

NOME Anderson Silva dos Santos

GRUPO n/a COTA n/a

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Nice, nº 22/26
BAIRRO Utinga CIDADE Santo André UF SP
COMPLEMENTO Lote 31 - Quadra 94

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 405.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (80%)

R\$ 263.000,00

OBSERVAÇÕES

Trata-se de vistoria externa (conforme solicitado pelo contratante) e por este motivo, não foi possível verificarmos o padrão construtivo e estado de conservação do mesmo.

A matrícula menciona uma casa nº 22 com 39,85m² de área construída e uma casa nº 26 com a área construída de 74,25m², totalizando a área construída de 114,10m². Em laudo antigo com vistoria interna, havíamos considerado a área construída total de 285,00m² (área utilizada para cálculo).

Trata-se de imóvel com baixa liquidez.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm CREA 61062 D
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba/PR - 28/11/2022

Nome do Consorciado:	Anderson Silva dos Santos		CPF:	180.356.938-75	
Endereço:	Rua Nice	No.:	22 e 26	Complemento:	Lote 31 - Quadra 94
Bairro:	Útinga	Município:	Santo André	UF:	SP
Grupo:		Cota:			
Tipo do Imóvel:	Casa	No. da Matrícula:	19.597	No. do Cart.:	2º CRI
Finalidade:	Residencial	Estado de Conservação:	Regular		
Edificação:	Alvenaria	Padrão Construtivo:	Baixo	Idade Aparente:	40 Anos

Valor sugerido para a garantia:	R\$ 405.000,00
---------------------------------	-----------------------

Valor por Extenso:	Quatrocentos e cinco mil reais
--------------------	--------------------------------

Valor sugerido para a garantia forçada (0,65):	R\$ 263.000,00
--	-----------------------

Valor por Extenso:	Duzentos e sessenta e três mil reais
--------------------	--------------------------------------

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input type="checkbox"/> Metrô | <input checked="" type="checkbox"/> Escola |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água | <input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas | <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto | <input type="checkbox"/> Gás | <input checked="" type="checkbox"/> Correio | <input checked="" type="checkbox"/> Praças e Parques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo | <input checked="" type="checkbox"/> Bancos | <input checked="" type="checkbox"/> Entretenimento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia | | <input checked="" type="checkbox"/> Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Sim	Se não, por quê ?	Nenhum
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	Não	Se sim, por quê ?	Nenhum
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	Não	Se sim, qual ?	Nenhum

Observações Complementares:

Trata-se de vistoria externa (conforme solicitado pelo contratante) e por este motivo, não foi possível verificarmos o padrão construtivo e estado de conservação do mesmo.

A matrícula menciona uma casa nº 22 com 39,85m² de área construída e uma casa nº 26 com a área construída de 74,25m², totalizando a área construída de 114,10m². Em laudo antigo com vistoria interna, havíamos considerado a área construída total de 285,00m² (área utilizada para cálculo).

Trata-se de imóvel com baixa liquidez.



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Tales R. S. Galache
Crea: 5060563873-D
Empresa: Galache Engenharia Ltda.
Crea: 1009877
Local: Santo André
Data: 28 de novembro de 2022

Laudo de Análise de Garantia

Amostras:

1. Endereço:	Rua Rio Claro, s/n,					Situação	Oferta
Fonte:	Proativa Consultoria Imobiliária		Telefone:	(11) 97317-8389		Contato	0
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,312	AC(m²)	184,00	AT (m²)	210,00
						Valor (R\$):	590.000,00

2. Endereço:	Rua Trento, s/n,					Situação	Oferta
Fonte:	Nacional Corretores		Telefone:	(11) 94024-3007		Contato	0
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,135	AC(m²)	218,00	AT (m²)	240,00
						Valor (R\$):	650.000,00

3. Endereço:	Avenida Utinga, 864,					Situação	Oferta
Fonte:	Elite Negócios Imobiliários		Telefone:	(11) 93098-1176		Contato	0
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,374	AC(m²)	254,00	AT (m²)	187,00
						Valor (R\$):	700.000,00

4. Endereço:	Rua Vaticano, s/n,					Situação	Oferta
Fonte:	Metropolis Brokers		Telefone:	(11) 95686-2783		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,497	AC(m²)	104,00	AT (m²)	144,00
						Valor (R\$):	450.000,00

5. Endereço:	Utinga, s/n,					Situação	Oferta
Fonte:	Apriori Imóveis Administração e Consultoria		Telefone:	(11) 94728-3849		Contato	0
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,135	AC(m²)	164,00	AT (m²)	240,00
						Valor (R\$):	650.000,00

