

6 - Diagnóstico do mercado: (conforme item 7.7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001)

O imóvel possui boa aceitação local, porém há muitas ofertas no condomínio onde está localizado, diminuindo a velocidade de venda.

7 - Manifestações sobre a garantia:

Considerando as condições de localização, conservação e habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia ?

SIM

NÃO (justifique em observações)

8 - Observações:

Dados extraídos da matrícula nº 17.585, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Pindamonhangaba - SP, e IPTU nº S0221205009000, com área construída de 204,62m² e área de terreno de 626,20m². Avaliação feita pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Este laudo atende integralmente a Norma da ABNT NBR14653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.

9 - Especificação da Avaliação:


Enquadramento do estudo no Grau de Fundamentação e de Precisão de acordo com o exigido na Norma NBR-14653-2 de Junho/2004 e justificativa do avaliador pelo Grau adotado.

Grau de fundamentação II e precisão III.

10 - Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$	309.000,00	Valor por extenso (Trezentos e e nove mil reais)
Valor da Edificação	R\$	459.000,00	Valor por extenso (Quatrocentos e cinquenta e nove mil reais)
Valor da Garagem (nº. de vagas ___)	R\$	-	Valor por extenso
Valor do Imóvel	R\$	768.000,00	Valor por extenso (Setecentos e sessenta e oito mil reais)

11 - Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	Eng ^o responsável: Júlia Barros de Carvalho	CREA nº 5.061.478.674
Local de data		
	Pindamonhangaba, 19 de Novembro de 2014	

12 - Amostras		Critério utilizado:		<input checked="" type="checkbox"/> Área privativa	<input type="checkbox"/> Área total							
1	Endereço:	Condomínio Village das Paineiras			Bairro:	Village das Paineiras	Cidade:	Pindamonhangaba	UF	SP		
	Link:	http://www.spacoimoveis.com/imovel/casa-residencial-venda-			Fonte de informação:		Telefone:					
	Descrição:	03 dormitórios, sendo 1 suíte com sacada, sala estar, sala tv, copa, cozinha, banheiro social, dormitório de empregada com banheiro, despensa, lavabo, área de serviços, garagem coberta para 2 carros e quintal.			Espaço Imóveis		(12) 3642-5488					
	Cep:	12421-520	Ref.:	CA0016	Status:	Oferta	N.º Dorm.	2	N.º Suítes	1	N.º Vagas	4
	Valor de venda: R\$	950.000,00		Preço por m²	3.053,68		Idade Aparente	15 anos	Conservação	Bom	Padrão	Médio Alto
2	Endereço:	Condomínio Village das Paineiras			Bairro:	Village das Paineiras	Cidade:	Pindamonhangaba	UF	SP		
	Link:	http://www.saframa.com.br/imoveis/casa-no-village-paineiras-3/			Fonte de informação:		Telefone:					
	Descrição:	Sala, sala de estar, 3 dormitórios, sendo 2 suítes, cozinha, 3 banheiros, jardim, quintal e 3 vagas na garagem.			Saframa Imóveis		(12) 3642-4644					
	Cep:	12421-520	Ref.:	C3778	Status:	Oferta	N.º Dorm.	1	N.º Suítes	2	N.º Vagas	3
	Valor de venda: R\$	650.000,00		Preço por m²	3.693,18		Idade Aparente	15 anos	Conservação	Bom	Padrão	Médio Alto
3	Endereço:	Condomínio Village das Paineiras			Bairro:	Village das Paineiras	Cidade:	Pindamonhangaba	UF	SP		
	Link:	http://www.saframa.com.br/imoveis/casa-no-village-paineiras-8/			Fonte de informação:		Telefone:					
	Descrição:	Sala, sala de jantar, sala de tv, mezanino, escritório, hall, lavabo, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, closet, 2 banheiros, copa, cozinha, lavanderia, corredor, edícula, quarto de empregada, w/c de empregada, churrasqueira, jardim, varanda, quintal e garagem.			Saframa Imóveis		(12) 3642-4644					
	Cep:	12421-520	Ref.:	C4738	Status:	Oferta	N.º Dorm.	2	N.º Suítes	1	N.º Vagas	2
	Valor de venda: R\$	850.000,00		Preço por m²	3.412,01		Idade Aparente	18 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio Alto
4	Endereço:	Condomínio Real Ville			Bairro:	Real Ville	Cidade:	Pindamonhangaba	UF	SP		
	Link:	http://www.vivareal.com.br/imovel/condominio-3-quartos-			Fonte de informação:		Telefone:					
	Descrição:	Sala 02 ambientes com lareira, mezanino com sacada, sala de jantar, cozinha americana, lavabo, área de serviços, 03 dormitórios, sendo 01 suíte, espaço gourmet e garagem.			Derrico Imóveis		(12) 3642-1299					
	Cep:	12424-590	Ref.:	31114	Status:	Oferta	N.º Dorm.	2	N.º Suítes	1	N.º Vagas	2
	Valor de venda: R\$	690.000,00		Preço por m²	2.875,00		Idade Aparente	10 anos	Conservação	Bom	Padrão	Médio
5	Endereço:	Condomínio Village Splendore			Bairro:	Village Splendore	Cidade:	Pindamonhangaba	UF	SP		
	Link:	http://www.vivareal.com.br/imovel/condominio-3-quartos-			Fonte de informação:		Telefone:					
	Descrição:	Sala 3 ambientes, DCE, cozinha, área de serviços, lavabo, área gourmet, 3 suítes, garagem.			Jeremias Rodrigues Imóveis		(12) 3645-9000					
	Cep:	-	Ref.:	CA2607	Status:	Oferta	N.º Dorm.	-	N.º Suítes	3	N.º Vagas	2
	Valor de venda: R\$	850.000,00		Preço por m²	3.400,00		Idade Aparente	10 anos	Conservação	Bom	Padrão	Médio

