

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **João Gomes Soares CPF: 519.961.627-72**

GRUPO - COTA -

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Avenida Salinas, 945
BAIRRO Bosque dos Eucaliptos CIDADE São José dos Campos UF SP
COMPLEMENTO Lote 19 - Quadra 83

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 892.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (80%)

R\$ 714.000,00

OBSERVAÇÕES

Avaliação com base em vistoria externa realizada no imóvel. As informações sobre as áreas de terreno e construída foram obtidas junto à documentação fornecida e visualmente confirmadas (quando possível através de foto de satélite). Para efeito de cálculo e fins de avaliação iremos considerar a área construída informada no laudo anterior, fornecido pelo contratante. É importante ressaltar que não foi possível adentrar ao imóvel e identificar o padrão construtivo e estado de conservação do mesmo.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

LOCAL E DATA

Curitiba, 22 de setembro de 2023

Nome do Consorciado: **João Gomes Soares** CPF: **519.961.627-72**
 Endereço: **Avenida Salinas** No. **945** Complemento: **Lote 19 - Quadra 83**
 Bairro: **Bosque dos Eucaliptos** Município: **São José dos Campos** UF: **SP** Grupo: **-** Cota: **-**

Tipo do Imóvel: **Misto** No. da Matrícula: **57.849** No. do Cart. **1º CRI** **São José dos Campos/SP**
 Finalidade: **Mista** Estado de Conservação: **Boa**
 Edificação: **Alvenaria** Padrão Construtivo: **Médio** Idade Aparente: **25**

Valor sugerido para garantia: **R\$ 892.000,00**

Valor por Extenso: Oitocentos e noventa e dois mil reais

Valor sugerido para garantia forçada (0,80): **R\$ 714.000,00**

Valor por Extenso: Setecentos e catorze 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. As informações sobre as áreas de terreno e construída foram obtidas junto à documentação fornecida e visualmente confirmadas (quando possível através de foto de satélite). Para efeito de cálculo e fins de avaliação iremos considerar a área construída informada no laudo anterior, fornecido pelo contratante. É importante ressaltar que não foi possível adentrar ao imóvel e identificar o padrão construtivo e estado de conservação do mesmo.



Foto da Fachada do Imóvel

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. Andrômeda e Av. Andrômeda. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

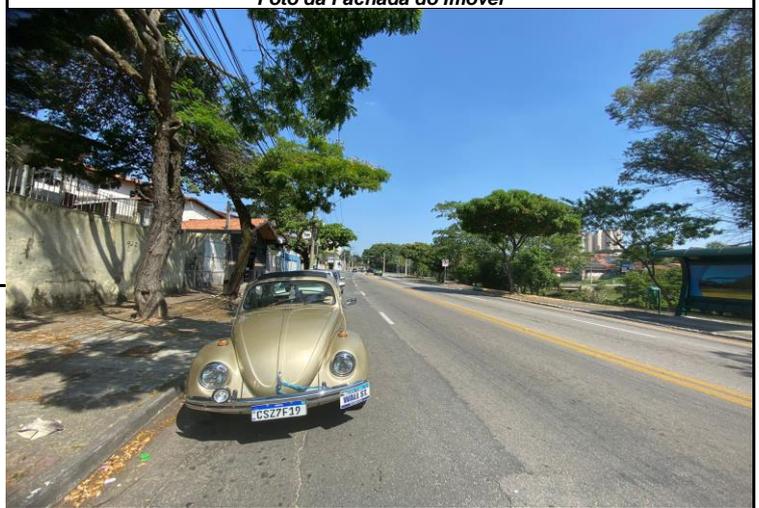


Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

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

Data: 22 de setembro de 2023



Laudo de Análise de Garantia

Amostras:

