

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

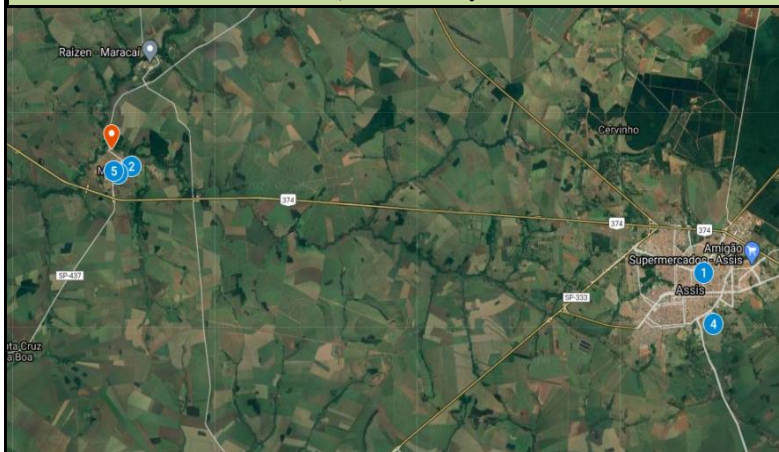


FOTO DA FACHADA DO IMÓVEL



LAUDO DE AVALIAÇÃO - UNIDADES ISOLADAS - LAUDO Nº

21.01.02

OBJETIVO DESTA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado

EMPRESA DE AVALIAÇÃO:

Aprile Consultoria e Engenharia

VALOR DA AVALIAÇÃO:

R\$ 1.500.000,00

VALOR LIQUIDEZ FORÇADA:

R\$ 1.275.000,00

1. Não recebemos a planta quadra do lote avaliado. Caso este documento seja apresentado, reservamos o direito de rever o presente laudo de avaliação.
2. Devido a escassez de elementos na cidade Maracá/SP, foram utilizadas amostras na cidade de Assis/SP, com as devidas depreciações.
3. O imóvel possui 6 kitnets completas, com sala, cozinha, banheiro, quarto e lavanderia.
4. A área total construída do imóvel de **901,13m²** não se encontra averbada na matrícula.

1 - NOME DO PROPONENTE:

José Vieira de Lima

TIPO DE PESSOA:

Pessoa Física com CPF

CPF / CNPJ:

-

2 - DADOS DO IMÓVEL:						
LOGRADOURO	Nº	Nº UNIDADE	COMPLEMENTO	ANDAR	BLOCO	TORRE
Marcílio Lourenço da Rosa	59	-	-	-	-	-
TIPO DE LOGRADOURO (CORREIOS)	CEP	CONDOMÍNIO				
Rua	37650-000	-				
BAIRRO	MUNICÍPIO			UF		
Centro	Maracáí			SP		
NÚMERO CONTRIBUINTE / INDICAÇÃO FISCAL	QUADRA	SETOR	LOTE			
-	71	5	6			
NÚMERO MATRÍCULA / CARTÓRIO / COMARCA / ESTADO			LATITUDE E LONGITUDE			
2.722 / 1º / Maracáí / SP			-22.60745, -50.67021			
VALOR DE CONDOMÍNIO		VALOR DE IPTU				
-		-				
O IMÓVEL ENCONTRA-SE OCUPADO?		☐ SIM ☒ NÃO				

3 - REGIÃO					
OCUPAÇÃO		ACABAMENTO		DEMOGRÁFICO	
Residencial unifamiliar		Médio		Médio	
MELHORAMENTOS PÚBLICOS					
☒ REDE DE ÁGUA		☐ GÁS CANALIZADO		☒ REDE TELEFÔNICA	
☒ ESGOTO SANITÁRIO		☒ REDE ELÉTRICA		☒ PAVIMENTAÇÃO	
☐ FOSSA SÉPTICA		☒ COLETA DE LIXO		☒ GUIAS	
		☒ ILUMINAÇÃO PÚBLICA		☒ PASSEIO	
		☒ LAZER		☐ ESGOTO PLUVIAL	
				☒ SARJETAS	
INFRAESTRUTURA URBANA E OUTROS (ATÉ 1 Km)		FATORES DE VALORIZANTES		FATORES DE DEPRECIAÇÃO	
☐ CLUBE		☐ VISTA PARA O MAR		☐ CÓRREGOS	
☒ IGREJA		☐ VISTA PARA PARQUES		☐ REDE DE ALTA TENSÃO	
☐ COMÉRCIO		☐ VISTA PERMANENTE		☐ PRESÍDIO	
☐ INDÚSTRIA				☐ FEIRA-LIVRE	
☒ HOSPITAL				☐ FAVELAS	
☐ METRÔ/ÔNIBUS				☐ INUNDAÇÃO	
☒ BANCO					
☒ ESCOLA					
☒ POLICIAMENTO					