13 - Tabela de homogeneização

Tipo de Cálculo		<input checked="" type="checkbox"/> Comparativo direto	<input type="checkbox"/> Composição de Custo									
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Fic (5)	Fv ou Ft (6)	Homogeneização R\$/m²		
1	311,10	950.000,00	3.053,68	0,90	1,00	1,06	1,00	0,87	1,00	2.541,32		
2	176,00	650.000,00	3.693,18	0,90	1,00	0,97	1,00	0,87	1,00	2.812,56		
3	249,12	850.000,00	3.412,01	0,90	1,00	1,06	1,00	0,97	1,00	3.156,09		
4	240,00	690.000,00	2.875,00	0,90	1,00	1,05	1,13	0,82	1,00	2.509,78		
5	250,00	850.000,00	3.400,00	0,90	1,00	1,06	1,00	0,82	1,00	2.652,18		
(1) - Fator Fonte				(2) - Fator Transposição				MÉDIAS DAS AMOSTRAS				2.734,39
(3) - Fator de Área				(4) - Fator de equivalência (Padrão construtivo)				Saneamento das Amostras (+/- 30%)		Valor Mínimo	1.914,07	
(5) - Fator Idade e Conservação				(6) - F. Vaga ou Terreno						Valor Máximo	3.554,71	
composição de custo (beneficiária):												
Custo unitário	0	R\$/m²	Fd	0	Fa	0	VALOR UNITÁRIO DA EDIFICAÇÃO				R\$ 0,00	

Fd - Fator Depreciação de Idade / estado de conservação

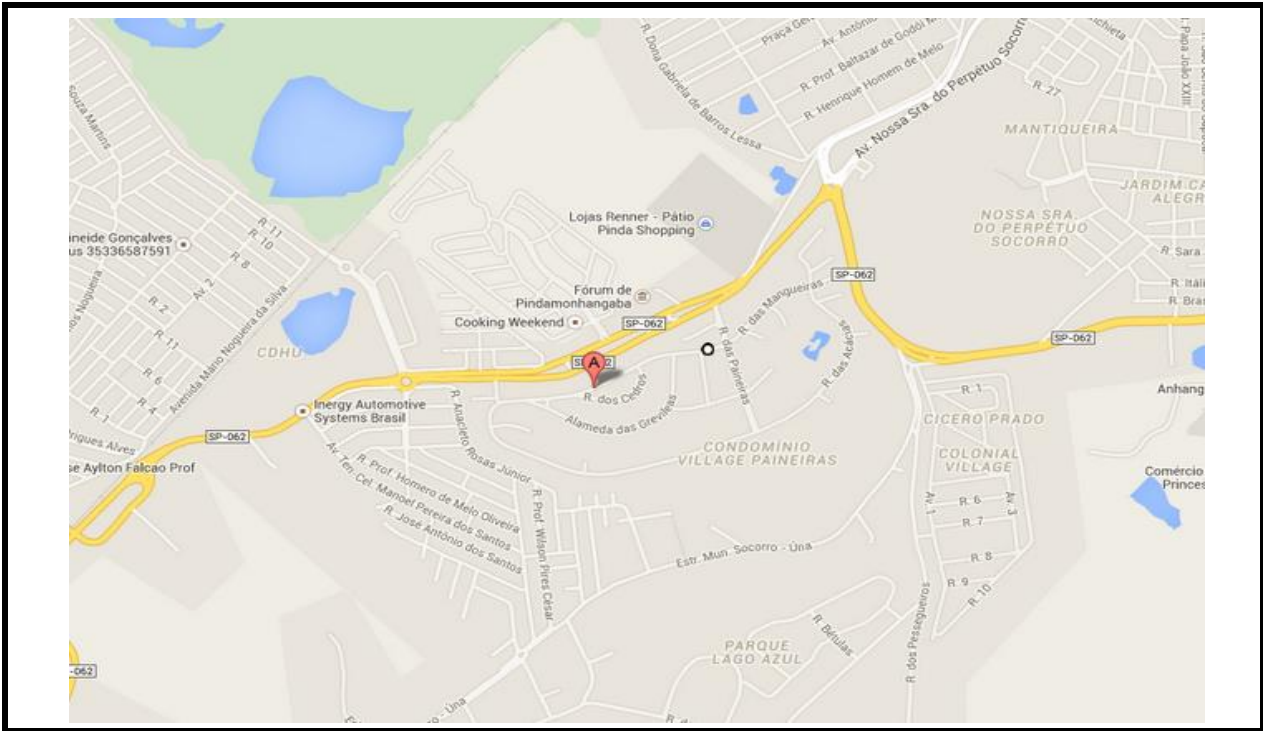
Fa - Fator de Acréscimo ao custo de construção unitário (considerando padrão construtivo)

