

NOME **Pedro Carvalho de Moura CPF: 738.608.598-20**

GRUPO - COTA -

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Pimenteiros, 679
BAIRRO Parque Industrial CIDADE São José dos Campos UF SP
COMPLEMENTO Lote 11 - Quadra 13

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 459.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (80%)

R\$ 367.000,00

OBSERVAÇÕES

Avaliação com base em vistoria externa realizada no imóvel, conforme orientação do contratante. As informações sobre as áreas de terreno e construída foram obtidas junto à documentação fornecida. A matrícula do imóvel em estudo menciona a área construída de 71,33m², porém em medições realizadas através de fotos de satélite constatamos uma área de aproximadamente 165,00m²,

FOTO FACHADA



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

LOCAL E DATA
Curitiba, 23 de julho de 2023

Nome do Consorciado: **Pedro Carvalho de Moura** CPF: **738.608.598-20**
 Endereço: **Rua Pimenteiras** No. **679** Complemento: **Lote 11 - Quadra 13**
 Bairro: **Parque Industrial** Município: **São José dos Campos** UF: **SP** Grupo: **-** Cota: **-**

Tipo do Imóvel: **Casa** No. da Matrícula: **85.530** No. do Cart. **1º CRI** **São José dos Campos/SP**
 Finalidade: **Residencial** Estado de Conservação: **Boa**
 Edificação: **Alvenaria** Padrão Construtivo: **Médio** Idade Aparente: **25 Anos**

Valor sugerido para garantia: **R\$ 459.000,00**

Valor por Extenso: Quatrocentos e cinquenta e nove mil reais

Valor sugerido para garantia forçada (0,80): **R\$ 367.000,00**

Valor por Extenso: Trezentos e sessenta e sete 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:

Avaliação com base em vistoria externa realizada no imóvel, conforme orientação do contratante. As informações sobre as áreas de terreno e construída foram obtidas junto à documentação fornecida. A matrícula do imóvel em estudo menciona a área construída de 71,33m², porém em medições realizadas através de fotos de satélite constatamos uma área de aproximadamente 165,00m².

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Dr. João Batista de Souza Soares e Rua Itabaiana. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Responsável Técnico:

Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez
Crea/CAU: A187065-3
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.

Data: 23 de julho de 2023




Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Laudo de Análise de Garantia

Amostras:

1. Endereço:	Parque Industrial, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	EDK Imóveis			Telefone:	(12) 99623-7707		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	300,00	Valor (R\$): 265.000,00

2. Endereço:	Parque Industrial, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	MACIEL NEGÓCIOS			Telefone:	(12) 99770-1013		Contato	0
Idade:	20 Anos	Padrão:	0,912	AC(m²)	127,00	AT (m²)	204,00	Valor (R\$): 382.000,00

3. Endereço:	Parque Industrial, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Grothe & Lima Imóveis			Telefone:	(12) 98153-6555		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,056	AC(m²)	150,00	AT (m²)	210,00	Valor (R\$): 478.000,00

4. Endereço:	Parque Industrial, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	EDK Imóveis			Telefone:	(12) 99623-7707		Contato	0
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,251	AC(m²)	130,00	AT (m²)	200,00	Valor (R\$): 480.000,00

5. Endereço:	Parque Industrial, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Imóveis Villani			Telefone:	(12) 3904-5799		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,251	AC(m²)	110,00	AT (m²)	250,00	Valor (R\$): 480.000,00

