

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Maria Luiza Bellizzi Duarte Fucchi				Nº CPF / CNPJ 36672034897		Nome Condomínio/Empreendimento				
Valor Compra Venda R\$ 380.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010057931				
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 54386					
Logradouro R NELO MINGHE			Nº 128		Andar		Complemento			
Bairro/Setor JARDIM ROBERTO BENEDETTI			Cidade RIBEIRAO PRETO		UF SP		CEP 14098-210		Latitude -21.222179	Longitude -47.766000
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Centro Comercial ☐ Educação - Escola(s) ☐ Segurança pública ☒ Transporte Público - Outros ☐ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 240,00 m² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 24,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 10,00 m Lado Esquerdo: 24,00 m					
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado			Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria externa			Contato Telefônico Acompanhante: -				
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☒ Outro - Descrever Abaixo										
Condomínio / Imóvel Avaliando										
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando										
Nº de Pavimentos: 0		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: R\$ 0,00		☐ Por Mês ☐ Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0		Uso do Edifício: Não se aplica		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular				Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação		
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins										
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☐ Habitado ☒ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 22 Ano Construção 1999		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Vistoria externa				Total de Banheiros: 0		
Fachada Principal Pintura			Esquadrias Vistoria externa			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: 193,80 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 193,80 m² Área Averbada: 0 m² Área não Averbada 193,8 m²						Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste	
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

Casa localizada em via pública. NOTA: Não foi realizada a vistoria interna. A idade aparente e estado de conservação foram consideradas conforme fachada externa. Não foi fornecido IPTU, somente a Certidão de Valor Venal. A matrícula enviada é somente para consulta. A matrícula averba a construção, porém não quantifica a área construída, para o cálculo foi considerada a construção descrita na Certidão (193,81m²), não sendo possível aferir se refere a área atual do imóvel.

Questões Complementares

Data da Vistoria: 25/05/2022

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☐

☒

Não foi fornecido IPTU, somente a Certidão de Valor Venal.

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

A matrícula averba a construção, porém não quantifica a área construída.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Não foi fornecido IPTU, somente a Certidão de Valor Venal.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☒

☐

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☒

☐

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☒

☐

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?

☒

☐

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☒

☐

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☒

☐

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☒

☐

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

O imóvel avaliando está em conformidade com a(s) regra(s) de negócio estabelecidas pela instituição financeira para o Produto?

☒

☐

Observações Finais

Casa localizada em via pública. NOTA: Não foi realizada a vistoria interna. A idade aparente e estado de conservação foram consideradas conforme fachada externa. Não foi fornecido IPTU, somente a Certidão de Valor Venal. A matrícula enviada é somente para consulta. A matrícula averba a construção, porém não quantifica a área construída, para o cálculo foi considerada a construção descrita na Certidão (193,81m²), não sendo possível aferir se refere a área atual do imóvel.

