

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **Harrison Henrique Turola Nascimento CPF: 424.944.488-08**

GRUPO - COTA -

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Arujá, 164
BAIRRO Bosque dos Eucaliptos CIDADE São José dos Campos UF SP
COMPLEMENTO Lote 1 - Quadra 155

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 1.182.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 827.000,00

OBSERVAÇÕES

Laudo de avaliação com base em vistoria externa. Utilizamos a área construída indicada em laudo fornecido pelo contratante e visualmente confirmado através de fotos de satélite.

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

FOTO FACHADA



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

LOCAL E DATA
Curitiba, 14 de março de 2024

 ERMOSO ENGENHARIA		Laudo de Análise de Garantia	
Nome do Consorciado:		Harrison Henrique Turola Nascimento	
CPF:		424.944.488-08	
Endereço:		Rua Arujá	
No.:		164	
Complemento:		Lote 1 - Quadra 155	
Bairro:		Bosque dos Eucaliptos	
Município:		São José dos Campos	
UF:		SP	
Grupo:		-	
Cota:		-	
Tipo do Imóvel:		Casa	
Finalidade:		Residencial	
Edificação:		Alvenaria	
No. da Matrícula:		55.405	
No. do Cart.:		1º CRI	
Estado de Conservação:		Boa	
Padrão Construtivo:		Médio	
Idade Aparente:		15 Anos	
Valor sugerido para garantia:		R\$ 1.182.000,00	
Valor por Extenso:		Um milhão e cento e oitenta e dois mil reais	
Valor sugerido para garantia forçada (0,70):		R\$ 827.000,00	
Valor por Extenso:		Oitocentos e vinte e sete mil reais	
Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:			
☒ Energia Elétrica ☒ Rede de Água ☒ Rede de Esgoto ☒ Iluminação Pública ☒ Telefonia ☒ Pavimentação ☒ Guias e Sargetas ☐ Gás ☒ Coleta de Lixo ☐ Metrô ☒ Ônibus ☒ Correio ☒ Bancos ☒ Hospital ☒ Escola ☒ Segurança ☒ Praças e Parques ☒ Entretenimento			

Laudo de Análise de Garantia

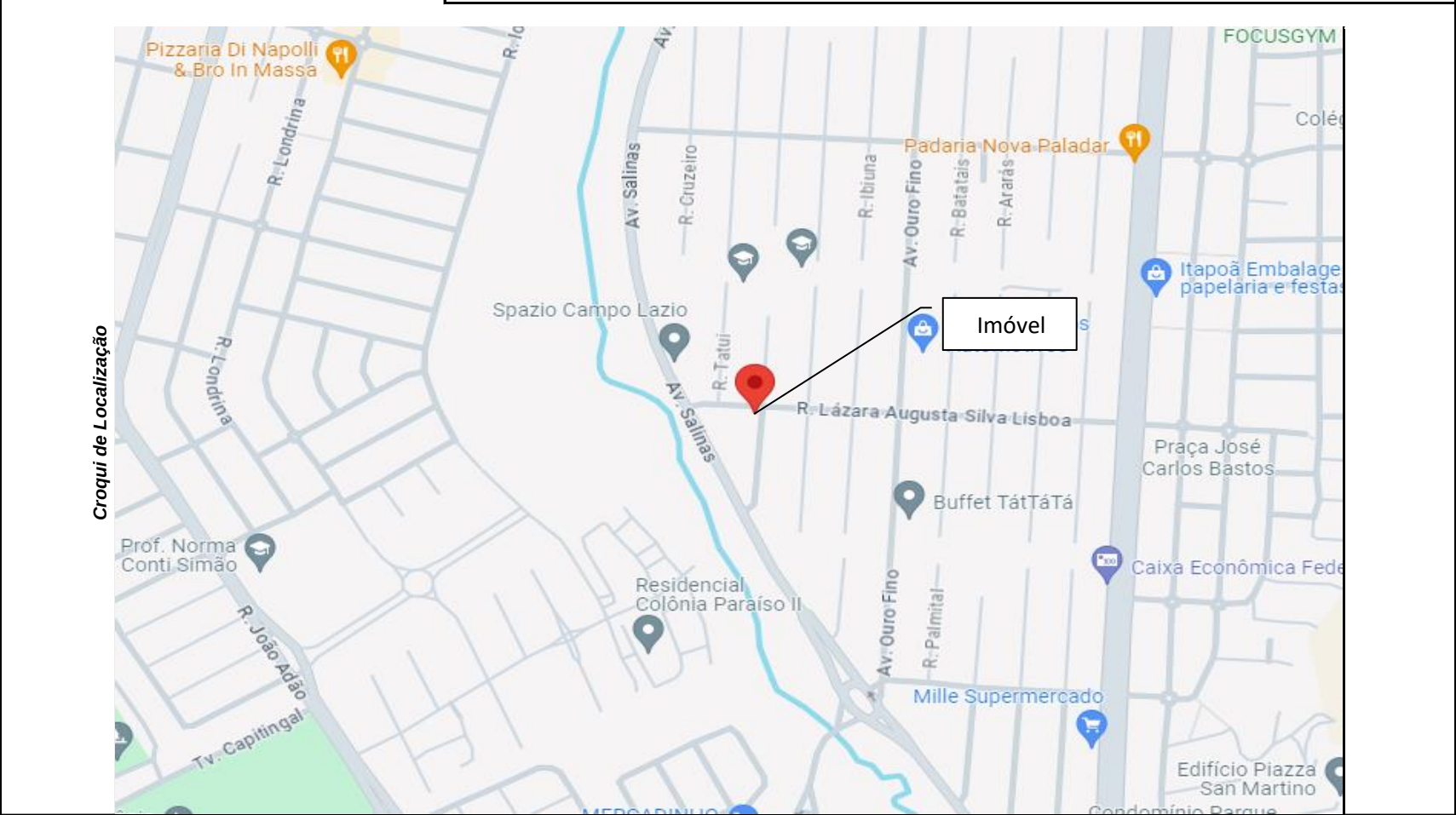
Áreas e Vagas:			Áreas e Vagas:			Áreas e Vagas:		
Terreno:	297,10	m ²	Construção (Averbado):	64,000	m ²	No. Vagas:	Cobertas	2
Testada:	12,38	m	Construção (Não Averbado):	331,00	m ²		Descobertas	0
Lat. Dir.:	26,00	m	Área Total:	395,00	m ²	No. Pav.:	2	
Lat. Esq.:	30,00	m				Aptos/andar:	-	Total Unid.:
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ?			No.: Elev.:	-	-

Infra-estrutura da Edificação:			
☐ Salão de Festas	☐ Play Ground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☐ TV a cabo	☐ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

[illegible]

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.	
---	--

Obs.: Finais:	Não há observações a serem feitas.
----------------------	------------------------------------



Laudo de Análise de Garantia

Amostras:

1. Endereço:

Rua Lima Duarte, s/n,

Situação

Oferta

Fonte:

MV Imóveis

Telefone:

(12) 3916-3232

Contato

0

Idade:

30 Anos

Padrão:

0,717

AC(m²)

220,00

AT (m²)

300,00

Valor (R\$):

600.000,00

2. Endereço:

Rua Arujá, s/n,

Situação

Oferta

Fonte:

Pirâmide Imoveis

Telefone:

(12) 98158-4105

Contato

0

Idade:

30 Anos

Padrão:

0,912

AC(m²)

78,00

AT (m²)

250,00

Valor (R\$):

390.000,00

3. Endereço:

Bosque dos Eucaliptos, s/n,

Situação

Oferta

Fonte:

MACIEL NEGÓCIOS

Telefone:

(12) 3307-6999

Contato

0

Idade:

15 Anos

Padrão:

1,221

AC(m²)

300,00

AT (m²)

250,00

Valor (R\$):

950.000,00

4. Endereço:

Bosque dos Eucaliptos, s/n,

Situação

Oferta

Fonte:

MACIEL NEGÓCIOS

Telefone:

(12) 99770-1013

Contato

0

Idade:

20 Anos

Padrão:

0,912

AC(m²)

200,00

AT (m²)

300,00

Valor (R\$):

650.000,00

5. Endereço:

Rua Mirassol, 252,

Situação

Oferta

Fonte:

IMPERALL IMÓVEIS

Telefone:

(12) 98831-9511

Contato

0

Idade:

15 Anos

Padrão:

1,056

AC(m²)

200,00

AT (m²)

250,00

Valor (R\$):

650.000,00

6. Endereço:

Bosque dos Eucaliptos, s/n,

Situação

Oferta

Fonte:

Amil Negócios

Telefone:

(12) 3307-6999

Contato

0

Idade:

30 Anos

Padrão:

0,912

AC(m²)

205,00

AT (m²)

250,00

Valor (R\$):

580.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	15	70	2,5	20%	64	1,33	2606,627	166.824,13	84,0%	140.068,64
Não Averb.	15	70	2,5	20%	331	1,33	2606,627	862.793,57	84,0%	724.417,50
Comp 1	30	70	3	20%	220,00	0,72	1.405,23	309.149,89	65,5%	202.378,35
Comp 2	30	70	2,5	20%	78,00	0,91	1.787,40	139.417,31	71,0%	99.013,38
Comp 3	15	70	2,5	20%	300,00	1,22	2.393,00	717.900,38	84,0%	602.762,49
Comp 4	20	70	2,5	20%	200,00	0,91	1.787,40	357.480,29	80,0%	286.065,94
Comp 5	15	70	2,5	20%	200,00	1,06	2.069,62	413.924,54	84,0%	347.538,73
Comp 6	30	70	2,5	20%	205,00	0,91	1.787,40	366.417,30	71,0%	260.227,47

