

## INFORMAÇÕES DA SOLICITAÇÃO DE SERVIÇO

### PRODUTO

Laudo de Avaliação e Perícia Imobiliária

### SOLICITANTE

Pontte

### FINALIDADE OU OBJETIVO DA SOLICITAÇÃO

Garantia Imobiliária

### PROPRIETÁRIOS

VANESSA BUCCHI BAPTISTA

## INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIADO



Fotografia da fachada do imóvel

### ENDEREÇO

Alameda Pedro de Araújo Lima, 236 - Casa

### BAIRRO

Jardim Quintas da Terracota

### MUNICÍPIO

Indaiatuba

### CEP

13332-674

### UF

SP

### OCUPAÇÃO

Imóvel Próprio

### TIPOLOGIA

Casa Residencial

### CONSERVAÇÃO

Bom

### ÁREA CONSTRUÍDA (m²)

535,06

### ÁREA DE TERRENO (m²)

1501,11

## RESULTADOS OBTIDOS E METODOLOGIA APLICADA

### VALOR DE MERCADO (R\$)

4.016.000

### VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)

7.506

### VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (R\$)

3.212.800

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU III

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

GRAU II

### LÓGICA DA OBTENÇÃO DE VALOR

Comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor unitário de metro quadrado, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização das normas do IBAPE.

### METODOLOGIA UTILIZADA

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

### MANIFESTAÇÃO TÉCNICA SOBRE O IMÓVEL AVALIADO

Consideradas as atuais condições físicas e de mercado, sob os aspectos técnicos aqui descritos nesse laudo, o imóvel possui condições para servir à transação pretendida.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Para a avaliação, foram fornecidos os seguintes documentos: Matrícula e IPTU. Para efeito de cálculo foi adotado a área construída descrita na documentação.

O imóvel é composto por 02 pavimentos, sendo dividido conforme descrição a seguir:

Térreo:

Garagem coberta para 04 veículos, Sala de Estar/TV, Sala de Jantar, Lavabo Interno, Cozinha, Despensa, Suíte, Área Gourmet, Cozinha (área gourmet), Banheiro Externo, Lavabo Externo, Lavanderia, Depósito, Piscina, Canil e ampla área externa.

Pav. Superior:

Circulação, Terraço, 04 Suítes.

### DATA DA VISTORIA

03/06/2022

### LOCAL E DATA

São Paulo, SP

07/06/2022

### DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Felipe André Francio Martins de Faria

### ASSINATURA



## CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

| QUANTO AO USO |   | INFRAESTRUTURA |   | SERVIÇOS         |   |
|---------------|---|----------------|---|------------------|---|
| Comercial     | – | Rede de Água   | ✓ | Rede de Gás      | – |
| Residencial   | ✓ | Telefonia      | ✓ | Rede de Esgoto   | ✓ |
| Industrial    | – | Pavimentação   | ✓ | Rede Elétrica    | ✓ |
|               |   |                |   | Coleta de Lixo   | ✓ |
|               |   |                |   | Serviços básicos | ✓ |

| PADRÃO DE CONSTRUÇÃO PREDOMINANTE NA REGIÃO |   | FACILIDADE DE ESTACIONAMENTO |   |
|---|---|------------------------------|---|
| Baixo/Popular                               | – | Nenhuma                      | – |
| Médio/Normal                                | – | Pouca                        | – |
| Médio/Alto                                  | – | Razoável                     | – |
| Alto  | ✓ | Grande                       | ✓ |

| ACESSO   |   | DENSIDADE HABITACIONAL |   | VALORIZAÇÃO |   |
|----------|---|------------------------|---|-------------|---|
| Difícil  | – | Pouca                  | – | Ruim        | – |
| Razoável | – | Normal                 | ✓ | Razoável    | – |
| Bom      | – | Alta                   | – | Boa         | – |
| Ótimo    | ✓ |                        |   | Ótima       | ✓ |

## CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

| CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL |   |            |   |                |   |
|---------------------------|---|------------|---|----------------|---|
| Sala da Estar / TV        | 1 | Lavanderia | 1 | Banheiro Suíte | 5 |
| Sala de Jantar            | 1 | Quarto     | 0 | Piscina        | 1 |
| Lavabo                    | 2 | Banheiro   | 2 | Churrasqueira  | 1 |
| Cozinha                   | 2 | Suíte      | 5 | Terraço        | 1 |
|                           |   |            |   | Despensa       | 1 |
|                           |   |            |   | Área Gourmet   | 1 |
|                           |   |            |   | Depósito       | 1 |

### DIAGNÓSTICO DA LOCALIZAÇÃO E INFRAESTRUTURA

O imóvel avaliando se encontra localizado no condomínio Jardim Quintas da Terracota da cidade de Indaiatuba/SP, interior de São Paulo. Sua localização disponibiliza de boa infraestrutura básica e facilidade de locomoção através das rodovias, ficando aproximadamente 8 km do centro da cidade.

## CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



## CROQUI DE AMOSTRAS





## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

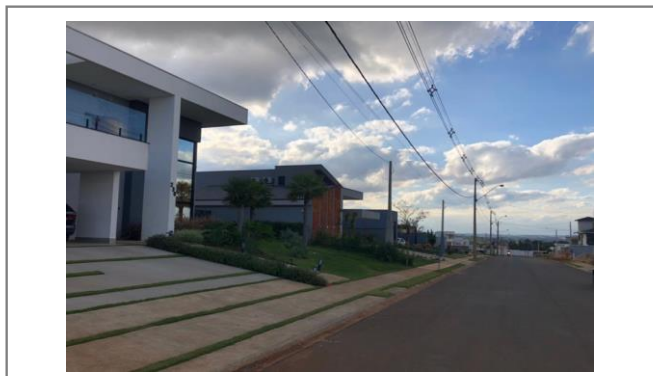
### ENTRADA E IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