6. Endereço:	Parque Industrial, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(12) 98153-6555		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,251	AC(m²)	119,00	AT (m²)	289,00	Valor (R\$): 530.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	25	70	3	20%	71,33	0,91	1782,6408	127.155,77	69,6%	88.553,09
Não Averb.	25	70	3	20%	93,67	0,91	1782,6408	166.979,96	69,6%	116.287,23
Comp 1	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	20	70	2,5	20%	127,00	0,91	1.782,64	226.395,38	80,0%	181.168,05
Comp 3	15	70	2,5	20%	150,00	1,06	2.064,11	309.616,56	84,0%	259.959,81
Comp 4	10	70	2,5	20%	130,00	1,25	2.445,27	317.884,73	87,5%	278.230,88
Comp 5	15	70	2,5	20%	110,00	1,25	2.445,27	268.979,39	84,0%	225.840,09
Comp 6	15	70	2,5	20%	119,00	1,25	2.445,27	290.986,79	84,0%	244.317,91

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\$ 265.000,00	0,90	0,00	238.500,00	795,00	1,000	1,111	0,964	1,000	1,08	854,87
2	R\$ 382.000,00	0,90	181.168,05	162.631,95	797,22	1,000	1,000	1,000	1,107	1,11	882,53
3	R\$ 478.000,00	0,90	259.959,81	170.240,19	810,67	1,000	1,000	1,021	1,035	1,06	856,38
4	R\$ 480.000,00	0,90	278.230,88	153.769,12	768,85	1,000	1,000	1,000	1,118	1,12	859,60
5	R\$ 480.000,00	0,90	225.840,09	206.159,91	824,64	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	824,64
6	R\$ 530.000,00	0,90	244.317,91	232.682,09	805,13	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	805,13
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	847,19
						Saneamento				Mín.	635,39
										Máx.	1.058,99

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	300,00	Valor do m²:	847,19	Valor do Terreno:	R\$ 254.157,33
Área Construção (Averbado):	71,33	Valor do m²:	1.241,46	Valor da Const. (Averbado):	R\$ 88.553,09
Área Construção (Não averbado):	93,67	Valor do m²:	1.241,46	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 116.287,23
				Valor Total:	R\$ 458.997,65
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 459.000,00

Considerações sobre o cálculo:

--

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



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	Parque Industrial	S/nº		EDK Imóveis	(12) 99623-7707	265.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	300,00	23/07/23
2	Parque Industrial	S/nº		MACIEL NEGÓCIOS	(12) 99770-1013	382.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	0,912	127,00	10,00	204,00	23/07/23
3	Parque Industrial	S/nº		Grothe & Lima Imóveis	(12) 3206-6000	478.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,056	150,00	9,00	210,00	23/07/23
4	Parque Industrial	S/nº		EDK Imóveis	(12) 99623-7707	480.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,251	130,00	10,00	200,00	23/07/23
5	Parque Industrial	S/nº		Imóveis Villani	(12) 3904-5799	480.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,251	110,00	10,00	250,00	23/07/23
6	Parque Industrial	S/nº		Corretor	(12) 98153-6555	530.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,251	119,00	10,00	289,00	23/07/23

1	https://www.edkimoveis.com.br/imovel/terreno-de-300-m-parque-industrial-sao-jose-dos-campos/TE5445-EDKA?from=sale
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-industrial-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-127m2-venda-RS410000-id-2626843278/
3	https://www.grothelimoveis.com.br/imovel/casa-de-150-m-com-3-quartos-parque-industrial-sao-jose-dos-campos/CA1403-GROT?from=sale
4	https://www.edkimoveis.com.br/imovel/casa-de-130-m-com-3-quartos-parque-industrial-sao-jose-dos-campos/CA1541-EDKA?from=sale
5	https://imoveisvillani.com.br/comprar/sp/sao-jose-dos-campos/parque-industrial/casa/73050811
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-industrial-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-119m2-venda-RS530000-id-2621782138/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.954,65
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	71,33	Ac	93,67	Coef. Frente	1,00000000
Quadra		idade	25	idade	25	Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	10,00	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00	Coef. Esquina	1
At	300,00	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	30,00	padrão	0,91	padrão	0,91		