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\$ 600.000,00	0,90	202.378,35	337.621,65	1.125,41	1,000	1,000	1,044	0,980	1,02	1.151,73
2	R\$ 390.000,00	0,90	99.013,38	251.986,62	1.007,95	1,000	1,000	1,044	0,980	1,02	1.031,52
3	R\$ 950.000,00	0,90	602.762,49	252.237,51	1.008,95	1,000	1,000	1,091	0,980	1,07	1.080,60
4	R\$ 650.000,00	0,90	286.065,94	298.934,06	996,45	1,000	1,000	1,044	0,980	1,02	1.019,75
5	R\$ 650.000,00	0,90	347.538,73	237.461,27	949,85	1,000	1,000	1,091	0,980	1,07	1.017,30
6	R\$ 580.000,00	0,90	260.227,47	261.772,53	1.047,09	1,000	1,000	1,091	0,980	1,07	1.121,45
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	1.070,39
						Saneamento				Mín.	802,79
										Máx.	1.337,99

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:

297,10

Valor do m²:

1.070,39

Área Construção (Averbado):

64,00

Valor do m²:

2.188,57

Área Construção (Não averbado):

331,00

Valor do m²:

2.188,57

Valor do Terreno:

R\$ 318.013,45

Valor da Const. (Averbado):

R\$ 140.068,64

Valor da Const. (Não averbado):

R\$ 724.417,50

Valor Total:

R\$ 1.182.499,60

Valor Final de Avaliação:

R\$ 1.182.000,00

Considerações sobre o cálculo:

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



LATERAL



CASA 2



CASA 2



IDENTIFICAÇÃO CASA 2



LOGRADOURO

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 Lima Duarte	s/n		MV Imóveis	(12) 3916-3232	600.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,717	220,00	10,00	300,00	14/03/24
2	Rua Arujá	s/n		Pirâmide Imoveis	(12) 98158-4105	390.000,00	1,00	30	70	2,50	20%	0,912	78,00	10,00	250,00	14/03/24
3	Bosque dos Eucaliptos	s/n		MACIEL NEGÓCIOS	(12) 99770-1013	950.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,221	300,00	8,00	250,00	14/03/24
4	Bosque dos Eucaliptos	s/n		MACIEL NEGÓCIOS	(12) 99770-1013	650.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	0,912	200,00	10,00	300,00	14/03/24
5	Rua Mirassol	252		IMPERALL IMÓVEIS	(12) 98831-9511	650.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,056	200,00	8,00	250,00	14/03/24
6	Bosque dos Eucaliptos	s/n		Amil Negócios	(12) 3307-6999	580.000,00	1,00	30	70	2,50	20%	0,912	205,00	8,00	250,00	14/03/24

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-bosque-dos-eucaliptos-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-220m2-venda-RS600000-id-2698073891/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-bosque-dos-eucaliptos-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-50m2-venda-RS390000-id-2666867530/
3	https://www.imobiliariamaciel.com.br/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Casa/Padrao/Bosque-dos-Eucaliptos/9996
4	https://www.imobiliariamaciel.com.br/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Casa/Padrao/Bosque-dos-Eucaliptos/30996
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-bosque-dos-eucaliptos-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-250m2-venda-RS650000-id-2691776655/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-bosque-dos-eucaliptos-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-205m2-venda-RS580000-id-2554972094/

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	1.959,87			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	15	70	2,50	20%	64,00	1,33	2.606,63	166.824,13	84,0%	140.068,64
Não Averb.	15	70	2,50	20%	331,00	1,33	2.606,63	862.793,57	84,0%	724.417,50
Comp 1	30	70	3,0	20%	220,00	0,72	1.405,23	309.149,89	65,5%	202.378,35
Comp 2	30	70	2,5	20%	78,00	0,91	1.787,40	139.417,31	71,0%	99.013,38
Comp 3	15	70	2,5	20%	300,00	1,22	2.393,00	717.900,38	84,0%	602.762,49
Comp 4	20	70	2,5	20%	200,00	0,91	1.787,40	357.480,29	80,0%	286.065,94
Comp 5	15	70	2,5	20%	200,00	1,06	2.069,62	413.924,54	84,0%	347.538,73
Comp 6	30	70	2,5	20%	205,00	0,91	1.787,40	366.417,30	71,0%	260.227,47