### FACHADA | IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



### VISTA DO LOGRADOURO



### IDENTIFICAÇÃO LOGRADOURO



### CONFRONTANTE LADO DIREITO



### VIZINHO LADO ESQUERDO



### CONFRONTANTE FRONTAL



### SALA DE ESTAR | TV



**SALA DE ESTAR | TV**



**SALA DE JANTAR**



**LAVABO 01**



**COZINHA**



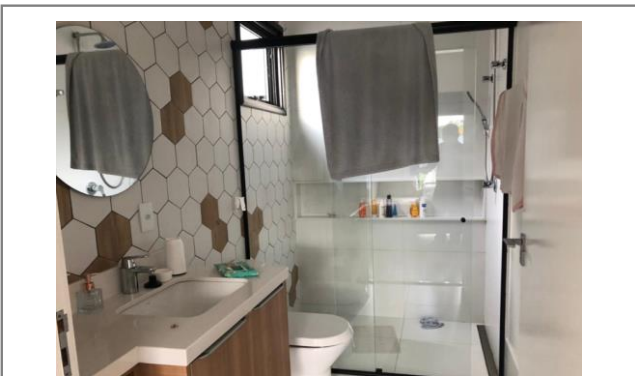
**DESPENSA**



**SUÍTE TÉRREO**



**BANHEIRO SUÍTE TÉRREO**



**ÁREA GOURMET**





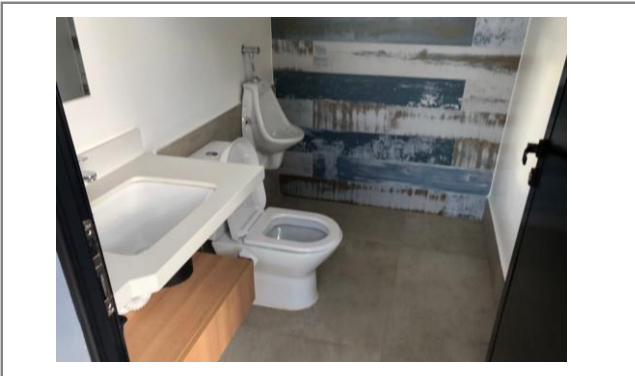
**COZINHA ÁREA GOURMET**



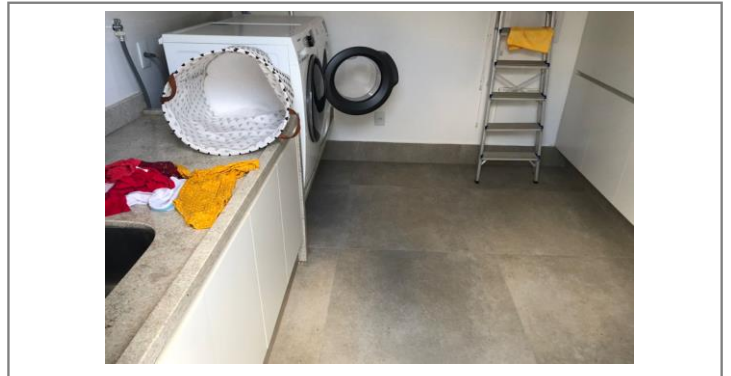
**BANHEIRO EXTERNO**



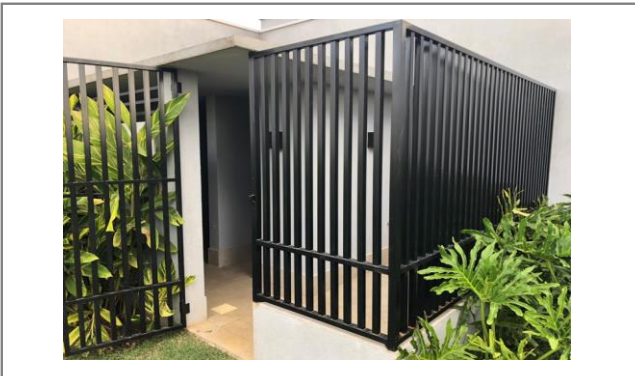
**BANHEIRO EXTERNO**



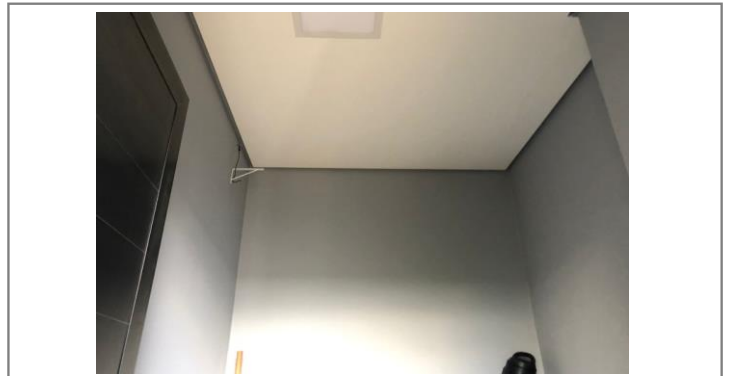
**LAVANDERIA**



**CANIL**



**DEPÓSITO**



**ASPECTO EXTERNO**



**PISCINA**



**ASPECTO EXTERNO**



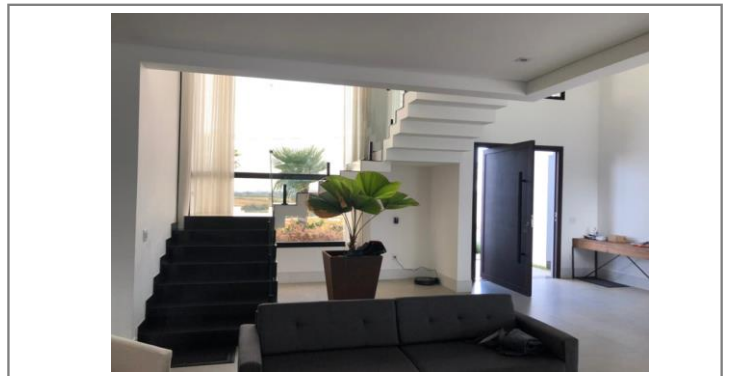
**ASPECTO EXTERNO**



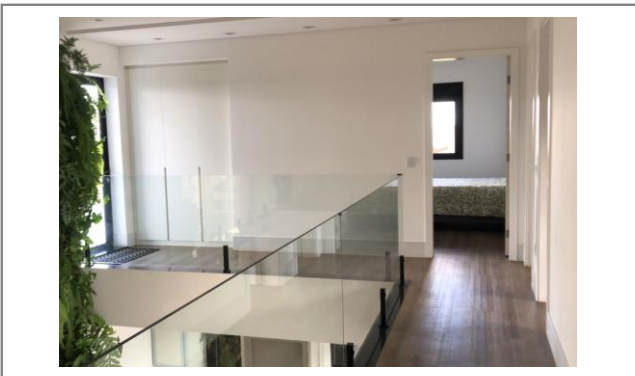
**RECUO LATERAL**



**ACESSO PAVIMENTO SUPERIOR**



**CIRCULAÇÃO PAVIMENTO SUPERIOR**



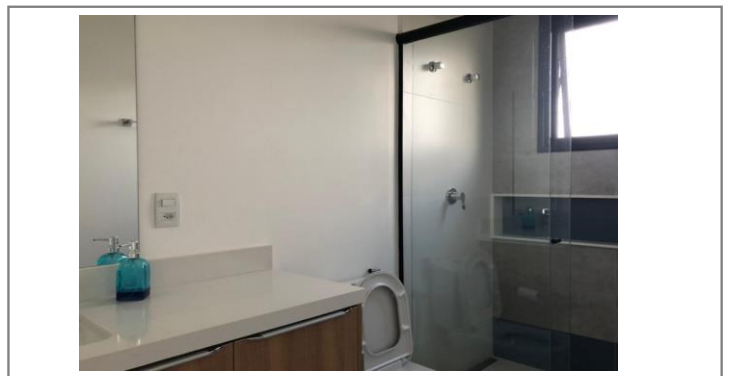
**TERRAÇO**



**SUÍTE 01 PAV. SUPERIOR**



**BANHEIRO SUÍTE 01**





**SUÍTE 02**



**BANHEIRO SUÍTE 02**



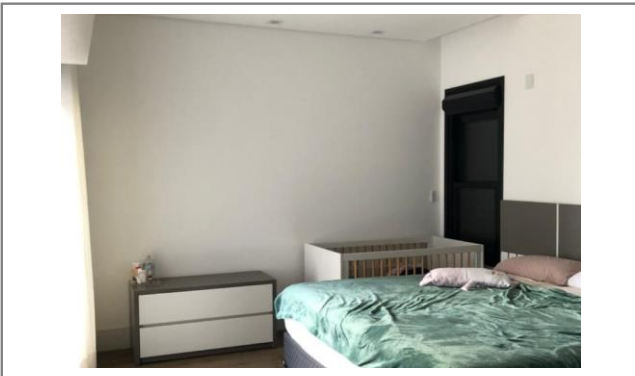
**SUÍTE 03**



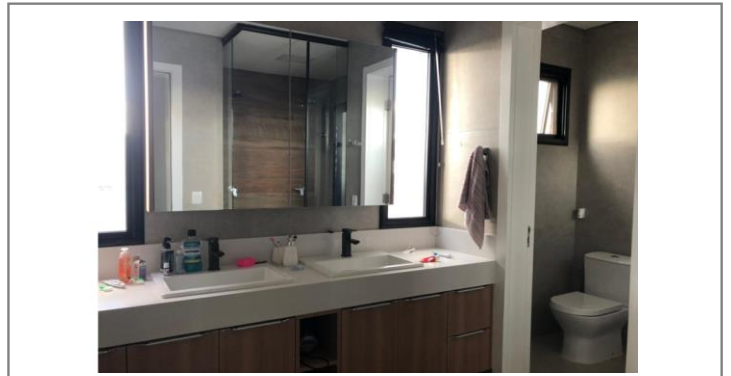
**BANHEIRO SUÍTE 03**



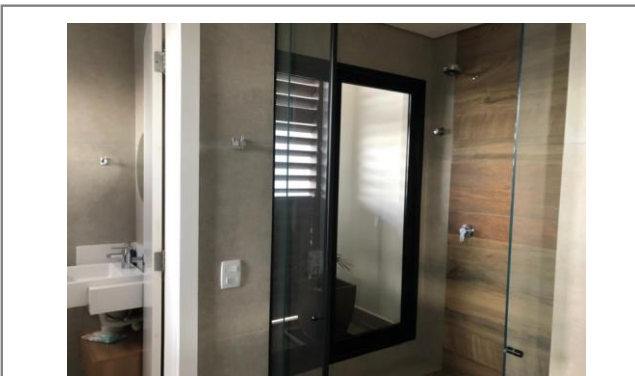
**SUÍTE 04**



**BANHEIRO SUÍTE 04**



**BANHEIRO SUÍTE 04**



**Medidor de energia e Hidrômetro**





## ELEMENTOS COMPARATIVOS

### AMOSTRA Nº 1

|  |                              |                       |           |                      |           |
