

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **EWP Máquinas Ltda CPF: 19.013.870/0001-23**

GRUPO - COTA -

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO	Rua Nerval Monstans Costa, 53				
BAIRRO	Jardim Santa Júlia	CIDADE	São José dos Campos	UF	SP
COMPLEMENTO	Lotes nºs 10 e 11 - Quadra "C-2"				

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 671.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 470.000,00

OBSERVAÇÕES

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: Rua Tadao Shinhe e Rua Francisco Pires de Moraes. 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, 18 de julho de 2024

Nome do Consorciado:		EWP Máquinas Ltda		CPF:		19.013.870/0001-23	
Endereço:		Rua Nerval Monstans Costa		No.:		53	
				Complemento:		Lotes nºs 10 e 11 - Quadra "C-2"	
Bairro:		Jardim Santa Júlia		Município:		São José dos Campos	
				UF:		SP	
				Grupo:		-	
				Cota:		-	
Tipo do Imóvel:		Comercial		No. da Matrícula:		236.683	
				No. do Cart.:		1º CRI de São José dos Campos/SP	
Finalidade:		Residencial		Estado de Conservação:		Boa	
Edificação:		Alvenaria		Padrão Construtivo:		Médio	
				Idade Aparente:		10	

Valor sugerido para garantia:	R\$ 671.000,00
-------------------------------	----------------

Valor por Extenso:	Seiscentos e setenta e um mil reais
--------------------	-------------------------------------

Valor sugerido para garantia forçada (0,70):	R\$ 470.000,00
--	----------------

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

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:															
☒ Energia Elétrica				☒ Pavimentação				☐ Metrô				☒ Escola			
☒ Rede de Água				☒ Guias e Sargetas				☒ Ônibus				☒ Segurança			
☒ Rede de Esgoto				☐ Gás				☒ Correio				☒ Praças e Parques			
☒ Iluminação Pública				☒ Coleta de Lixo				☒ Bancos				☒ Entretenimento			
☒ Telefonia								☒ 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:



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: Rua Tadao Shinhe e Rua Francisco Pires de Moraes. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Renato Ermoso Pereira / Jennifonda Catharina Gonçalves de Freitas

CREA: 5071154082 / 5071056695

Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.

Data: 18 de julho de 2024



Laudo de Análise de Garantia

Áreas e Vagas:		Construção (Averbado):		0,000	m²	No. Vagas:	Cobertas	4	
Terreno:	332,92	m²	Construção (Não Averbado):	279,96	m²		Descobertas	0	
Testada:	13,00	m	Área Total:	279,96	m²	No. Pav.:	2		
Lat. Dir.:	25,61	m				Aptos/andar:	-	Total Unid.:	-
Lat. Esq.:	25,61	m				No. Elev.:	-		
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ?						