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	265.000,00	0,90	0,00	238.500,00	12,00	25,00	300,00	795,00	1,00	1,00	0,00	795,00	0,9000	1,1111	88,33	883,33	1,03713729	0,9642	-28,47	766,53
2	382.000,00	0,90	181.168,05	162.631,95	10,00	20,40	204,00	797,22	1,00	1,00	0,00	797,22	1,0000	1,0000	0,00	797,22	1,00000000	1,0000	0,00	797,22
3	478.000,00	0,90	259.959,81	170.240,19	9,00	23,33	210,00	810,67	1,00	1,00	0,00	810,67	1,0000	1,0000	0,00	810,67	0,97914836	1,0213	17,26	827,93
4	480.000,00	0,90	278.230,88	153.769,12	10,00	20,00	200,00	768,85	1,00	1,00	0,00	768,85	1,0000	1,0000	0,00	768,85	1,00000000	1,0000	0,00	768,85
5	480.000,00	0,90	225.840,09	206.159,91	10,00	25,00	250,00	824,64	1,00	1,00	0,00	824,64	1,0000	1,0000	0,00	824,64	1,00000000	1,0000	0,00	824,64
6	530.000,00	0,90	244.317,91	232.682,09	10,00	28,90	289,00	805,13	1,00	1,00	0,00	805,13	1,0000	1,0000	0,00	805,13	1,00000000	1,0000	0,00	805,13
				Média	800,25			Média	800,25			Média	814,97			Média	798,38			
				L. Inf.	560,17			L. Inf.	560,17			L. Inf.	570,48			L. Inf.	558,87			
				L. Sup.	1.040,32			L. Sup.	1.040,32			L. Sup.	1.059,46			L. Sup.	1.037,90			
				Desvio	18,71			Desvio	18,71			Desvio	38,28			Desvio	26,44			
				CV	0,023			CV	0,023			CV	0,047			CV	0,033			
								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	795,00	1,08	854,87	854,87	854,87	854,87
0,90332718	1,1070	85,32	882,53	1,11	882,53	882,53	882,53	882,53
0,96609178	1,0351	28,45	839,12	1,06	856,38	856,38	856,38	856,38
0,89442719	1,1180	90,75	859,60	1,12	859,60	859,60	859,60	859,60
1,00000000	1,0000	0,00	824,64	1,00	824,64	824,64	824,64	824,64
1,00000000	1,0000	0,00	805,13	1,00	805,13	805,13	805,13	805,13
		Média			847,19	847,19	847,19	847,19
		L. Inf.			593,03	593,03	593,03	593,03
		L. Sup.			1101,35	1101,35	1101,35	1101,35
		Desvio						
		CV						

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL							
Averbado				Não Averbado			
Área construída	71,33			Área construída	93,67		
Vu construção	1.782,64			Vu construção	1.782,64		
Depreciação	69,64%			Depreciação	69,64%		
Vu depreciado	1.241,46			Vu depreciado	1.241,46		
Valor total	88.553,09			Valor total	116.287,23		
Terreno				VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
Área de terreno	300,00			Valor Terreno	254.157,33		
Vu terreno	847,19			Valor Construção	204.840,33		
Valor total	254.157,33			Valor total	458.997,65		

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	1.954,65			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	25	70	3,00	20%	71,33	0,91	1.782,64	127.155,77	69,6%	88.553,09
Não Averb.	25	70	3,00	20%	93,67	0,91	1.782,64	166.979,96	69,6%	116.287,23
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	20	70	2,5	20%	127,00	0,91	1.782,64	226.395,38	80,0%	181.168,05
Comp 3	15	70	2,5	20%	150,00	1,06	2.064,11	309.616,56	84,0%	259.959,81
Comp 4	10	70	2,5	20%	130,00	1,25	2.445,27	317.884,73	87,5%	278.230,88
Comp 5	15	70	2,5	20%	110,00	1,25	2.445,27	268.979,39	84,0%	225.840,09
Comp 6	15	70	2,5	20%	119,00	1,25	2.445,27	290.986,79	84,0%	244.317,91