1. Endereço: Bosque dos Eucaliptos, S/nº,								Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(12) 3937-2522			Contato	0
Idade:	25 Anos	Padrão:	0,624	AC(m²)	120,00	AT (m²)	394,00	Valor (R\$):	425.000,00
2. Endereço: Bosque dos Eucaliptos, S/nº,								Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(12) 3936-1917			Contato	0
Idade:	25 Anos	Padrão:	0,624	AC(m²)	160,00	AT (m²)	396,00	Valor (R\$):	450.000,00
3. Endereço: Bosque dos Eucaliptos, S/nº,								Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(12) 3919-6000			Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,070	AC(m²)	183,00	AT (m²)	387,00	Valor (R\$):	690.000,00
4. Endereço: Bosque dos Eucaliptos, S/nº,								Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(12) 3931-2000			Contato	0
Idade:	25 Anos	Padrão:	0,919	AC(m²)	230,00	AT (m²)	280,00	Valor (R\$):	590.000,00
5. Endereço: Bosque dos Eucaliptos, S/nº,								Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(12) 3919-6000			Contato	0
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,251	AC(m²)	180,00	AT (m²)	300,00	Valor (R\$):	700.000,00
6. Endereço: Bosque dos Eucaliptos, S/nº,								Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(12) 3919-6000			Contato	0
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,656	AC(m²)	260,00	AT (m²)	523,00	Valor (R\$):	1.490.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	25	70	2	20%	0	1,25	2448,883	0,00	79,1%	0,00
Não Averb.	25	70	2	20%	312	1,30	2544,802	793.978,22	79,1%	627.916,22
Comp 1	25	60	3	20%	120,00	0,62	1.221,50	146.580,60	66,2%	97.010,70
Comp 2	25	60	3	20%	160,00	0,62	1.221,50	195.440,79	66,2%	129.347,60
Comp 3	15	70	2	20%	183,00	1,07	2.094,57	383.305,91	87,8%	336.688,71
Comp 4	25	70	2,5	20%	230,00	0,92	1.798,98	413.765,23	75,7%	313.256,34
Comp 5	20	70	2,5	20%	180,00	1,25	2.448,88	440.798,86	80,0%	352.739,84
Comp 6	10	70	2	20%	260,00	1,66	3.241,69	842.838,42	91,6%	772.191,36

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\$ 425.000,00	0,90	97.010,70	285.489,30	724,59	1,000	1,000	0,954	1,000	0,95	691,36
2	R\$ 450.000,00	0,90	129.347,60	275.652,40	696,09	1,000	1,000	0,970	1,000	0,97	674,88
3	R\$ 690.000,00	0,90	336.688,71	284.311,29	734,65	1,000	1,000	0,970	1,000	0,97	712,27
4	R\$ 590.000,00	0,90	313.256,34	217.743,66	777,66	1,000	1,000	1,006	1,000	1,01	781,96
5	R\$ 700.000,00	0,90	352.739,84	277.260,16	924,20	1,000	1,000	0,970	1,000	0,97	896,04
6	R\$ 1.490.000,00	0,90	772.191,36	568.808,64	1.087,59	1,000	1,000	0,940	1,000	0,94	1.022,44
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	796,49
						Saneamento				Min.	597,37
										Máx.	995,62

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	330,97	Valor do m²:	796,49		Valor do Terreno:	R\$ 263.615,32
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00		Valor da Const. (Averbado):	R\$ -
Área Construção (Não averbado):	312,00	Valor do m²:	2.012,55		Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 627.916,22
					Valor Total:	R\$ 891.531,54

Valor Final de Avaliação: R\$ 892.000,00

Considerações sobre o cálculo:

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



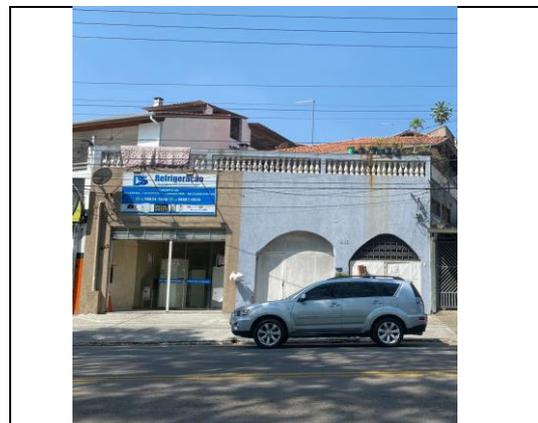
IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



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



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



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO

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	Bosque dos Eucaliptos	S/nº		Corretor	(12) 3937-2522	425.000,00	1,00	25	60	3,00	20%	0,624	120,00	13,00	394,00	22/09/23
2	Bosque dos Eucaliptos	S/nº		Corretor	(12) 3936-1917	450.000,00	1,00	25	60	3,00	20%	0,624	160,00	12,00	396,00	22/09/23
3	Bosque dos Eucaliptos	S/nº		Corretor	(12) 99611-3126	690.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,070	183,00	12,00	387,00	22/09/23
4	Bosque dos Eucaliptos	S/nº		Corretor	(12) 3931-2000	590.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	0,919	230,00	10,00	280,00	22/09/23
5	Bosque dos Eucaliptos	S/nº		Corretor	(12) 3919-6000	700.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,251	180,00	12,00	300,00	22/09/23
6	Bosque dos Eucaliptos	S/nº		Corretor	(12) 3919-6000	1.490.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	1,656	260,00	14,00	523,00	22/09/23

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bosque-dos-eucaliptos-bairros-sao-jose-dos-campos-394m2-venda-RS425000-id-2635083553/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-bosque-dos-eucaliptos-bairros-sao-jose-dos-campos-120m2-venda-RS450000-id-2648634520/
3	https://www.piramideimoveissjc.com.br/imovel/casa-de-183-m-com-3-quartos-bosque-dos-eucaliptos-sao-jose-dos-campos/CA6710-PI
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-bosque-dos-eucaliptos-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-231m2-venda-RS590000-id-2622657516/
5	https://www.imobiliariamaciel.com.br/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Casa/Sobrado/Bosque-dos-Eucaliptos/19326
6	https://www.imobiliariamaciel.com.br/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial/Galpao/Bosque-dos-Eucaliptos/29295

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	1.957,54
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			
	Ac	0,00	Ac	312,00	Coef. Frente	1,00553831	
Quadra	idade	25	idade	25	Coef. Profund.	1,00000000	
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	10,28	Conserv.	2,00	Conserv.	2,00	Coef. Esquina	1
At	330,97	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	32,20	padrão	1,25	padrão	1,30		

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				
									ÍNDICE 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	425.000,00	0,90	97.010,70	285.489,30	13,00	30,31	394,00	724,59	1,00	1,00	0,00	724,59	1,0000	1,0000	0,00	724,59	1,05387395	0,9541	-33,23	691,36	
2	450.000,00	0,90	129.347,60	275.652,40	12,00	33,00	396,00	696,09	1,00	1,00	0,00	696,09	1,0000	1,0000	0,00	696,09	1,03713729	0,9695	-21,21	674,88	
3	690.000,00	0,90	336.688,71	284.311,29	12,00	32,25	387,00	734,65	1,00	1,00	0,00	734,65	1,0000	1,0000	0,00	734,65	1,03713729	0,9695	-22,38	712,27	
4	590.000,00	0,90	313.256,34	217.743,66	10,00	28,00	280,00	777,66	1,00	1,00	0,00	777,66	1,0000	1,0000	0,00	777,66	1,00000000	1,0055	4,31	781,96	
5	700.000,00	0,90	352.739,84	277.260,16	12,00	25,00	300,00	924,20	1,00	1,00	0,00	924,20	1,0000	1,0000	0,00	924,20	1,03713729	0,9695	-28,16	896,04	
6	1.490.000,00	0,90	772.191,36	568.808,64	14,00	37,36	523,00	1.087,59	1,00	1,00	0,00	1.087,59	1,0000	1,0000	0,00	1.087,59	1,06961038	0,9401	-65,15	1.022,44	
								Média	824,13					Média	824,13					Média	796,49
								L. Inf.	576,89					L. Inf.	576,89					L. Inf.	557,55
								L. Sup.	1.071,37					L. Sup.	1.071,37					L. Sup.	1.035,44
								Desvio	152,24					Desvio	152,24					Desvio	137,19
								CV	0,185					CV	0,185					CV	0,172
								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	724,59	0,95	691,36	691,36	691,36	691,36
1,00000000	1,0000	0,00	696,09	0,97	674,88	674,88	674,88	674,88
1,00000000	1,0000	0,00	734,65	0,97	712,27	712,27	712,27	712,27
1,00000000	1,0000	0,00	777,66	1,01	781,96	781,96	781,96	781,96
1,00000000	1,0000	0,00	924,20	0,97	896,04	896,04	896,04	896,04
1,00000000	1,0000	0,00	1.087,59	0,94	1.022,44	1.022,44	1.022,44	1.022,44
				Média	824,13	796,49	796,49	796,49
				L. Inf.	576,89	557,55	557,55	557,55
				L. Sup.	1.071,37	1035,44	1035,44	1035,44
				Desvio	152,24			
				CV	0,185			
SIM								

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Averbado			Não Averbado		
Área construída	0,00		Área construída	312,00	
Vu construção	2.448,88		Vu construção	2.544,80	
Depreciação	79,08%		Depreciação	79,08%	
Vu depreciado	1.936,69		Vu depreciado	2.012,55	
Valor total	0,00		Valor total	627.916,22	
Terreno			VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
Área de terreno	330,97		Valor Terreno	263.615,32	
Vu terreno	796,49		Valor Construção	627.916,22	
Valor total	263.615,32		Valor total	891.531,54	

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	1.957,54					
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	25	70	2,00	20%	0,00	1,25	2.448,88	0,00	79,1%	0,00
Não Averb.	25	70	2,00	20%	312,00	1,30	2.544,80	793.978,22	79,1%	627.916,22
Comp 1	25	60	3,0	20%	120,00	0,62	1.221,50	146.580,60	66,2%	97.010,70
Comp 2	25	60	3,0	20%	160,00	0,62	1.221,50	195.440,79	66,2%	129.347,60
Comp 3	15	70	2,0	20%	183,00	1,07	2.094,57	383.305,91	87,8%	336.688,71
Comp 4	25	70	2,5	20%	230,00	0,92	1.798,98	413.765,23	75,7%	313.256,34
Comp 5	20	70	2,5	20%	180,00	1,25	2.448,88	440.798,86	80,0%	352.739,84
Comp 6	10	70	2,0	20%	260,00	1,66	3.241,69	842.838,42	91,6%	772.191,36