|--|------------------------------|-----------------------|-----------|----------------------|-----------|
| AMOSTRA Nº   |                              | 1.1                   |           |                      |           |
| ENDEREÇO   | Alameda Pedro de Araujo Lima | TIPO                  | Urbano    | R\$/M²   PRIVATIVA   | 8.077     |
| Nº   | —                            | PADRÃO DE CONSTRUÇÃO  | CASA FINO | PREÇO DE VENDA   R\$ | 3.600.000 |
| BAIRRO   | JARDIM QUINTAS DA TERRACOTA  | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | Bom       | Nº DORMITÓRIOS       | 5         |
| CIDADE   | Indaiatuba                   | IDADE APARENTE        | 5         | Nº DE SUÍTES         | 6         |
| UF   | SP                           | ÁREA PRIVATIVA        | 445,7     | Nº DE BANHEIROS      | 6         |
| CEP  | —                            |                       |           |                      |           |
| FONTE: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-jardim-quintas-da-terracota-bairros-indaiatuba-com-garagem-1244m2-venda-RS3600000-id-2531342285/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-jardim-quintas-da-terracota-bairros-indaiatuba-com-garagem-1244m2-venda-RS3600000-id-2531342285/</a> - Tel: (1 |                              |                       |           |                      |           |

### AMOSTRA Nº 2

|   |                             |                       |           |                      |           |
|---|-----------------------------|-----------------------|-----------|----------------------|-----------|
| AMOSTRA Nº  |                             | 1.2                   |           |                      |           |
| ENDEREÇO  | JARDIM QUINTAS DA TERRACOTA | TIPO                  | Urbano    | R\$/M²   PRIVATIVA   | 8.673     |
| Nº  | 0                           | PADRÃO DE CONSTRUÇÃO  | CASA FINO | PREÇO DE VENDA   R\$ | 4.250.000 |
| BAIRRO  | JARDIM QUINTAS DA TERRACOTA | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | Bom       | Nº DORMITÓRIOS       | 3         |
| CIDADE  | Indaiatuba                  | IDADE APARENTE        | 5         | Nº DE SUÍTES         | 3         |
| UF  | SP                          | ÁREA PRIVATIVA        | 490       | Nº DE BANHEIROS      | 5         |
| CEP   | 0                           |                       |           |                      |           |
| FONTE: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-quintas-da-terracota-bairros-indaiatuba-com-garagem-490m2-venda-RS4250000-id-2548535622/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-quintas-da-terracota-bairros-indaiatuba-com-garagem-490m2-venda-RS4250000-id-2548535622/</a> - Tel: (19 |                             |                       |           |                      |           |

