

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME Luiz Claudio dos Santos

CPF 183.846.898-65

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Santa Bottan Migotto, S/nº

BAIRRO Jardim de Alah **CIDADE** Taubaté **UF** SP

CEP 12032-070 **COMPLEMENTO** Lote 18 Quadra C

MATRÍCULA 5.445 **REGISTRO** 1º CRI de Taubaté/SP

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 252.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 176.000,00

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 e visualmente confirmadas (quando possível através de foto de satélite). É importante ressaltar que não foi possível identificar o padrão construtivo e estado de conservação do mesmo.

Não atribuímos valor a área construída, visto que não é possível afirmar o estado atual da edificação.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 03 de outubro de 2025

Nome do Consorciado:	Luiz Claudio dos Santos		CPF:	183.846.898-65	
Endereço:	Rua Santa Bottan Migotto	No.	S/nº	Complemento:	Lote 18 Quadra C
Bairro:	Jardim de Alah	Município:	Taubaté		
Grupo:		Cota:			
UF:	SP		CEP:	12032-070	

Tipo do Imóvel:	Casa	No. da Matrícula:	5.445	No. do Cart.	1º CRI	de Taubaté/SP
Finalidade:	Residencial	Estado de Conservação:	Boa			
Edificação:	Alvenaria	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:		

Valor sugerido para garantia:	R\$ 252.000,00
-------------------------------	-----------------------

Valor por Extenso:	Duzentos e cinquenta e dois mil reais
--------------------	---------------------------------------

Valor sugerido para garantia forçada (0,70):	R\$ 176.000,00
--	-----------------------

Valor por Extenso:	Cento e setenta e seis 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 ?	Não	Se não, por quê ?	Outros
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 e visualmente confirmadas (quando possível através de foto de satélite). É importante ressaltar que não foi possível identificar o padrão construtivo e estado de conservação do mesmo.

Não atribuímos valor a área construída, visto que não é possível afirmar o estado atual da edificação.

Diagnostico de Mercado:

Responsável Técnico:

Nome: Jennifonda Catharina Gonçalves de Freitas
 CREA: 5071056695
 Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.
 Data: 03 de outubro de 2025




Foto da Fachada do Imóvel

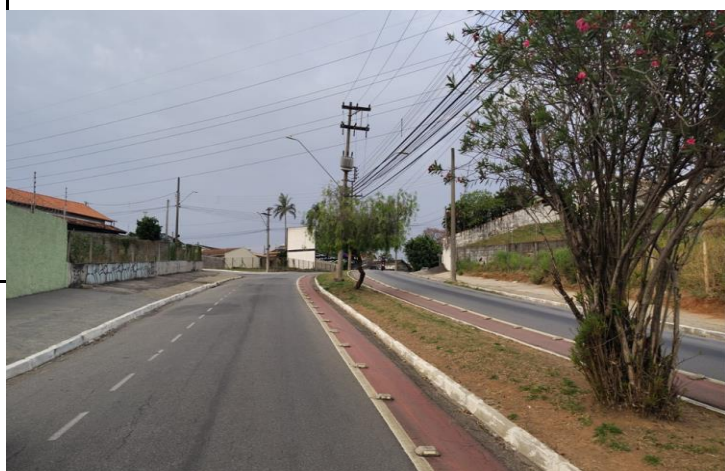


Foto do Logradouro

Laudo de Análise de Garantia

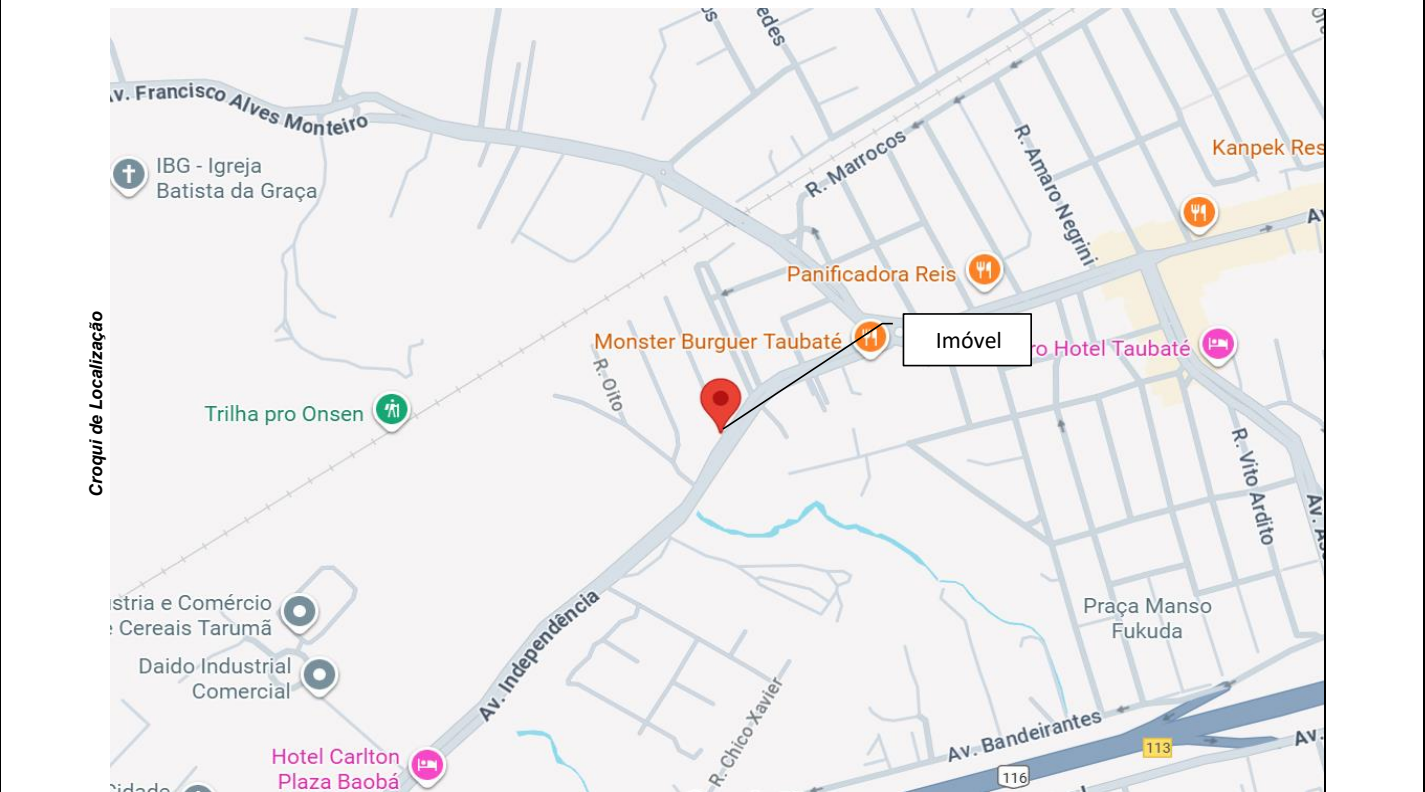
Áreas e Vagas:		Construção (Averbado):		0,000	m²	No. Vagas:	Cobertas	0
Terreno:	270,50	m²	Construção (Não Averbado):	196,26	m²		Descobertas	0
Testada:	11,00	m	Área Total:	196,26	m²	No. Pav.:	2	
Lat. Dir.:	25,00	m				Aptos/andar:	-	
Lat. Esq.:	24,00	m				No. Elev.:	-	
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ?	▼			Total Unid.:	-

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:

Condomínio Recanto Verde, S/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Franco Imóveis

Telefone:

(12) 99622-9074

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

275,00

Valor (R\$):

215.000,00

2. Endereço:

Condomínio Recanto Verde, S/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Franco Imóveis

Telefone:

(12) 99622-9074

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

250,00

Valor (R\$):

190.000,00

3. Endereço:

Condomínio Recanto Verde, S/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Jeremias Rodrigues Imóveis

Telefone:

(11) 4580-4274

Contato

0

Idade:

5 Anos

Padrão:

1,386

AC(m²)

198,50

AT (m²)

265,00

Valor (R\$):

850.000,00

4. Endereço:

Condomínio Recanto Verde, S/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Fabírcia Corrêa Negócios Imobiliários

Telefone:

(12) 3621-6148

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

250,00

Valor (R\$):

230.000,00

5. Endereço:

Condomínio Recanto Verde, S/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Imobiliária Márcio Santos

Telefone:

(12) 3621-6912

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

250,00

Valor (R\$):

195.000,00

6. Endereço:

Condomínio Recanto Verde, S/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Newcore

Telefone:

(11) 4580-4274

Contato

0

Idade:

20 Anos

Padrão:

1,386

AC(m²)

160,00

AT (m²)

250,00

Valor (R\$):

639.110,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 3	5	70	2	20%	198,50	1,39	2.922,34	580.084,37	95,0%	551.079,68
Comp 4	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	20	70	2,5	20%	160,00	1,39	2.922,34	467.574,31	80,0%	374.166,32

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\$ 215.000,00	0,95	0,00	204.250,00	742,73	1,000	1,250	1,000	0,992	1,24	922,31
2	R\$ 190.000,00	0,95	0,00	180.500,00	722,00	1,000	1,250	1,019	0,992	1,24	896,57
3	R\$ 850.000,00	0,95	551.079,68	256.420,32	967,62	1,000	1,000	1,019	0,992	0,99	959,67
4	R\$ 230.000,00	0,95	0,00	218.500,00	874,00	1,000	1,111	1,019	0,992	1,10	963,93
5	R\$ 195.000,00	0,95	0,00	185.250,00	741,00	1,000	1,250	1,019	0,992	1,24	920,16
6	R\$ 639.110,00	0,95	374.166,32	232.988,18	931,95	1,000	1,000	1,019	0,992	0,99	924,30
						SIM	SIM	NÃO	SIM	Média	931,16
						Saneamento				Min.	698,37
										Máx.	1.163,95

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:

270,50

Valor do m²:

931,16

Área Construção (Averbado):

0,00

Valor do m²:

0,00

Área Construção (Não averbado):

196,26

Valor do m²:

0,00

Valor do Terreno:

R\$ 251.877,83

Valor da Const. (Averbado):

R\$ -

Valor da Const. (Não averbado):

R\$ -

Valor Total:

R\$ 251.877,83

Valor Final de Avaliação:

R\$ 252.000,00

Considerações sobre o cálculo:

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



LOGRADOURO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO LOGRADOURO



FACHADA CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO



FACHADA VIZINHO À DIREITA

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



FACHADA VIZINHO À ESQUERDA



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO VIZINHO À ESQUERDA



FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO

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	Condomínio Recanto Verde	S/nº		Franco Imóveis	(12) 99622-9074	215.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	11,00	275,00	03/10/25
2	Condomínio Recanto Verde	S/nº		Franco Imóveis	(12) 99622-9074	190.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	250,00	03/10/25
3	Condomínio Recanto Verde	S/nº		Jeremias Rodrigues Imóveis	(12) 3631-2858	850.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,386	198,50	10,00	265,00	03/10/25
4	Condomínio Recanto Verde	S/nº		Fabírcia Corrêa Negócios Imobiliários	(12) 3621-6148	230.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	250,00	03/10/25
5	Condomínio Recanto Verde	S/nº		Imobiliária Márcio Santos	(12) 3621-6912	195.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	250,00	03/10/25
6	Condomínio Recanto Verde	S/nº		Newcore	(11) 4580-4274	639.110,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,386	160,00	10,00	250,00	03/10/25

1	https://www.francoimoveis.net/imovel/terreno-taubate-275-m/TE0946-FRCX?from=sale
2	https://www.francoimoveis.net/imovel/terreno-taubate-250-m/TE0835-FRCX
3	https://www.jeremiasrodrigues.com.br/comprar/Taubate/Casa/Condominio/Jardim-de-Alah/20096
4	https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-taubate-250-m/TE0024-D8V
5	https://marciosantosimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/taubate/jardim-independencia-residencial-recanto-verde/6116
6	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condominio-em-rua-santa-bottan-migotto-3005635571.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=8

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.108,47
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	0,00
Quadra		idade			Coef. Frente
índice fiscal	1,00	vida útil		vida útil	0,99178443
Frente	11,00	Conserv.		Conserv.	Coef. Área
At	270,50	residual		residual	1
Prof. Equiv.	24,59	padrão		padrão	topogr.
					1,00

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	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	215.000,00	0,95	0,00	204.250,00	11,00	25,00	275,00	742,73	1,00	1,00	0,00	742,73	0,8000	1,2500	185,68	928,41	1,01924488	1,0000	0,00	742,73
2	190.000,00	0,95	0,00	180.500,00	10,00	25,00	250,00	722,00	1,00	1,00	0,00	722,00	0,8000	1,2500	180,50	902,50	1,00000000	1,0192	13,89	735,89
3	850.000,00	0,95	551.079,68	256.420,32	10,00	26,50	265,00	967,62	1,00	1,00	0,00	967,62	1,0000	1,0000	0,00	967,62	1,00000000	1,0192	18,62	986,25
4	230.000,00	0,95	0,00	218.500,00	10,00	25,00	250,00	874,00	1,00	1,00	0,00	874,00	0,9000	1,1111	97,11	971,11	1,00000000	1,0192	16,82	890,82
5	195.000,00	0,95	0,00	185.250,00	10,00	25,00	250,00	741,00	1,00	1,00	0,00	741,00	0,8000	1,2500	185,25	926,25	1,00000000	1,0192	14,26	755,26
6	639.110,00	0,95	374.166,32	232.988,18	10,00	25,00	250,00	931,95	1,00	1,00	0,00	931,95	1,0000	1,0000	0,00	931,95	1,00000000	1,0192	17,94	949,89
Média									829,88				829,88				937,97			
L. Inf.									580,92				580,92				656,58			
L. Sup.									1.078,85				1.078,85				1.219,37			
Desvio									108,14				108,14				26,46			
CV									0,130				0,130				0,028			
									SIM				SIM				NÃO			

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	0,9918	-6,10	736,63	1,24	922,31	922,31	922,31	922,31
1,00000000	0,9918	-5,93	716,07	1,24	896,57	896,57	896,57	896,57
1,00000000	0,9918	-7,95	959,67	0,99	959,67	959,67	959,67	959,67
1,00000000	0,9918	-7,18	866,82	1,10	963,93	963,93	963,93	963,93
1,00000000	0,9918	-6,09	734,91	1,24	920,16	920,16	920,16	920,16
1,00000000	0,9918	-7,66	924,30	0,99	924,30	924,30	924,30	924,30
Média					931,16	931,16	931,16	931,16
L. Inf.					651,81	651,81	651,81	651,81
L. Sup.					1210,50	1210,50	1210,50	1210,50
Desvio								
CV								
					SIM			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	0,00	Área construída	0,00
Vu construção	0,00	Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	0,00	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	270,50	Valor Terreno	251.877,83
Vu terreno	931,16	Valor Construção	0,00
Valor total	251.877,83	Valor total	251.877,83

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	2.108,47			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Não Averb.	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 3	5	70	2,0	20%	198,50	1,39	2.922,34	580.084,37	95,0%	551.079,68	
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 6	20	70	2,5	20%	160,00	1,39	2.922,34	467.574,31	80,0%	374.166,32	