6. Endereço:	Utinga, s/n,					Situação	Oferta
Fonte:	Maxximo Negócios Imobiliários		Telefone:	(11) 93098-1176		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,497	AC(m²)	132,00	AT (m²)	150,00
						Valor (R\$):	520.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	40	60	3,5	20%	114,1	0,81	1545,2451	176.312,47	43,8%	77.138,66
Não Averb.	40	60	3,5	20%	170,9	0,81	1545,2451	264.082,39	43,8%	115.538,98
Comp 1	25	70	2,5	20%	184,00	1,31	2.502,92	460.536,46	75,7%	348.666,23
Comp 2	25	70	2,5	20%	218,00	1,14	2.165,25	472.024,69	75,7%	357.363,82
Comp 3	25	70	3	20%	254,00	1,37	2.621,19	665.783,16	69,6%	463.660,90
Comp 4	15	70	2	20%	104,00	1,50	2.855,84	297.007,55	87,8%	260.885,86
Comp 5	25	70	2,5	20%	164,00	1,14	2.165,25	355.101,14	75,7%	268.842,51
Comp 6	15	70	2	20%	132,00	1,50	2.855,84	376.971,13	87,8%	331.124,36

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 590.000,00	0,90	348.666,23	182.333,77	868,26	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	868,26
2	R\$ 650.000,00	0,90	357.363,82	227.636,18	948,48	1,000	1,000	0,974	1,000	0,97	923,49
3	R\$ 700.000,00	0,90	463.660,90	166.339,10	889,51	1,000	1,000	1,070	1,000	1,07	951,43
4	R\$ 450.000,00	0,90	260.885,86	144.114,14	1.000,79	1,000	1,000	1,070	1,000	1,07	1.070,46
5	R\$ 650.000,00	0,90	268.842,51	316.157,49	1.317,32	1,000	1,000	0,974	1,000	0,97	1.282,61
6	R\$ 520.000,00	0,90	331.124,36	136.875,64	912,50	1,000	1,000	1,070	1,000	1,07	976,02
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	1.012,04
						Saneamento				Mín.	759,03
										Máx.	1.265,06

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	210,00	Valor do m²:	1.012,04	Valor do Terreno:	R\$ 212.529,38
Área Construção (Averbado):	114,10	Valor do m²:	676,06	Valor da Const. (Averbado):	R\$ 77.138,66
Área Construção (Não averbado):	170,90	Valor do m²:	676,06	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 115.538,98
				Valor Total:	R\$ 405.207,03

Valor Final de Avaliação: R\$ 405.000,00

Considerações sobre o cálculo:

--	--

LAUDO DE ANÁLISE DE GARANTIA

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



FACHADA PRINCIPAL



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Rua Rio Claro	s/n		Proativa Consultoria Imobiliária	(11) 97317-8389	590.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,312	184,00	7,00	210,00	28/11/22
2	Rua Trento	s/n		Nacional Corretores	(11) 94024-3007	650.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,135	218,00	8,00	240,00	28/11/22
3	Avenida Utinga	864		Elite Negócios Imobiliários	(11) 94798-8007	700.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	1,374	254,00	5,00	187,00	28/11/22
4	Rua Vaticano	s/n		Metropolis Brokers	(11) 95686-2783	450.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,497	104,00	5,00	144,00	28/11/22
5	Utinga	s/n		Apriori Imóveis Administração e Consultoria	(11) 94728-3849	650.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,135	164,00	8,00	240,00	28/11/22
6	Utinga	s/n		Maxximo Negócios Imobiliários	(11) 93098-1176	520.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,497	132,00	5,00	150,00	28/11/22