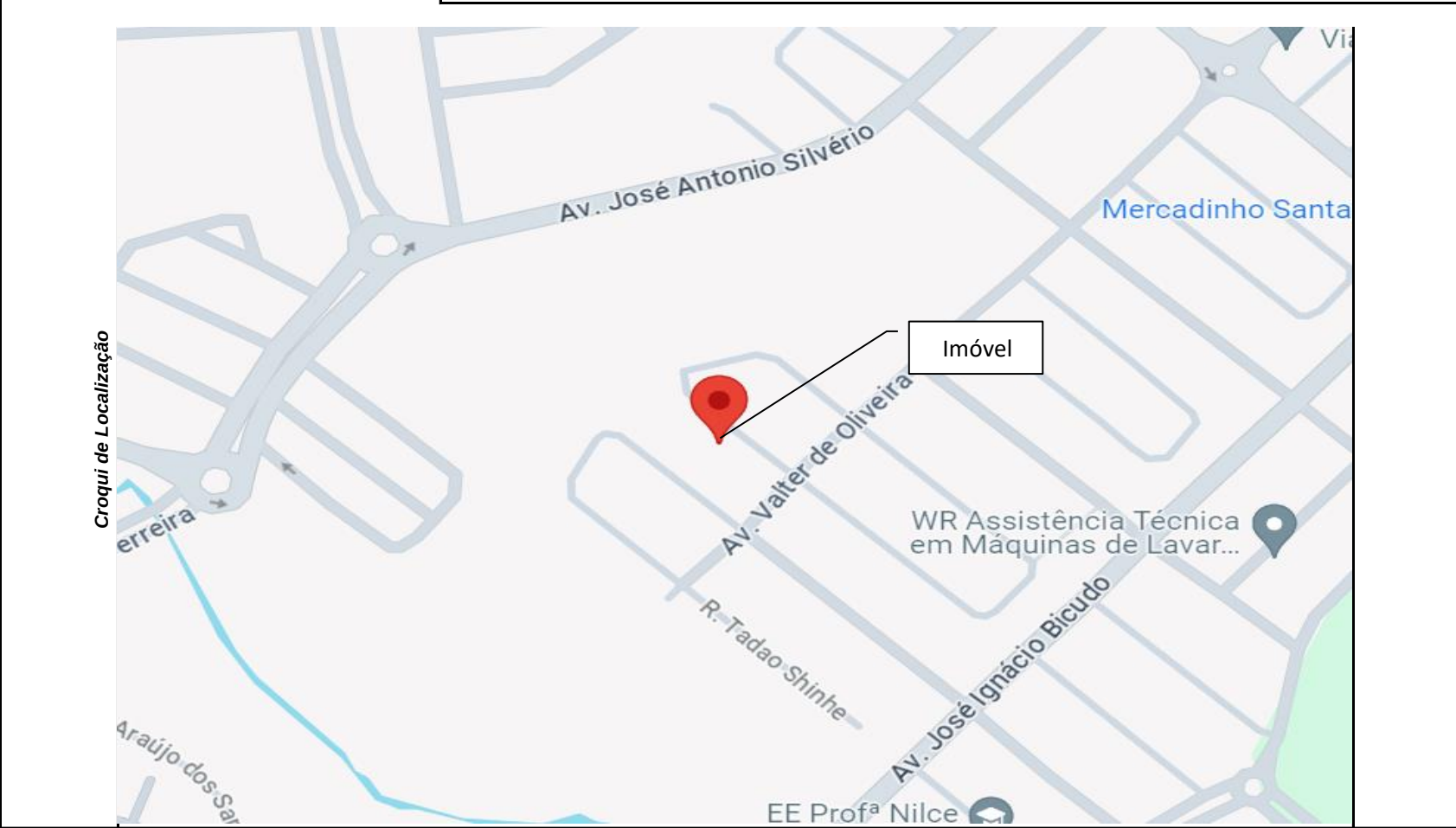
Infra-estrutura da Edificação:

☐ 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:

, S/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Maciel Negócios Imobiliários

Telefone:

(12) 3938-6000

Contato

0

Idade:

15 Anos

Padrão:

0,912

AC(m²)

350,00

AT (m²)

380,00

Valor (R\$):

895.000,00

2. Endereço:

Jardim Santa Júlia, S/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Nova Toledo Imobiliária

Telefone:

(12) 3209-4944

Contato

0

Idade:

30 Anos

Padrão:

1,212

AC(m²)

320,00

AT (m²)

480,00

Valor (R\$):

990.000,00

3. Endereço:

Jardim Santa Júlia, S/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Ademir Imoveis

Telefone:

(12) 3203-6500

Contato

0

Idade:

20 Anos

Padrão:

1,212

AC(m²)

357,00

AT (m²)

400,00

Valor (R\$):

1.060.000,00

4. Endereço:

Jardim Santa Júlia, S/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Exclusiva Vale Imóveis

Telefone:

(12) 3901-7658

Contato

0

Idade:

15 Anos

Padrão:

1,212

AC(m²)

350,00

AT (m²)

380,00

Valor (R\$):

950.000,00

5. Endereço:

Vila Betania, S/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Vasconcelos Imóveis

Telefone:

(12) 96666-8157

Contato

0

Idade:

10 Anos

Padrão:

2,286

AC(m²)

266,00

AT (m²)

300,00

Valor (R\$):

1.400.000,00

6. Endereço:

Jardim Satélite, S/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Independence Negócios Imobiliários

Telefone:

(12) 3203-6500

Contato

0

Idade:

10 Anos

Padrão:

2,286

AC(m²)

286,00

AT (m²)

330,00

Valor (R\$):

