

Identificação

Logradouro: Alameda das camélias	Coord. geog.: -23.487833. -47.569005
Bairro: Rio Verde	Complemento: Lote 06 Quadra E2
Município: Araçoiaba da Serra	Condomínio: Village Ipanema
nº sn	UF: SP
CEP: 18190-000	

Características do Imóvel

Tipologia: Terreno	Uso: Residencial	Idade aparente:
Padrão construtivo:	Estado de conservação:	
Nº de matrícula: 76.622	Nº do Cartório: 2	

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa			
Comum			
Total	0,00	0,00	0,00

Terreno (m²)

Matrícula:	940,00
IPTU:	940,00
In Loco:	940,00
Fração ideal (%):	100,00

Valor total de Mercado

R\$ 276.000,00
Duzentos e Setenta e Seis Mil
R\$ 293,75

Observações de Análise do Imóvel

O imóvel objeto desta avaliação situa-se no Rio Verde, bairro da cidade de Araçoiaba da Serra no estado de São Paulo. Localizado em meio de quadra com frente para a Alameda das camélias, está próximo a diversos tipos de comércios e serviços. Ressaltamos que o imóvel ora avaliado, dista aproximadamente 700,00 m da Estrada Dr. João Paulo de Andrade Figueira, 500,00 m da Estrada Municipal Ars-457 e 1,90 m da Avenida Irmã Theoberta. Destacamos sua proximidade com o UBS - Morro de Araçoiaba (520,00 m), Mercearia Jj, Estr. Irmã Theoberta (2,00 Km), Cie Prof Osmar Giacomelli (3,30 km) e Universidade Anhanguera, (3,20 km). • Matrícula nº 76.622 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba – SP, Lote 6 da Quadra E2 com área de terreno de 940,00 m²; • IPTU inscrição nº 015729 indicando área de terreno de 940,00 m². Vistoria: Terreno residencial plano, de meio de quadra com frente para a Rua das Camélias, vazio e sem benfeitorias, estimado em 940,00 m². O imóvel não dispõe de identificação numérica ou lote/quadra, no entanto, foi possível vincular o documentado com o real vistoriado graças a planta lote/quadra do empreendimento.

Validar Engenharia de Avaliações LTDA

São Paulo
27/06/2022

Responsável Técnico

Marcos Mansour Chebib Awad
Engenheiro Civil - Crea: 5062265096

Dados e Serviços da Região

Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia? Sim Não

Comércio (>1000m); Universidade (>1000m); Escola (>1000m); Hospital (>1000m); Bancos (>1000m); Supermercado (>1000m); Farmácia (>1000m); Praia (>1000m);

Infraestrutura Habitacional da Região

Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia? Sim Não

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

Dados do Imóvel

Divisão interna	Quantidade	Piso	Parede	Teto
-----------------	------------	------	--------	------

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST. (m ²)	ÁREA TERRENO (m ²)	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	300.000,00					981,31	293,57
2	300.000,00					1.002,62	303,09
3	250.000,00					959,00	261,28
4	350.000,00					1.000,00	337,68
5	275.000,00					1.100,00	273,14

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
1	Al. das Melissas - Rio Verde - Araçoiaba da Serra (SP)	sn	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wNzUD0wEzM - Nishida Imóveis Ltda - (15) 9987-10435
2	Al. dos Cravos - Rio Verde - Araçoiaba da Serra (SP)	sn	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A0zUD0wEzM - MFG NEGOCIOS IMOBILIARIOS - (15) 3342-7300
3	Al. dos Lotus - Rio Verde - Araçoiaba da Serra (SP)	sn	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q0zUD0wEzM - ASSAD ATALLA IMOVEIS LTDA - (15) 3142-3777
4	Estrada José Ribeiro Leite - Rio Verde - Araçoiaba da Serra (SP)	sn	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMOU0wEzM - MRW DESENVOLVIMENTO - (15) 9911-95565
5	Rua Benedito dos Santos - Rio Verde - Araçoiaba da Serra (SP)	sn	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMOUD0wEzM - Reliê Negócios imobiliários - (15) 9882-24554