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.907,71
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
Setor	Averbado				Não Averbado		Coef. Frente
	Ac	114,10	Ac	170,90	Coef. Profund.	1,00000000	
Quadra	idade	40	idade	40	Coef. Área	1,000	
índice fiscal	1,00	vida útil	60	vida útil	60	Coef. Esquina	1
Frente	7,00	Conserv.	3,50	Conserv.	3,50	topogr.	1,00
At	210,00	residual	20%	residual	20%		
Prof. Equiv.	30,00	padrão	0,81	padrão	0,81		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente						
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.			
1	590.000,00	0,90	348.666,23	182.333,77	7,00	30,00	210,00	868,26	1,00	1,00	0,00	868,26	1,0000	1,0000	0,00	868,26	0,93114992	1,0000	0,00	868,26			
2	650.000,00	0,90	357.363,82	227.636,18	8,00	30,00	240,00	948,48	1,00	1,00	0,00	948,48	1,0000	1,0000	0,00	948,48	0,95635250	0,9736	-25,00	923,49			
3	700.000,00	0,90	463.660,90	166.339,10	5,00	37,40	187,00	889,51	1,00	1,00	0,00	889,51	1,0000	1,0000	0,00	889,51	0,87055056	1,0696	61,92	951,43			
4	450.000,00	0,90	260.885,86	144.114,14	5,00	28,80	144,00	1.000,79	1,00	1,00	0,00	1.000,79	1,0000	1,0000	0,00	1.000,79	0,87055056	1,0696	69,67	1.070,46			
5	650.000,00	0,90	268.842,51	316.157,49	8,00	30,00	240,00	1.317,32	1,00	1,00	0,00	1.317,32	1,0000	1,0000	0,00	1.317,32	0,95635250	0,9736	-34,72	1.282,61			
6	520.000,00	0,90	331.124,36	136.875,64	5,00	30,00	150,00	912,50	1,00	1,00	0,00	912,50	1,0000	1,0000	0,00	912,50	0,87055056	1,0696	63,52	976,02			
								Média	989,48					Média	989,48					Média	989,48	Média	1.012,04
								L. Inf.	692,64					L. Inf.	692,64					L. Inf.	692,64	L. Inf.	708,43
								L. Sup.	1.286,32					L. Sup.	1.286,32					L. Sup.	1.286,32	L. Sup.	1.315,66
								Desvio	167,27					Desvio	167,27					Desvio	167,27	Desvio	148,39
								CV	0,169					CV	0,169					CV	0,169	CV	0,147

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	1,0000	0,00	868,26	1,00	868,26	868,26	868,26	868,26
1,00000000	1,0000	0,00	948,48	0,97	923,49	923,49	923,49	923,49
1,00000000	1,0000	0,00	889,51	1,07	951,43	951,43	951,43	951,43
1,00000000	1,0000	0,00	1.000,79	1,07	1.070,46	1.070,46	1.070,46	1.070,46
1,00000000	1,0000	0,00	1.317,32	0,97	1.282,61	1.282,61	1.282,61	1.282,61
1,00000000	1,0000	0,00	912,50	1,07	976,02	976,02	976,02	976,02
				Média	989,48	1.012,04	1.012,04	1.012,04
				L. Inf.	692,64	708,43	708,43	708,43
				L. Sup.	1.286,32	1315,66	1315,66	1315,66
				Desvio	167,27			
				CV	0,169			

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL							
Averbado				Não Averbado			
Área construída	114,10	Área construída	170,90				
Vu construção	1.545,25	Vu construção	1.545,25				
Depreciação	43,75%	Depreciação	43,75%				
Vu depreciado	676,06	Vu depreciado	676,06				
Valor total	77.138,66	Valor total	115.538,98				
Terreno				VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
Área de terreno	210,00	Valor Terreno	212.529,38				
Vu terreno	1.012,04	Valor Construção	192.677,64				
Valor total	212.529,38	Valor total	405.207,03				

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação			Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO			1	0,000%					
	MUITO BOM			1,5	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM			2	2,520%					
	INTERMÉDIO			2,5	8,090%					
Requer reparações simples	REGULAR			3	18,100%					
	DEFICIENTE			3,5	33,200%					
Requer reparações importantes	MAU			4	52,600%					
	MUITO MAU			4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R8N	1.907,71			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	40	60	3,50	20%	114,10	0,81	1.545,25	176.312,47	43,8%	77.138,66
Não Averb.	40	60	3,50	20%	170,90	0,81	1.545,25	264.082,39	43,8%	115.538,98
Comp 1	25	70	2,5	20%	184,00	1,31	2.502,92	460.536,46	75,7%	348.666,23
Comp 2	25	70	2,5	20%	218,00	1,14	2.165,25	472.024,69	75,7%	357.363,82
Comp 3	25	70	3,0	20%	254,00	1,37	2.621,19	665.783,16	69,6%	463.660,90
Comp 4	15	70	2,0	20%	104,00	1,50	2.855,84	297.007,55	87,8%	260.885,86
Comp 5	25	70	2,5	20%	164,00	1,14	2.165,25	355.101,14	75,7%	268.842,51
Comp 6	15	70	2,0	20%	132,00	1,50	2.855,84	376.971,13	87,8%	331.124,36