### AMOSTRA Nº 3

|  |                             |                       |           |                      |           |
|--|-----------------------------|-----------------------|-----------|----------------------|-----------|
| AMOSTRA Nº   |                             | 1.3                   |           |                      |           |
| ENDEREÇO   | JARDIM QUINTAS DA TERRACOTA | TIPO                  | Urbano    | R\$/M²   PRIVATIVA   | 8.731     |
| Nº   | 0                           | PADRÃO DE CONSTRUÇÃO  | CASA FINO | PREÇO DE VENDA   R\$ | 2.900.000 |
| BAIRRO   | JARDIM QUINTAS DA TERRACOTA | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | Bom       | Nº DORMITÓRIOS       | 3         |
| CIDADE   | Indaiatuba                  | IDADE APARENTE        | 5         | Nº DE SUÍTES         | 3         |
| UF   | SP                          | ÁREA PRIVATIVA        | 332,2     | Nº DE BANHEIROS      | 4         |
| CEP  | 0                           |                       |           |                      |           |
| FONTE: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-quintas-da-terracota-bairros-indaiatuba-com-garagem-1200m2-venda-RS2900000-id-2560314029/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-quintas-da-terracota-bairros-indaiatuba-com-garagem-1200m2-venda-RS2900000-id-2560314029/</a> - Tel: (1 |                             |                       |           |                      |           |

### AMOSTRA Nº 4

|   |                             |                       |           |                      |           |
|---|-----------------------------|-----------------------|-----------|----------------------|-----------|
| AMOSTRA Nº  |                             | 1.4                   |           |                      |           |
| ENDEREÇO  | JARDIM QUINTAS DA TERRACOTA | TIPO                  | Urbano    | R\$/M²   PRIVATIVA   | 9.346     |
| Nº  | 0                           | PADRÃO DE CONSTRUÇÃO  | CASA FINO | PREÇO DE VENDA   R\$ | 2.860.000 |
| BAIRRO  | JARDIM QUINTAS DA TERRACOTA | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | Bom       | Nº DORMITÓRIOS       | 3         |
| CIDADE  | Indaiatuba                  | IDADE APARENTE        | 5         | Nº DE SUÍTES         | 3         |
| UF  | SP                          | ÁREA PRIVATIVA        | 306       | Nº DE BANHEIROS      | 5         |
| CEP   | 0                           |                       |           |                      |           |
| FONTE: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-quintas-da-terracota-bairros-indaiatuba-com-garagem-306m2-venda-RS2860000-id-2564444617/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-quintas-da-terracota-bairros-indaiatuba-com-garagem-306m2-venda-RS2860000-id-2564444617/</a> - Tel: (19 |                             |                       |           |                      |           |

### AMOSTRA Nº 5

|   |                             |                       |           |                      |           |
|---|-----------------------------|-----------------------|-----------|----------------------|-----------|
| AMOSTRA Nº  |                             | 1.5                   |           |                      |           |
| ENDEREÇO  | JARDIM QUINTAS DA TERRACOTA | TIPO                  | Urbano    | R\$/M²   PRIVATIVA   | 8.874     |
| Nº  | 0                           | PADRÃO DE CONSTRUÇÃO  | CASA FINO | PREÇO DE VENDA   R\$ | 4.100.000 |
| BAIRRO  | JARDIM QUINTAS DA TERRACOTA | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | Bom       | Nº DORMITÓRIOS       | 5         |
| CIDADE  | Indaiatuba                  | IDADE APARENTE        | 5         | Nº DE SUÍTES         | 3         |
| UF  | SP                          | ÁREA PRIVATIVA        | 462       | Nº DE BANHEIROS      | 7         |
| CEP   | 0                           |                       |           |                      |           |
| FONTE: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-jardim-quintas-da-terracota-bairros-indaiatuba-com-garagem-462m2-venda-RS4100000-id-2529960317/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-jardim-quintas-da-terracota-bairros-indaiatuba-com-garagem-462m2-venda-RS4100000-id-2529960317/</a> - Tel: (19 |                             |                       |           |                      |           |