Amostras:							Critério Utilizado: ☒ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☐ Terreno				
1	Logradouro R THEREZA MOREIRA PASTORI		Nº 536		Andar		Complemento			Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor JARDIM ROBERTO BENEDETTI		Cidade RIBEIRAO PRETO		UF SP		CEP 14098-260		Latitude -21.221965		Longitude -47.763684
	Descrição 03 dormitórios, sendo 01 suíte e demais dependências.				Fonte de Informações Roca Imóveis				Telefone (16) 99611-7890		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 22		Ano Construção 1999		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta 25/05/2022		Valor m² R\$ 2.837,84		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 10,00		Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 148,00
	Área Privativa 148			Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro R BERNARDO GONCALVES		Nº 35		Andar		Complemento			Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor JARDIM ROBERTO BENEDETTI		Cidade RIBEIRAO PRETO		UF SP		CEP 14098-202		Latitude -21.222678		Longitude -47.766859
	Descrição 02 dormitórios e demais dependências.				Fonte de Informações Roca Imóveis				Telefone (16) 99611-7890		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 26		Ano Construção 1995		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 298.000,00	Data Venda / Oferta 25/05/2022		Valor m² R\$ 2.785,05		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 10,00		Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 107,00
	Área Privativa 107			Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro R DOMINGOS FAVERO		Nº 100		Andar		Complemento			Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor JARDIM ROBERTO BENEDETTI		Cidade RIBEIRAO PRETO		UF SP		CEP 14098-240		Latitude -21.218913		Longitude -47.764773
	Descrição 03 dormitórios, sendo 01 suíte e demais dependências.				Fonte de Informações BGL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS				Telefone (16) 99176-4956		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 16		Ano Construção 2005		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 520.000,00	Data Venda / Oferta 25/05/2022		Valor m² R\$ 3.058,82		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 10,00		Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 170,00
	Área Privativa 170			Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro R ERNESTO BARONI		Nº 134		Andar		Complemento			Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor RIBEIRANIA		Cidade RIBEIRAO PRETO		UF SP		CEP 14096-530		Latitude -21.200150		Longitude -47.785270
	Descrição Terreno.				Fonte de Informações SÔNIA & RAMALHO IMÓVEIS				Telefone (16) 99723-0663		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0		Total de Banheiros 0		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção 2021		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 414.000,00	Data Venda / Oferta 25/05/2022		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 15,00		Área Total do Terreno (em m²) 840,00	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro R FELIPE MIGUEL CURI		Nº 14		Andar		Complemento			Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor RIBEIRANIA		Cidade RIBEIRAO PRETO		UF SP		CEP 14096-310		Latitude -21.209560		Longitude -47.776400
	Descrição Terreno.				Fonte de Informações Luis Pacciullo				Telefone (16) 99138-6552		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0		Total de Banheiros 0		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção 2021		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 248.000,00	Data Venda / Oferta 25/05/2022		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 12,00		Área Total do Terreno (em m²) 360,00	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60			

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: I

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	60	22,00	37	Novo e Regular	1,50	0,7510	0,20	0,8008
2	60	26,00	43	Novo e Regular	1,50	0,6880	0,20	0,7504
3	60	16,00	27	Novo e Regular	1,50	0,8330	0,20	0,8664
4	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	0,20	1,0000
5	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	0,20	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	420.000,00	148,00	1.779,98	1,212	0,8008	1.727,59	255.683,98	0,90	147.884,42
2	298.000,00	107,00	1.779,98	1,056	0,7504	1.410,50	150.923,07	0,90	132.369,23
3	520.000,00	170,00	1.779,98	1,386	0,8664	2.137,45	363.367,20	0,90	140.969,52
4	414.000,00	0,00	1.779,98	1,386	1,0000	2.467,05	0,00	0,90	372.600,00
5	248.000,00	0,00	1.779,98	1,386	1,0000	2.467,05	0,00	0,90	223.200,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	250,00	591,54	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	597,45
Amostra 2	200,00	661,85	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	628,75
Amostra 3	250,00	563,88	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	569,52
Amostra 4	840,00	443,57	1,1600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	514,54
Amostra 5	360,00	620,00	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	651,00

Fatores:

(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS										592,25	
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Mínimo	414,58
										Valor Máximo	769,93

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	240,00	592,25	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	592,25	142.140,80

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	22,00	37	Novo e Regular	1,50	0,7320	0,20	0,7856

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
193,80	1.779,98	1,200	0,7856	1.678,02	325.200,81

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
142.140,80	325.200,81	1,0000	467.341,61

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 240,00	Valor m²: R\$ 592,25	Valor Terreno: R\$ 142.140,80
Área da Edificação (m²): 193,80	Valor m²: R\$ 1.678,02	Valor Edificação: R\$ 325.200,81
Valor de Liquidez: R\$ 320.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 467.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 467.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 142.140,80	Valor por extenso: cento e quarenta e dois mil e cento e quarenta reais e oitenta centavos
Valor Edificação	R\$ 325.200,81	Valor por extenso: trezentos e vinte e cinco mil e duzentos reais e oitenta e um centavos
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
54386	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 467.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e sessenta e sete mil reais
--------------	----------------	---

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação LVC	Nome do Avaliador LUIZ VIRIATO MARTINS CABRAL	CREA / CAU 0600832340
------------------------------	---	-----------------------