1.720.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	10	70	2,5	20%	0	0,91	1826,271	0,00	87,5%	0,00
Não Averb.	10	70	2,5	20%	279,96	0,91	1826,271	511.282,80	87,5%	447.503,92
Comp 1	15	70	2,5	20%	350,00	0,91	1.826,27	639.194,81	84,0%	536.679,83
Comp 2	30	70	3	20%	320,00	1,21	2.427,02	776.645,72	65,5%	508.414,48
Comp 3	20	70	3	20%	357,00	1,21	2.427,02	866.445,38	73,5%	636.713,58
Comp 4	15	70	3	20%	350,00	1,21	2.427,02	849.456,26	77,0%	654.044,91
Comp 5	10	70	2	20%	266,00	2,29	4.577,69	1.217.666,11	91,6%	1.115.600,84
Comp 6	10	70	2	20%	286,00	2,29	4.577,69	1.309.219,95	91,6%	1.199.480,60

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\$ 895.000,00	0,90	536.679,83	268.820,17	707,42	1,000	1,000	0,972	1,000	0,97	687,46
2	R\$ 990.000,00	0,90	508.414,48	382.585,52	797,05	1,000	1,000	0,972	1,000	0,97	774,56
3	R\$ 1.060.000,00	0,90	636.713,58	317.286,42	793,22	1,000	1,000	1,054	1,000	1,05	835,95
4	R\$ 950.000,00	0,90	654.044,91	200.955,09	528,83	1,000	1,000	1,054	1,000	1,05	557,32
5	R\$ 1.400.000,00	0,90	1.115.600,84	144.399,16	481,33	1,000	1,000	1,054	1,000	1,05	507,26
6	R\$ 1.720.000,00	0,90	1.199.480,60	348.519,40	1.056,12	0,667	1,000	0,972	1,066	0,64	674,28
						SIM	SIM	SIM	NÃO	Média	672,81
						Saneamento				Mín.	504,60
										Máx.	841,01

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:

332,92

Valor do m²:

672,81

Área Construção (Averbado):

0,00

Valor do m²:

0,00

Área Construção (Não averbado):

279,96

Valor do m²:

1.598,46

Valor do Terreno:

R\$ 223.990,75

Valor da Const. (Averbado):

R\$ -

Valor da Const. (Não averbado):

R\$ 447.503,92

Valor Total:

R\$ 671.494,67

Valor Final de Avaliação:

R\$ 671.000,00

Considerações sobre o cálculo:

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



IDENTIFICAÇÃO LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NÚMERICA



MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



HIDRÔMETRO



VISTA PARCIAL EXTERNA



VISTA PARCIAL EXTERNA



VISTA PARCIAL EXTERNA



VISTA PARCIAL EXTERNA



VISTA PARCIAL EXTERNA

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		S/nº		Maciel Negócios Imobiliários	(12) 3938-6000	895.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	0,912	350,00	15,00	380,00	18/07/24
2	Jardim Santa Júlia	S/nº		Nova Toledo Imobiliária	(12) 3209-4944	990.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	1,212	320,00	15,00	480,00	18/07/24
3	Jardim Santa Júlia	S/nº		Ademir Imoveis	(12) 98145-2677	1.060.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,212	357,00	10,00	400,00	18/07/24
4	Jardim Santa Júlia	S/nº		Exclusiva Vale Imóveis	(12) 3901-7658	950.000,00	1,00	15	70	3,00	20%	1,212	350,00	10,00	380,00	18/07/24
5	Vila Betania	S/nº		Vasconcelos Imóveis	(12) 96666-8157	1.400.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	2,286	266,00	10,00	300,00	18/07/24
6	Jardim Satélite	S/nº		Independence Negócios Imobiliários	(12) 3203-6500	1.720.000,00	1,50	10	70	2,00	20%	2,286	286,00	15,00	330,00	18/07/24

1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-galpao-facil-acesso-2976380411.html
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-chacaras-pousada-do-vale-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-480m2-venda-RS990000-id-2700074375/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-santa-julia-bairros-sao-jose-dos-campos-357m2-venda-RS1060000-id-2633075837/
4	https://portal.kenlo.com.br/imovel/galpao-sao-jose-dos-campos-350-m/GA0065-EXCM?from=sale
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-vila-betania-bairros-sao-jose-dos-campos-266m2-venda-RS1400000-id-2658225471/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-jardim-satelite-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-286m2-venda-RS1720000-id-2577860200/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.002,49
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	0,00	Ac	279,96	Coef. Frente	1,05387395
Quadra		idade	10	idade	10	Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	13,00	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Coef. Esquina	1
At	332,92	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	25,61	padrão	0,91	padrão	0,91		