14 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	626,20	m²	Valor do m²	492,19	Valor do terreno	R\$ 308.209,50
Área da edificação	204,62	m²	Valor do m²	2.242,20	Valor da edificação	R\$ 458.798,92
Área Não Averbada		m²	Valor do m²		Valor da edificação	R\$ 0,00
Valor do imóvel (Setecentos e sessenta e oito mil reais)						
Prazo de venda de 18 meses	Valor Final da Avaliação conforme o mercado:				R\$ 768.000,00	
Prazo de venda de 12 meses	Valor de liquidação (80%)				R\$ 615.000,00	

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



FOTOGRAFIAS



Portaria



Fachada

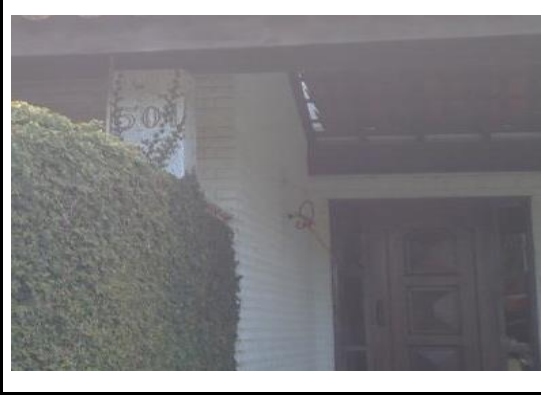


Rua - vista 01



Rua - vista 02

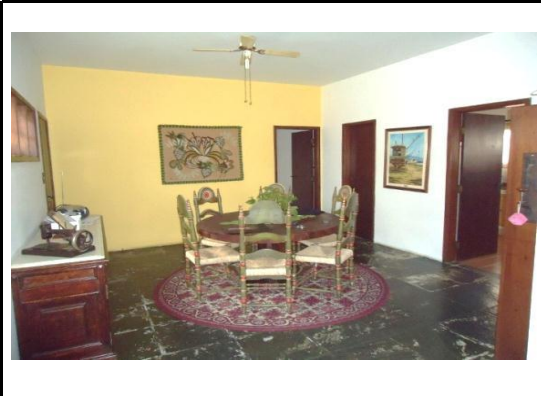
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação do avaliando



