

## 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

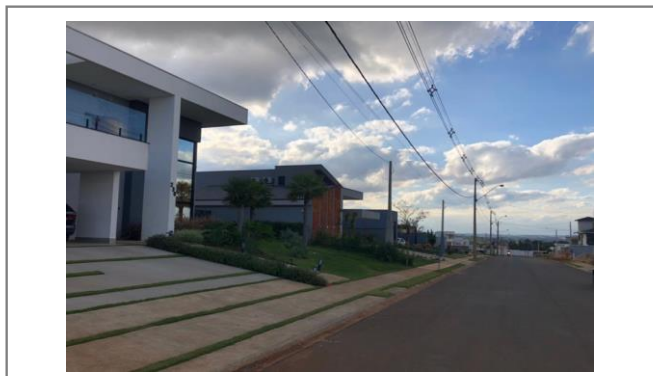
### ENTRADA E IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



### 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**



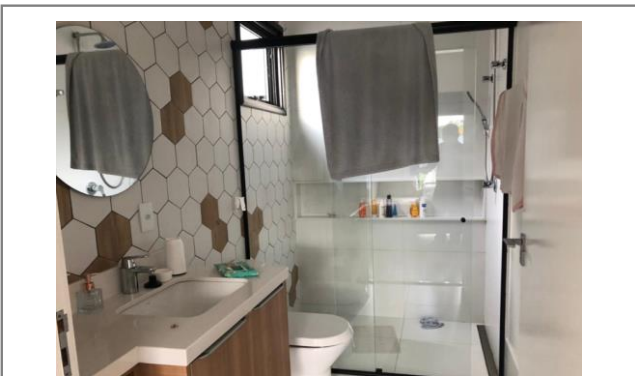
**DESPENSA**



**SUÍTE TÉRREO**



**BANHEIRO SUÍTE TÉRREO**



**ÁREA GOURMET**





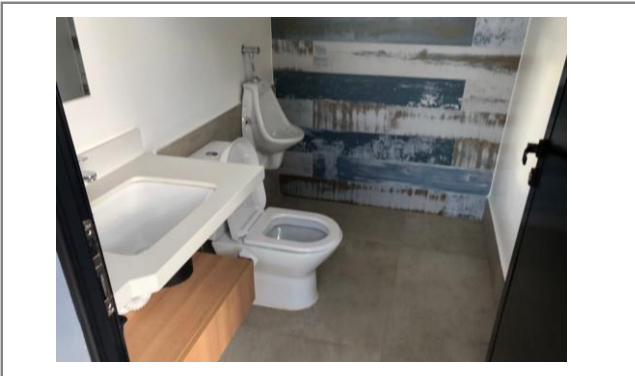
**COZINHA ÁREA GOURMET**



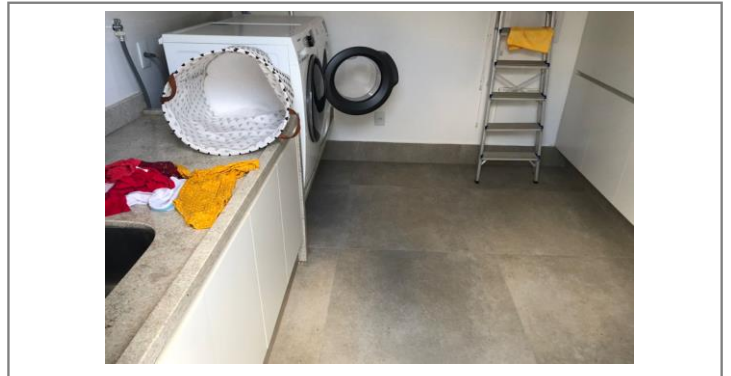
**BANHEIRO EXTERNO**



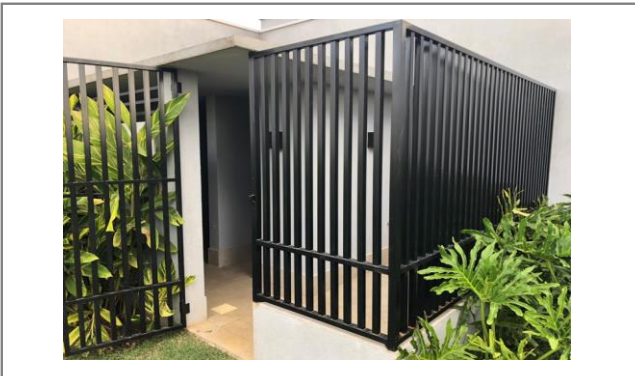
**BANHEIRO EXTERNO**



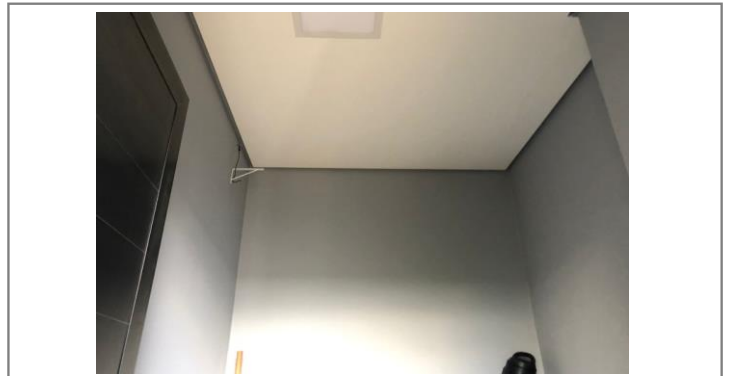
**LAVANDERIA**



**CANIL**



**DEPÓSITO**



**ASPECTO EXTERNO**



**PISCINA**



**ASPECTO EXTERNO**



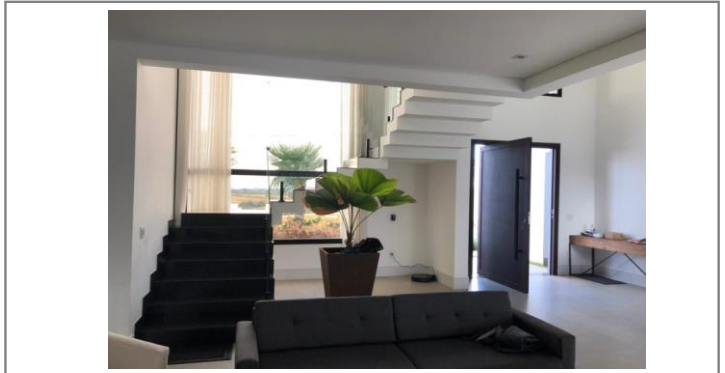
**ASPECTO EXTERNO**



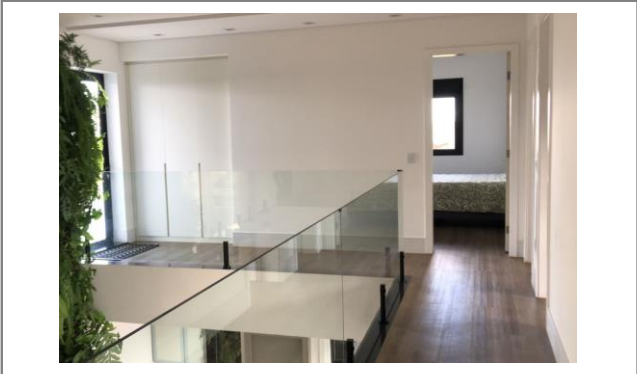
**RECUO LATERAL**



**ACESSO PAVIMENTO SUPERIOR**



**CIRCULAÇÃO PAVIMENTO SUPERIOR**



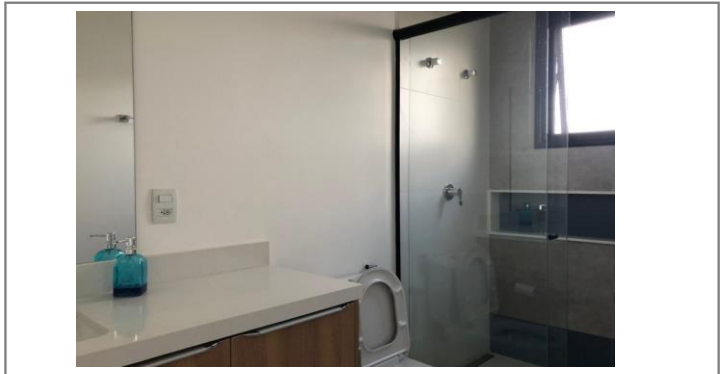
**TERRAÇO**



**SUÍTE 01 PAV. SUPERIOR**



**BANHEIRO SUÍTE 01**





**SUÍTE 02**



**BANHEIRO SUÍTE 02**



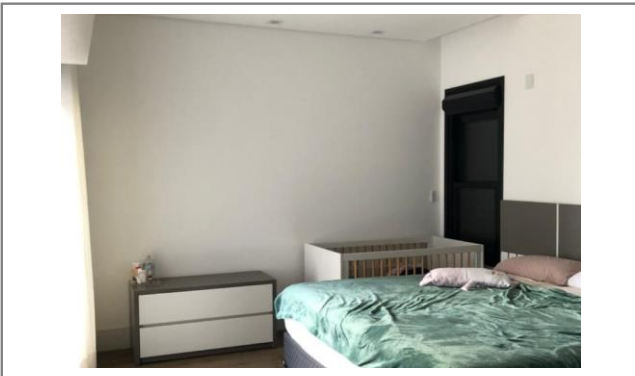
**SUÍTE 03**



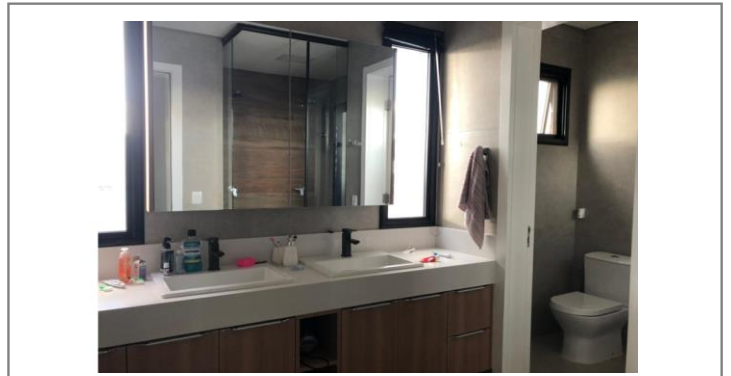
**BANHEIRO SUÍTE 03**



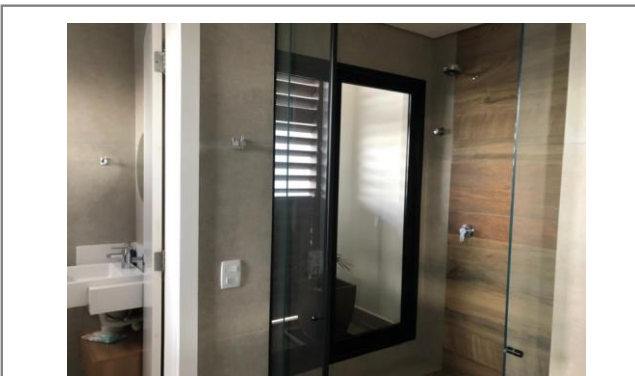
**SUÍTE 04**



**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					

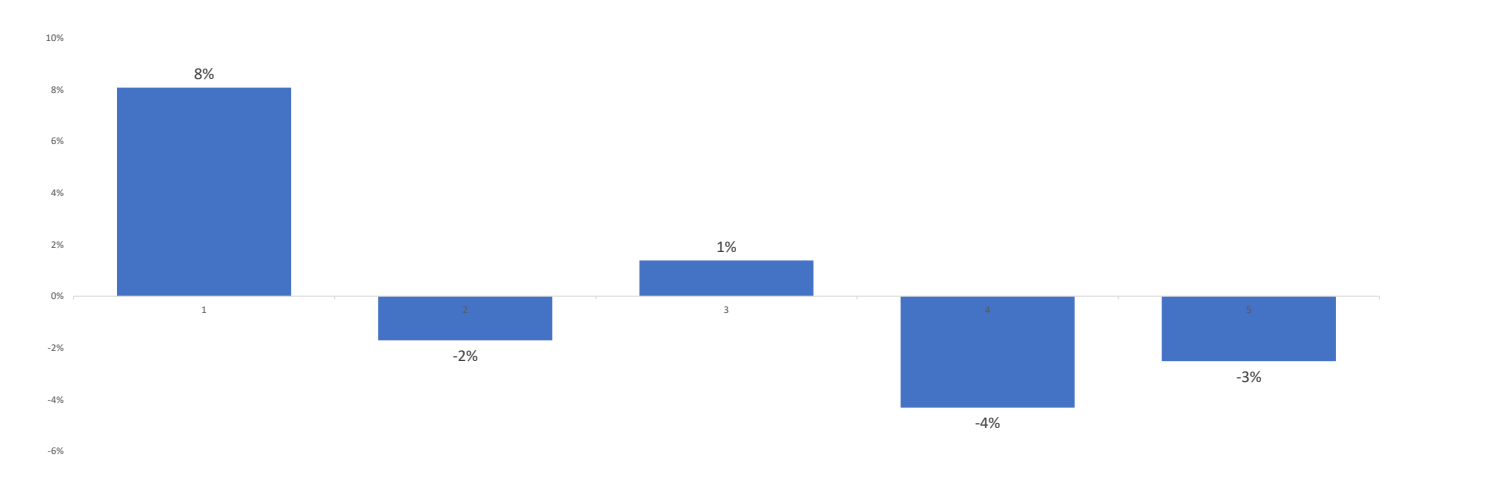
# AFERIÇÃO DO VALOR DE MERCADO

## 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