505.000,00

10.100.000,00

20

101.000,00

606.000,00

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente						
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	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	895.000,00	0,90	536.679,83	268.820,17	15,00	25,33	380,00	707,42	1,00	1,00	0,00	707,42	1,0000	1,0000	0,00	707,42	1,08447177	0,9718	-19,96	687,46			
2	990.000,00	0,90	508.414,48	382.585,52	15,00	32,00	480,00	797,05	1,00	1,00	0,00	797,05	1,0000	1,0000	0,00	797,05	1,08447177	0,9718	-22,49	774,56			
3	1.060.000,00	0,90	636.713,58	317.286,42	10,00	40,00	400,00	793,22	1,00	1,00	0,00	793,22	1,0000	1,0000	0,00	793,22	1,00000000	1,0539	42,73	835,95			
4	950.000,00	0,90	654.044,91	200.955,09	10,00	38,00	380,00	528,83	1,00	1,00	0,00	528,83	1,0000	1,0000	0,00	528,83	1,00000000	1,0539	28,49	557,32			
5	1.400.000,00	0,90	1.115.600,84	144.399,16	10,00	30,00	300,00	481,33	1,00	1,00	0,00	481,33	1,0000	1,0000	0,00	481,33	1,00000000	1,0539	25,93	507,26			
6	1.720.000,00	0,90	1.199.480,60	348.519,40	15,00	22,00	330,00	1.056,12	1,50	0,67	-352,04	704,08	1,0000	1,0000	0,00	1.056,12	1,08447177	0,9718	-29,80	1.026,32			
							Média	727,33				Média	668,66				Média	727,33				Média	731,48
							L. Inf.	509,13				L. Inf.	468,06				L. Inf.	509,13				L. Inf.	512,04
							L. Sup.	945,53				L. Sup.	869,25				L. Sup.	945,53				L. Sup.	950,92
							Desvio	208,62				Desvio	133,72				Desvio	208,62				Desvio	190,92
							CV	0,287				CV	0,200				CV	0,287				CV	0,261
									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	707,42	0,97	687,46	687,46	687,46	687,46
1,00000000	1,0000	0,00	797,05	0,97	774,56	774,56	774,56	774,56
1,00000000	1,0000	0,00	793,22	1,05	835,95	835,95	835,95	835,95
1,00000000	1,0000	0,00	528,83	1,05	557,32	557,32	557,32	557,32
1,00000000	1,0000	0,00	481,33	1,05	507,26	507,26	507,26	507,26
0,93808315	1,0660	69,71	1.125,83	0,64	674,28	674,28	674,28	674,28
					Média	738,95		
					L. Inf.	517,26		
					L. Sup.	960,63		
					Desvio	231,30		
					CV	0,313		
NÃO								

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL							
	Averbado			Não Averbado			
	Área construída	0,00		Área construída	279,96		
	Vu construção	1.826,27		Vu construção	1.826,27		
	Depreciação	87,53%		Depreciação	87,53%		
	Vu depreciado	1.598,46		Vu depreciado	1.598,46		
	Valor total	0,00		Valor total	447.503,92		
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL					
Área de terreno	332,92	Valor Terreno	223.990,75				
Vu terreno	672,81	Valor Construção	447.503,92				
Valor total	223.990,75	Valor total	671.494,67				

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	2.002,49			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	10	70	2,50	20%	0,00	0,91	1.826,27	0,00	87,5%	0,00
Não Averb.	10	70	2,50	20%	279,96	0,91	1.826,27	511.282,80	87,5%	447.503,92
Comp 1	15	70	2,5	20%	350,00	0,91	1.826,27	639.194,81	84,0%	536.679,83
Comp 2	30	70	3,0	20%	320,00	1,21	2.427,02	776.645,72	65,5%	508.414,48
Comp 3	20	70	3,0	20%	357,00	1,21	2.427,02	866.445,38	73,5%	636.713,58
Comp 4	15	70	3,0	20%	350,00	1,21	2.427,02	849.456,26	77,0%	654.044,91
Comp 5	10	70	2,0	20%	266,00	2,29	4.577,69	1.217.666,11	91,6%	1.115.600,84
Comp 6	10	70	2,0	20%	286,00	2,29	4.577,69	1.309.219,95	91,6%	1.199.480,60