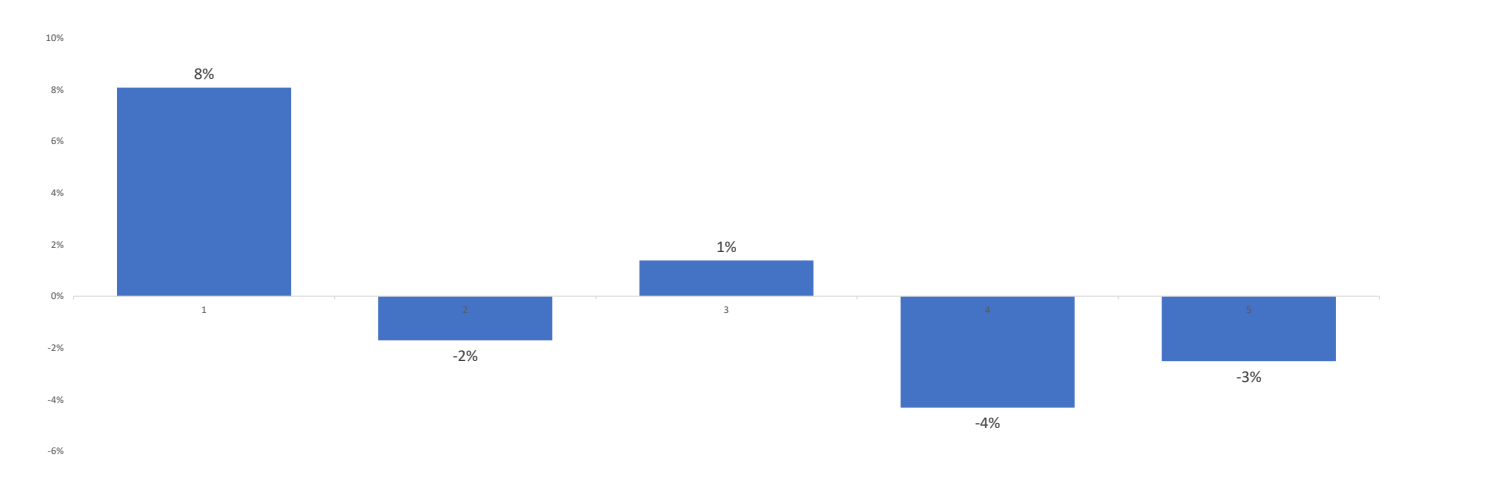
# AFERIÇÃO DO VALOR DE MERCADO

## QUADRO ESTATÍSTICO

|                         |       |                        |       |                      |            |
|-------------------------|-------|------------------------|-------|----------------------|------------|
| NÚMERO DE ELEMENTOS     | 5     | ELEMENTOS SANEADOS     | 5     | T-STUDENT            | 1,53       |
| MÉDIA ARITMÉTICA        | 7.506 | MÉDIA SANEADA          | 7.506 | LIMITE INFERIOR      | -3% 7264,7 |
| DESVIO PADRÃO (VUNH)    | 455   | DESVIO PADRÃO (VUH)    | 351   | LIMITE SUPERIOR      | 3% 7746,5  |
| COE. DE VARIAÇÃO (VUNH) | 5,2%  | COE. DE VARIAÇÃO (VUH) | 4,7%  | HIPÓTESE DE REJEIÇÃO | 0,0        |
| ACEITO A MÉDIA SANEADA  |       |                        |       |                      |            |

|  |   |                             |           |
|--|---|-----------------------------|-----------|
| VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (R\$/M²)       | — | VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$) | 4.015.941 |
| VALOR DO TERRENO (R\$/M²)                | — | LIMITE INFERIOR             | 3.887.024 |
| VALOR UNITÁRIO DAS BENFEITORIAS (R\$/M²) |   | LIMITE SUPERIOR             | 4.144.858 |
| VALOR DAS BENFEITORIAS (R\$)             |   |                             |           |

## ANÁLISE DE RESÍDUOS RELATIVOS



## UNITÁRIOS OBSERVADOS | UNITÁRIOS ESTIMADOS