Sala de estar



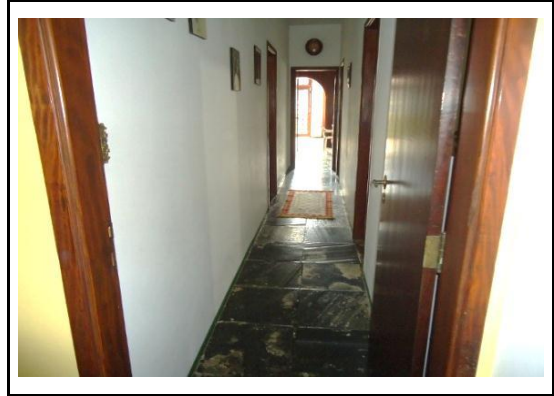
Sala de jantar



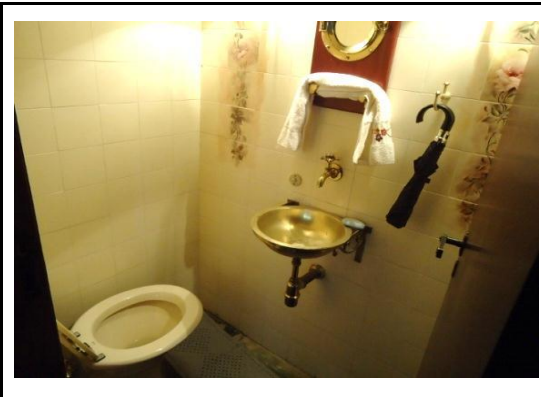
Cozinha



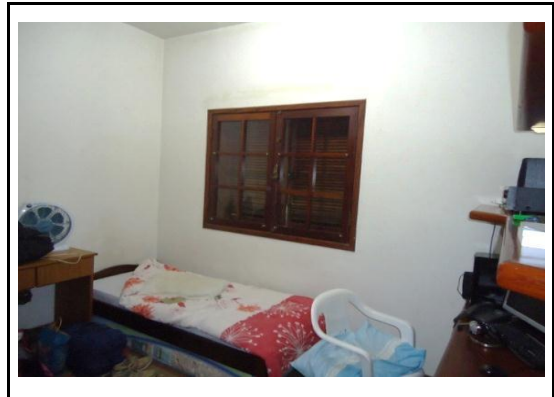
Área de serviços



Corredor de acesso dormitórios



Lavabo



Dormitório - I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Dormitório - suíte - I



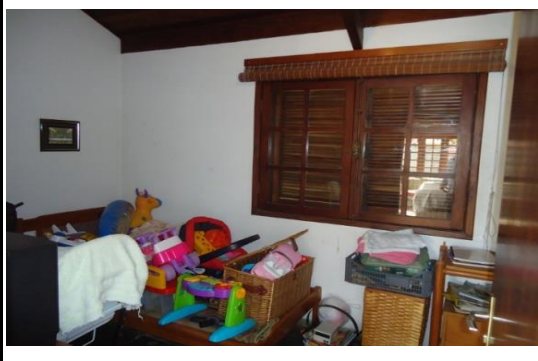
Banheiro - suíte - I



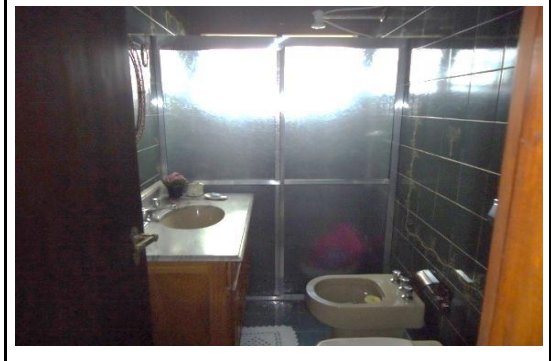
Dormitório - II



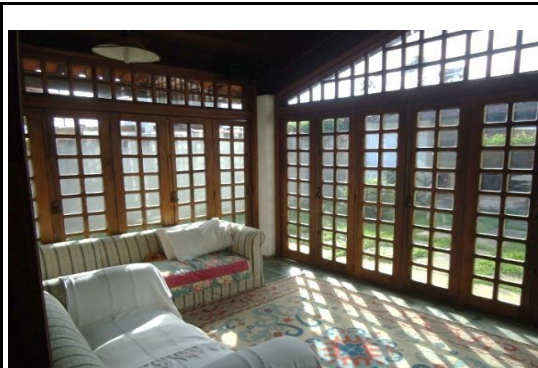
Banheiro social - I



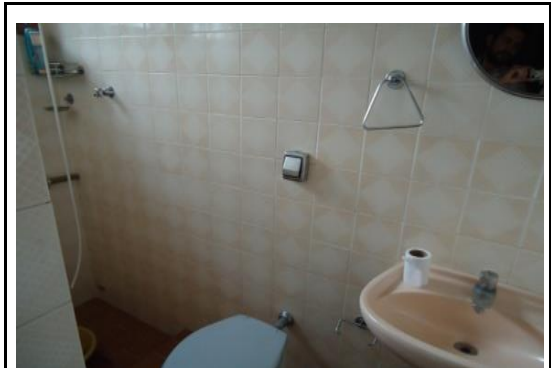
Dormitório - suíte - II



Banheiro - suíte - II



Living



Banheiro social - II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Churrasqueira



Piscina



Corredor lateral



Corredor lateral



Medidos energia / água