Fotos do Imóvel



Fachada Condomínio 1



Fachada Condomínio



Logradouro



Village Ipanema



Placa e Rua



Logradouro 1



Lote E2 06



Vizinho direito



Id Vizinho direito



Vizinho esquerdo



Id Vizinho esquerdo



Vista Condomínio



Vista Lado direito



Vista Lado Esquerdo



Vista Rua



Lote Quadra

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área de Terreno (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Fator Área	Fator transposição	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Zoneamento	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	300.000,00	981,31	0,95	290,43	1,0108	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3,14	293,57	1,0108	293,57
2	300.000,00	1.002,62	0,95	284,26	1,0163	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	18,83	303,09	1,0663	303,09
3	250.000,00	959,00	0,95	247,65	1,0050	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	13,62	261,28	1,0550	261,28
4	350.000,00	1.000,00	0,95	332,50	1,0156	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5,18	337,68	1,0156	337,68
5	275.000,00	1.100,00	0,95	237,50	1,0401	1,0000	1,0000	1,1100	1,0000	35,64	273,14	1,1501	273,14
AV		940,00									293,75		293,75

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
293,75	29,41	381,88	205,63	10,01	13,73	276.127,16

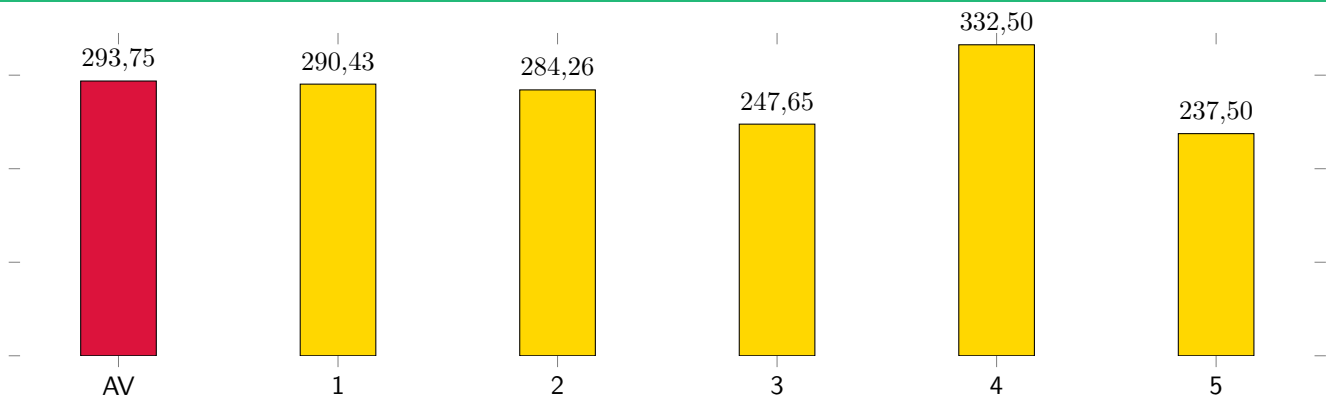
Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
R\$ 276.000,00

Croqui de Localização

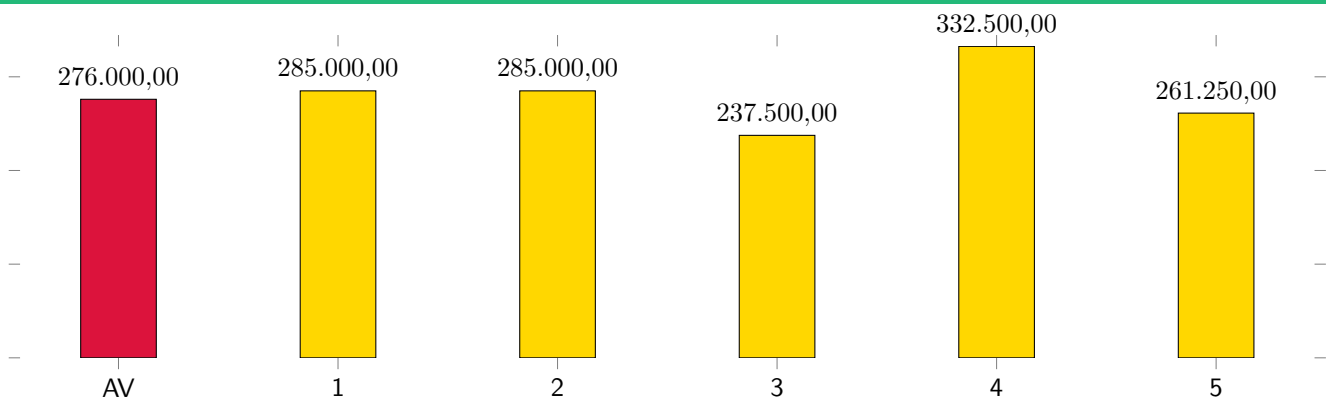


Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando x Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta