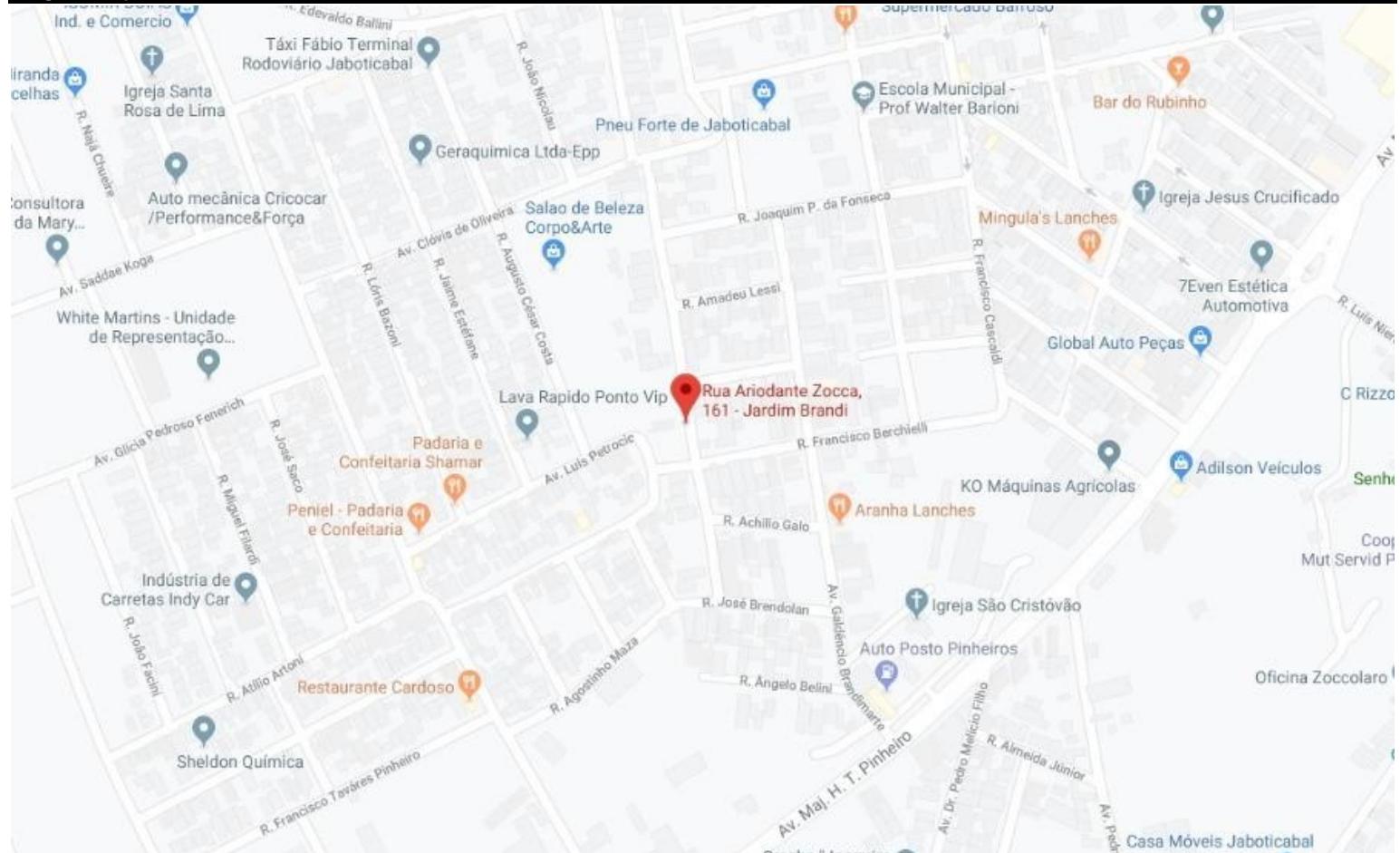
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagen - Mapa



Representação: Mapa