4 - TERRENO			
TOPOGRAFIA	TESTADA	LATERAL DIREITA	ÁREA DE TERRENO
Plano	10,00 m	38,40 m	389,50
LOCALIZAÇÃO	FUNDOS	LATERAL ESQUERDA	
Urbana	10,00 m	39,50 m	
FATOR TOPOGRAFIA:	100	FATOR LOCAL:	100

5 - EDIFICAÇÃO / CONDOMÍNIO					
TIPO DE IMPLANTAÇÃO		NÚMERO DE PAVIMENTOS		UNIDADES POR PAVIMENTO	
Isolado		3		-	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO CONDOMÍNIO		SUBSOLOS		NÚMERO DE ELEVADORES	
Não se aplica		0		-	
INFRAESTRUTURA					
☐ PISCINA		☐ PLAYGROUND		☐ CHURRASQUEIRA	
☐ SALÃO DE FESTAS		☐ PAVIMENTAÇÃO INTERNA		☐ BRINQUEDOTECA	
		☐ QUADRA		☐ SALÃO DE JOGOS	
				☐ ACADEMIA	
				☐ DEPÓSITO	
				☐ SAUNA	
Outros:					

6 - UNIDADE AVALIADA							
TIPO	PADRÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		IDADE	USO		
Casa Padrão	-	Entre novo e regular		5 anos	Residencial		
PADRÃO DE ACABAMENTO:		Alto					
ACABAMENTOS E OUTROS DETALHES							
DIVISÃO INTERNA	QUANTIDADE	PISO	ESQUADRIAS	PAREDES	FORRO / TETO	LOUÇAS	OUTROS
SALA	1	Madeira	vidro	Pintura lisa	Gesso	-	-
DORMITÓRIO	5	Laminado	vidro	Pintura lisa	Gesso	-	-
BANHEIRO PRIATIO	6	Porcelanato	vidro	Porcelanato	Gesso	-	-
BANHEIRO	2	Porcelanato	vidro	Porcelanato	Gesso	-	-
COZINHA	1	Porcelanato	vidro	Porcelanato	Gesso	-	-
ÁREA DE SERVIÇO	1	Cerâmica	vidro	Cerâmica	Gesso	-	-
LAVABO	1	Porcelanato	-	Cerâmica	Gesso	-	-
TERRAÇO/ARANDA	1	Cerâmica	vidro	Pintura lisa	Gesso	-	-
ESCRTÓRIO	1	Madeira	vidro	Pintura lisa	Gesso	-	-
CLOSET	1	Laminado	-	Pintura lisa	Gesso	-	-
ÁREA GOURMET	1	Porcelanato	vidro	Pintura lisa	Gesso	-	-
DEPÓSITO	1	Cimento	Metálica	-	Laje	-	-
KITNET	6	Cerâmica	vidro	Pintura lisa	Gesso	-	-
QUADRO DE ÁREAS DA UNIDADE AVALIADA							
MATRÍCULA		IPTU		ÁREA ESTIMADA IN LOCO		VAGAS DE GARAGEM	
TERRENO (EXCLUSIVO DA UNIDADE):	389,50	TERRENO:	-	TERRENO:	425,25	COBERTA:	4
TERRENO (EXCLUSIVO + COMUM):	389,50	CONSTRUÍDA:	-	CONSTRUÍDA:	901,130	DESCOBERTA:	5
ÁREA PRIVATIVA:	0,000	ÁREA NÃO AVERBADA				AUTÔNOMA:	0
ÁREA COMUM:	-	901,13				QUANTIDADE DE VAGAS:	9
GARAGEM:	-	Informar valor considerando apenas a área averbada				TIPO DE VAGA	
DEPÓSITO:	-	100%				☐ AUTÔNOMA ☒ VINCULADA	
TOTAL:	-						
FRAÇÃO IDEAL:	100,00000%						
Na folha de projeto arquitetônico enviado, consta que a área de terreno da escritura é 389,50 m² e a área real do terreno é de 425,25m². Para o cálculo, foi usada a área de terreno descrita na matrícula, de 389,50m² .							
7 - MERCADO							
DESEMPENHO DE MERCADO		NÚMERO DE OFERTAS			LIQUIDEZ E PRAZO PROVÁVEL DE VENDA		
Recessivo		Médio			Baixa (Superior a 12 meses)		
O imóvel em questão possui boa localização e padrão adequado à região em que está inserido. O mesmo encontra-se próximo a comércios e prestadores de serviços. Apesar das características favoráveis, os mercados econômico e imobiliário, de forma geral no país, encontram-se recessivos, principalmente em função das incertezas políticas envolvidas nos processos de desenvolvimento. Diante disso, podemos afirmar que a liquidez mais provável para o imóvel é a baixa.							
8 - MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA							
I) AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NA(S) MATRÍCULA(S) DO IMÓVEL CORRESPONDEM ÀS VERIFICADOS NO LOCAL?						☐ Sim ☒ Não	
O imóvel não se encontra averbado na matrícula.							
II) O IMÓVEL AVALIADO ENCONTRA-SE EM CONDIÇÕES NORMAIS DE HABITABILIDADE?						☒ Sim ☐ Não	
III) O IMÓVEL AVALIANDO APRESENTA PROBLEMAS ESTRUTURAIS OU VÍCIOS CONSTRUTIVOS APARENTES?						☐ Sim ☒ Não	
IV) CONSIDERANDO AS CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO E LOCALIZAÇÃO, O IMÓVEL APRESENTA "BOA GARANTIA"? *DECISÃO FINAL SUJEITA A ALTERAÇÃO PELA ÁREA TÉCNICA DO BANCO						☒ Sim ☐ Não	
V) O IMÓVEL AVALIADO TEM UTILIZAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR?						☒ Sim ☐ Não	

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	
NÚMERO DE HABITANTES NA CIDADE DO AVALIANDO:	14.036
NOME COMPLETO DO ACOMPANHANTE DA VISTORIA:	Nicolau Palazzi Neto
10 - DADOS DA EMPRESA RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO E EMPRESA CONTRATANTE	
EMPRESA RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO	
Aprile Consultoria e Engenharia	
RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PELA ELABORAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	Eliana de Cássia Genari Mendonça Aprile - CREA 0682557670
Assinatura:	
11 - INFORMAÇÕES ADICIONAIS	
Código do contrato no Sistema de Informações de Crédito (SCR): n/c	
Código de modalidade e submodalidade no SCR: n/c	
Valor contratado: n/c	
Data e número do registro da garantia no Cartório de Registro de Imóveis, bem como o grau da garantia constituída no Cartório: n/c	
LOCAL	DATA
Guarulhos/SP	25/01/21

12 - ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação objetivou a determinação do Valor de Mercado, para fins de Garantia do imóvel em questão.

A signatária, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), declara por seus profissionais responsáveis, manter conduta ética profissional norteadas pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliado. O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções no 205 e no 218 do CONFEA (respeitado o prescrito na Lei 8.666), que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissionais legalmente habilitados pelo CREA ou CAU, no livre exercício de suas atividades.

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica NBR 14653-2, tendo sido observados, quando cabíveis, também:

- a) publicações, estudos técnicos e diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE);
- b) normas, diretrizes e provimentos fixados por entidades governamentais e privadas, a nível nacional e de sociedades e institutos no âmbito das avaliações de bens e negócios;
- c) recomendações de Divisões de Avaliação dos Institutos de Engenharia locais.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- a) aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé;
- b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral;
- c) investigações a respeito de características geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração;
- d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura do imóvel;
- e) análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros.

Concluindo, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição.

O presente laudo atende aos requisitos exigidos pela Resolução 4088 e Circular DC/Bacen N° 3793 de 02/06/2016.

13 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

FOTO 1	Amostra n.º 1					Data:	25/01/2021	
	Tipo:	Terreno		Distância avaliando:		33,50 Km		
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:		-22.654347, -50.413611		
	Logradouro:	Rua Virgílio O Castro, 11		Cidade:	Assis	UF:	SP	
	Bairro:	Vila Jardim Aeroporto		Padrão de construção:		n/a		
	Estado de conservação:	n/a		Idade:	n/a	Andar:	n/a	
	Área construída/útil:	n/a		Área de terreno:		500,00 m²		
	Nº de dormitórios:	n/a		Nº de suítes:		n/a	Nº de vagas:	n/a
	Valor de oferta:	R\$	300.000,00		Valor da construção:		n/a	
	Valor líquido:	R\$	270.000,00		Valor do terreno:		R\$	270.000,00
	Fator oferta:	0,90		Fator local:	120		Valor unitário:	R\$ 540,00/m²
	Fator topografia:	100		Fator andar:	n/a			
	Fonte:	brunoleandro1970			Telefone:	-		
Observações:	-				Tipo oferta:	Venda		
					Status:	Em oferta		

FOTO 2	Amostra n.º 2					Data:	25/01/2021
	Tipo:	Terreno		Distância avaliando:		1,30 Km	
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:		-22.614134, -50.661705	
	Logradouro:	Avenida São Paulo, 1198		Cidade:	Maracá	UF:	SP
	Bairro:	Centro		Padrão de construção:		n/a	
	Estado de conservação:	n/a		Idade:	n/a	Andar:	n/a
	Área construída/útil:	n/a		Área de terreno:		251,00 m²	
	Nº de dormitórios:	n/a		Nº de suítes:	n/a	Nº de vagas:	n/a
	Valor de oferta:	R\$ 180.000,00		Valor da construção:		n/a	
	Valor líquido:	R\$ 162.000,00		Valor do terreno:		R\$ 162.000,00	
	Fator oferta:	0,90	Fator local:	110	Valor unitário:	R\$ 645,42/m²	
	Fator topografia:	100	Fator andar:	n/a			
	Fonte:	Site Integrado 11		Telefone:		-	
Observações:	-			Tipo oferta:	Venda		
				Status:	Em oferta		

	Amostra n.º 3				Data:	25/01/2021	
	Tipo:	Terreno		Distância avaliando:		1,50 Km	
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:		-22.616677, -50.667736	
	Logradouro:	Rua Tiradentes, S/N		Cidade:	Maracá	UF:	SP
	Bairro:	Centro		Padrão de construção:		n/a	
	Estado de conservação:	n/a		Idade:	n/a	Andar:	n/a
	Área construída/útil:	n/a		Área de terreno:		500,00 m²	
	Nº de dormitórios:	n/a		Nº de suítes:	n/a	Nº de vagas:	n/a
	Valor de oferta:	R\$ 230.000,00		Valor da construção:		n/a	
	Valor líquido:	R\$ 207.000,00		Valor do terreno:		R\$ 207.000,00	
	Fator oferta:	0,90	Fator local:	100	Valor unitário:	R\$ 414,00/m²	
	Fator topografia:	100	Fator andar:	n/a			
	Fonte:	Rogélio		Telefone:	(18) 9 9775-1718		
Observações:	-			Tipo oferta:	Venda		
				Status:	Em oferta		

FOTO 4	Amostra n.º 4					Data:	25/01/2021
	Tipo:	Terreno		Distância avaliando:		34,80 Km	
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:		-22.673644, -50.409022	
	Logradouro:	Rua Sotero Luz, s/n		Cidade:	Assis	UF:	MG
	Bairro:	Parque Bambuí		Padrão de construção:		n/a	
	Estado de conservação:	n/a		Idade:	n/a	Andar:	n/a
	Área construída/útil:	n/a		Área de terreno:		250,00 m²	
	Nº de dormitórios:	n/a		Nº de suítes:	n/a	Nº de vagas:	n/a
	Valor de oferta:	R\$ 100.000,00		Valor da construção:		n/a	
	Valor líquido:	R\$ 90.000,00		Valor do terreno:		R\$ 90.000,00	
	Fator oferta:	0,90	Fator local:	115	Valor unitário:	R\$ 360,00/m²	
	Fator topografia:	90	Fator andar:	n/a			
	Fonte:	Marquinhos		Telefone:		-	
Observações:	-			Tipo oferta:	Venda		
				Status:	Em oferta		

 Estalita Leonel Escritório Luteran	FOTO 5				Amostra n.º 5				Data:		25/01/2021	
	Tipo:		Terreno		Distância avaliando:		1,30 Km					
	Empreendimento:		-		Coordenadas Geográficas:		-22.615629, -50.669441					
	Logradouro:		Rua Waldemir Minari, 449		Cidade:		Maracá		UF:		MG	
	Bairro:		Tiemann		Padrão de construção:		n/a					
	Estado de conservação:		n/a		Idade:		n/a		Andar:		n/a	
	Área construída/útil:		n/a		Área de terreno:		150,00 m²					
	Nº de dormitórios:		n/a		Nº de suítes:		n/a		Nº de vagas:		n/a	
	Valor de oferta:		R\$ 60.000,00		Valor da construção:		n/a					
	Valor líquido:		R\$ 54.000,00		Valor do terreno:		R\$ 54.000,00					
	Fator oferta:		0,90		Fator local:		100		Valor unitário:		R\$ 360,00/m²	
	Fator topografia:		95		Fator andar:		n/a					
	Fonte:		Imobiliária MS Ferrari		Telefone:		(18) 99618-2510					
Observações:		-				Tipo oferta:		Venda				
						Status:		Em oferta				

14 - CÁLCULO DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ÁREA				
ELEMENTO	ÁREA	COEFICIENTE	DIFERENÇA	E.H.P.
1	500,00 m²	1,03	17,12	R\$ 557,12 /m²
2	251,00 m²	0,95	-34,49	R\$ 610,92 /m²
3	500,00 m²	1,03	13,13	R\$ 427,13 /m²
4	250,00 m²	0,95	-19,41	R\$ 340,59 /m²
5	150,00 m²	0,89	-40,48	R\$ 319,52 /m²

FATOR LOCAL				
ELEMENTO	LOCAL	COEFICIENTE	DIFERENÇA	E.H.P.
1	120	0,83	-90,00	R\$ 450,00 /m²
2	110	0,91	-58,67	R\$ 586,74 /m²
3	100	1,00	0,00	R\$ 414,00 /m²
4	115	0,87	-46,96	R\$ 313,04 /m²
5	100	1,00	0,00	R\$ 360,00 /m²

FATOR TOPOGRAFIA				
ELEMENTO	TOPOGRAFIA	COEFICIENTE	DIFERENÇA	E.H.P.
1	100	1,00	0,00	R\$ 540,00 /m²
2	100	1,00	0,00	R\$ 645,42 /m²
3	100	1,00	0,00	R\$ 414,00 /m²
4	90	1,11	40,00	R\$ 400,00 /m²
5	95	1,05	18,95	R\$ 378,95 /m²

AVALIANDO	
ÁREA	389,50
LOCAL	100
TOPOGRAFIA	100

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO SEM FATORES	SOMATÓRIA FATORES
1	540,00	467,12
2	645,42	552,25
3	414,00	427,13
4	360,00	333,63
5	360,00	338,47
MÉDIA	463,88	423,72
DESVIO PADRÃO	125,32	91,92
COEF. DE VARIAÇÃO	0,27	0,22

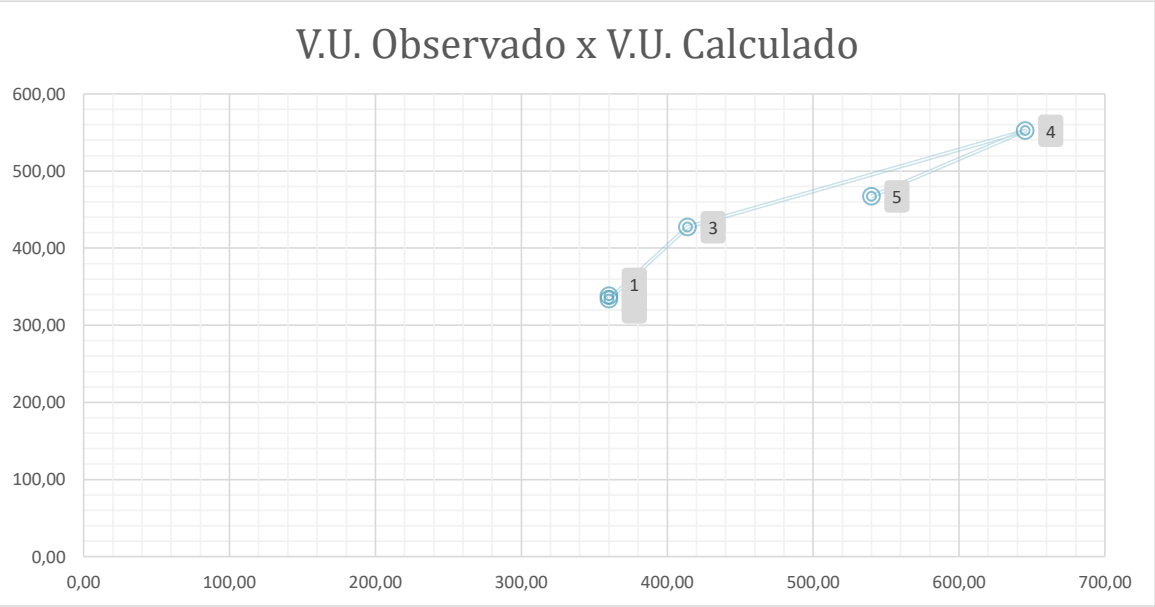
INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
T (N-1)	4,00
T	1,53
DESV. PADRÃO	91,92
FÓRMULA	T X S/(N-1)^0,5
RESULTADO	70,46

COEF. GERAL HOMOG.
1,16
1,17
0,97
1,08
1,06

NORMA IBAPE
ENTRE 0,5 E 2,0

GRAU DE PRECISÃO
19,95
< 30% GRAU III
16,63

	VALOR DO TERRENO	
	UNITÁRIO	TOTAL
MÍNIMO	353,26	137595,73
MÉDIO	423,72	165039,22
MÁXIMO	494,18	192482,70
LIMITE INFERIOR (-30%)	296,60	115527,45
LIMITE SUPERIOR (+30%)	550,84	214550,98



15 - CÁLCULO DA CONSTRUÇÃO

Benfeitoria		Idade (anos)	Vida(anos)	Estado	Residual	Área	Coeficientes	CUB R8N	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	V.U. Total Depreciado
1	CASA PADRÃO MÉDIO-	5	70	2,0	20%	739,17 m²	1,212	R\$1.538,49/m²	R\$ 1.378.293,25	95,00%	R\$ 1.309.377,46	R\$ 1.771,42
2	COBERTURA PADRÃO MÉDIO	5	20	2,0	10%	161,96 m²	0,246	R\$1.538,49/m²	R\$ 61.296,76	84,02%	R\$ 51.503,92	R\$ 318,00
TOTAL						901,13 m²			R\$ 1.439.590,02		R\$ 1.360.881,38	

Ross & Heidecke			
Condições Físicas	Classificação	Estado	Coeficiente
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1,0	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2,0	2,520%
	INTERMEDIÁRIO	2,5	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR	3,0	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4,0	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5,0	100,000%

VALOR DA BENFEITORIA AVERBADA
R\$ 1.360.881,38

VALOR DA BENFEITORIA NÃO AVERBADA
R\$ 0,00

VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES
R\$ 1.360.881,38

16 - MEMÓRIAL DE CÁLCULO - TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO								
OPÇÃO 1) MÉTODO EVOLUTIVO								
HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO								
ELEMENTO	V.U.	FATOR ÁREA	FATOR LOCAL	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR 4	FATOR 5	FATOR 6	V.U. HOMOG.
1	540,00	1,03	0,83	1,00	-	-	-	467,12
2	645,42	0,95	0,91	1,00	-	-	-	552,25
3	414,00	1,03	1,00	1,00	-	-	-	427,13
4	360,00	0,95	0,87	1,11	-	-	-	333,63
5	360,00	0,89	1,00	1,05	-	-	-	338,47
MÉDIA	463,88							
DESVIO PADRÃO	125,32							
COEF. VARIAÇÃO	0,27							

MÉDIA DAS AMOSTRAS				
SANEAMENTO DAS AMOSTRAS		VALOR MÍNIMO (-30%)	115527,45	
		VALOR MÁXIMO (+30%)	214550,98	
VALOR DO TERRENO (ÁREA DO TERRENO x VALOR UNITÁRIO HOMOG.)				
ÁREA DO TERRENO		VALOR UNITÁRIO HOMOG.		VALOR DO TERRENO
389,50 m²		R\$ 423,72/m²		R\$ 165.039,22
VALOR DA BENFEITORIA (ÁREA ÚTIL x C.U.B. x F.O.C. x FATOR PADRÃO)				
ÁREA ÚTIL	C.U.B.	F.O.C.	FATOR PADRÃO	VALOR DA BENFEITORIA
901,13 m²	R\$ 1.538,49/m²	95,00%	1,056	R\$ 1.360.881,38
VALOR DO IMÓVEL (VALOR DO TERRENO + VALOR DA BENFEITORIA)				
VALOR DO TERRENO		VALOR DA BENFEITORIA		VALOR DO IMÓVEL
R\$ 165.039,22		R\$ 1.360.881,38		R\$ 1.525.920,60
ITEM		VALOR		OBSERVAÇÃO
DIVERGÊNCIA DE ÁREA		100%		-
FATOR DE LIQUIDEZ		1,00		
VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL				
R\$ 1.500.000,00				

VALORES ISOLADOS		
VALOR DO TERRENO	VALOR DA CONSTRUÇÃO	VALOR DO APARTAMENTO
R\$ 165.039,22	R\$ 1.309.377,46	-
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO	VALOR UNITÁRIO DO APARTAMENTO
R\$ 423,72/m²	R\$ 1.771,42/m²	-

ANÁLISE FINAL	
Quanto a <u>FUNDAMENTAÇÃO</u> , o Laudo foi enquadrado como:	GRAU I
Quanto a <u>PRECISÃO</u> , o Laudo foi enquadrado como:	GRAU III
COMENTÁRIOS	
-	

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

TESTADA



TESTADA



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO



ASPECTO DA RUA



ASPECTO DA RUA



ENDEREÇO



ASPECTO EXTERNO



ASPECTO EXTERNO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ASPECTO EXTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO

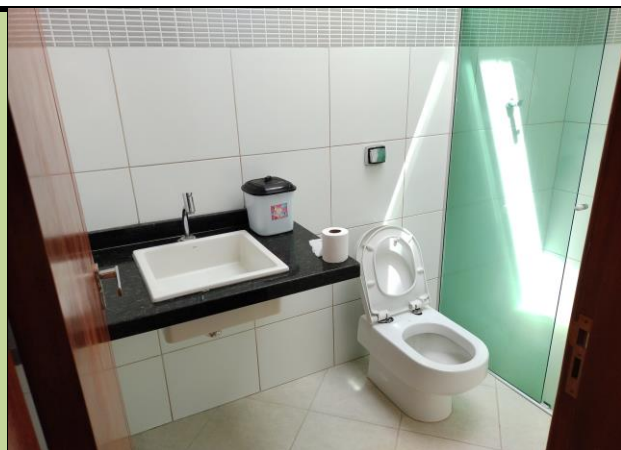


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



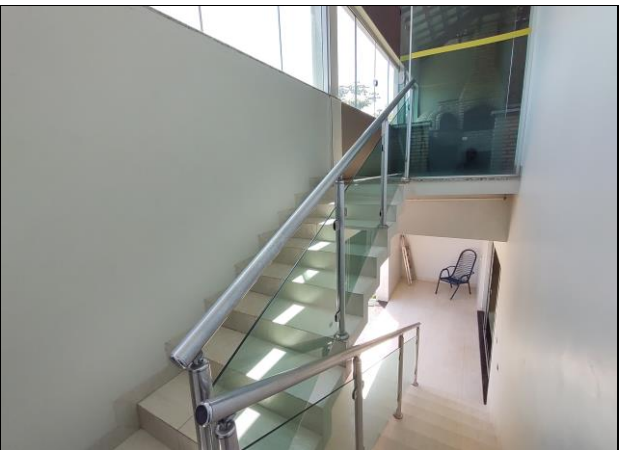
ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

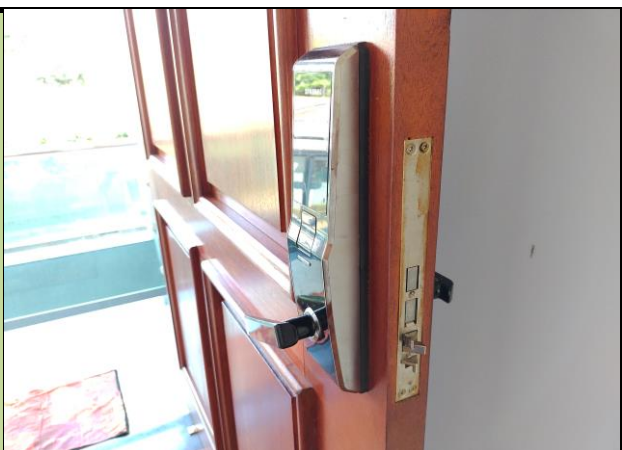
ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



ASPECTO INTERNO



KITNETS



KITNETS



KITNETS



KITNETS



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

KITNETS



KITNETS



KITNETS



KITNETS



KITNETS



KITNETS



KITNETS



KITNETS



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

KITNETS