Local e Data

Jundiá,
26/05/2022

LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda.
Luiz Viriato Martins Cabral CREA - 0600832340

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 1

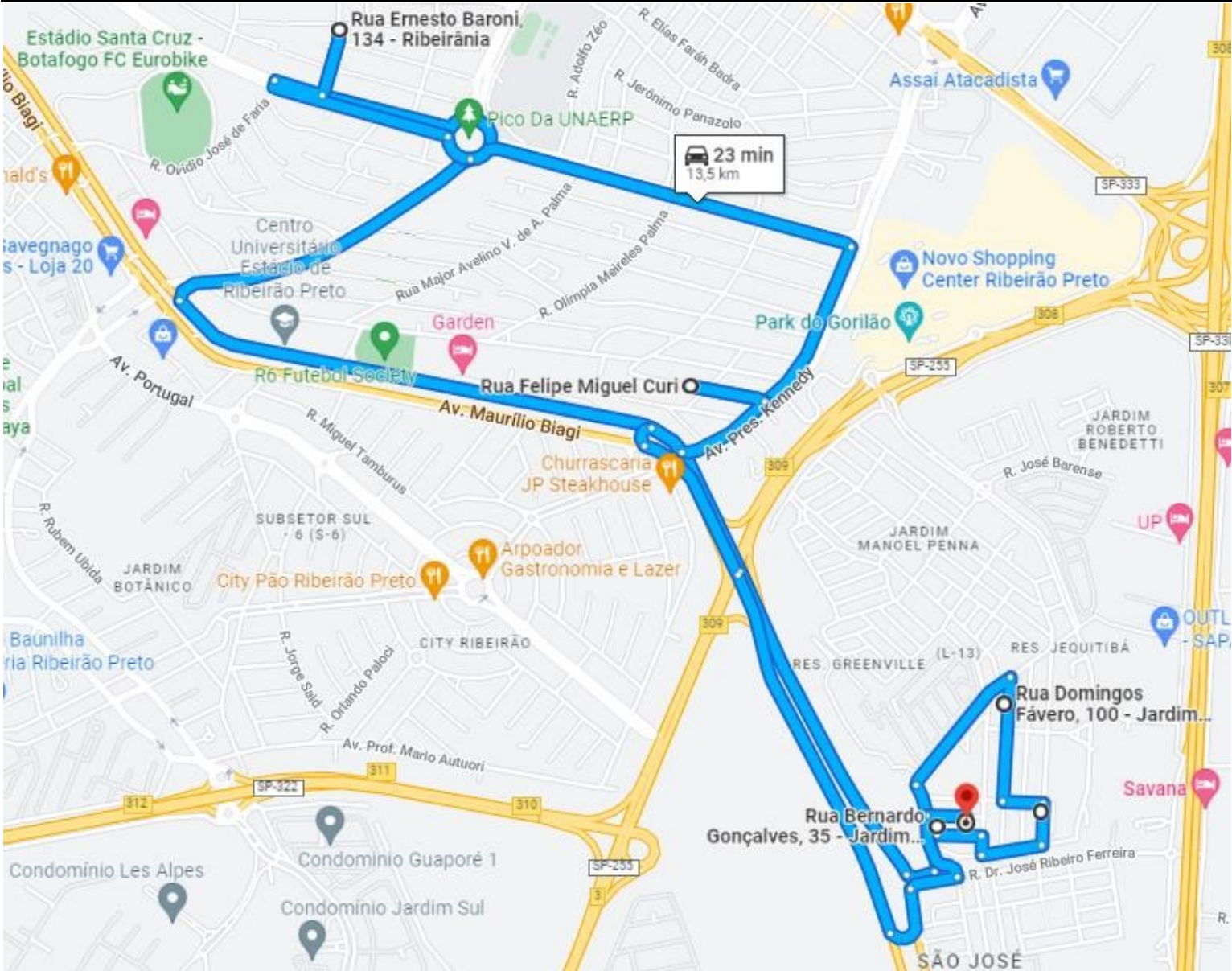
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa