

Código de identificação: M3W8KA4

Identificação

Nome: Jéssica Priscila Galdino
Logradouro: Rua Inácio de Almeida Lara **nº:** 410 **Coord. geog.:** -22.67175636, -47.68539071
Bairro: Santa Terezinha **Complemento:**
Município: Piracicaba **CEP:** 13411-096 **UF:** SP **Condomínio:**

Características do Imóvel

Tipologia: casa **Uso:** residencial **Idade aparente:** 30
Padrão construtivo: simples **Est. Conserv.:** entre regular e reparos simples **Nº vagas:** 1
Nº de matrícula: 44438 **Nº do cartório:** 1º - Piracicaba

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	0,00	83,60	83,60
Comum	0,00		
Área total construída	0,00		

Terreno (m²)

Matrícula:	125,00
IPTU:	125,00
In loco:	125,00
Fração ideal (%):	100,00

Valor total de mercado
R\$ 240.000,00

duzentos e quarenta mil reais

R\$ 2.872,87

Diagnóstico de Mercado:

Uso predominante: residencial unifamiliar Desempenho de mercado: equilibrado

Manifestação sobre a garantia:

Comercialização: regular Localização: regular
 Vistoria acompanhada por: Gabriela - Prima

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada por meio de televistoria guiada, conduzida de forma remota por um profissional habilitado, engenheiro ou arquiteto, conforme previamente acordado entre as Partes. O processo contou com a participação do cliente final ou de um representante indicado por ele, responsável por apresentar as características do bem e fornecer informações relevantes para a avaliação. O laudo parte do pressuposto de boa-fé do responsável pela apresentação do imóvel, considerando que todas as características relevantes foram fielmente reportadas. Dessa forma, não nos responsabilizamos por eventuais omissões, sejam elas intencionais ou não, que possam impactar na caracterização do imóvel e, consequentemente, no resultado da avaliação.

Este trabalho técnico está de acordo com as especificações da NBR 14.653-2. Para auferir o valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, indicado quando há disponibilidade de amostras de mercado, semelhantes e comparáveis ao avaliando, em quantidade suficiente.

Considerou-se o imóvel livre de qualquer embaraço judicial que possa pesar sobre a finalidade do laudo.

Apesar de citar a existência de uma casa residencial no lote, matrícula não informa a área construída. Portanto, foi utilizada a área registrada no IPTU para os cálculos, pois é a maior área documentada e corresponde às dimensões verificadas em loco.

Imóvel sem identificação.

Konstit Engenharia e Tecnologia Ltda.
 35.568.114/0001-17

São Paulo/SP, 19/03/2025

Responsável técnico

Christiny Vasconcelos Pereira
 Engenheiro(a) - CREA ES-043493/D

As imagens referentes à televistoria guiada são armazenadas em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). Caso necessário, a gravação poderá ser fornecida à Creditas mediante solicitação formal, dentro do prazo de guarda acordado.

[illegible]

Endereço:	Rua Ari Barroso, 265					
Bairro:	Santa Terezinha			Cidade:	Piracicaba	
Área Total Equivalente:	100,00	Tipologia:	casa	Posição:	meio de quadra	
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:	simples médio	Vagas:	0	
Área do Terreno:	0,00	Conservação:	entre regular e reparos simples	Dormitórios:	0	
Topografia:	terreno plano	Idade:	25	anos	R\$/m² (const.):	R\$ 3.040,00
Fonte:	Imobiliária Mellow Negócio Piracicaba			Telefone:	1934342163	
Valor:	R\$ 304.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-santa-terezinha-piracicaba-sp-100m2-ide:2764734313/	

Endereço:	Rua Jacob Walder				
Bairro:	Santa Terezinha		Cidade:	Piracicaba	
Área Total Equivalente:	87,00	Tipologia:	casa	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:	simples médio	Vagas:	0
Área do Terreno:	0,00	Conservação:	entre regular e reparos simples	Dormitórios:	0
Topografia:	terreno plano	Idade:	30	anos	R\$/m² (const.): R\$ 2.873,56
Fonte:	Imobiliária Methor Negócio Piracicaba			Telefone: 1934342163	
Valor:	R\$ 250.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-santa-terezinha-piracicaba-sp-87m2-td-2784724019/

Endereço:	Rua Jacob Walder					
Bairro:	Santa Terezinha			Cidade:	Piracicaba	
Área Total Equivalente:	65,00	Tipologia:	casa	Posição:	meio de quadra	
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:	simples médio	Vagas:	0	
Área do Terreno:	0,00	Conservação:	reparos simples	Dormitórios:	0	
Topografia:	terreno plano	Idade:	30	anos	R\$/m² (const.):	R\$ 3.000,00
Fonte:	Imobiliária Methor Negócio Piracicaba			Telefone:	1934342163	
Valor:	R\$ 195.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-santa-terezinha-piracicaba-sp-65m2-id-2769666828/	

Endereço:	Rua Dino Bueno				
Bairro:	Santa Terezinha		Cidade:	Piracicaba	
Área Total Equivalente:	88,00	Tipologia:	casa	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:	simples médio	Vagas:	0
Área do Terreno:	0,00	Conservação:	entre regular e reparos simples	Dormitórios:	0
Topografia:	terreno plano	Idade:	30 anos	R\$/m² (const.):	R\$ 2.954,55
Fonte:	Le Mans Imóveis		Telefone:	1925330370	
Valor:	R\$ 260.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-interfone-santa-terezinha-piracicaba-scp-88m-2-id-275462521/

Endereço:		Rua Iperô Aprox.					
Bairro:		Santa Terezinha		Cidade:		Piracicaba	
Área Total Equivalente:		105,00		Tipologia:		casa	
Área Total:		0,00		Padrão Construtivo:		simples médio	
Área do Terreno:		0,00		Conservação:		reparos simples	
Topografia:		terreno plano		Idade:		20 anos	
Fonte:		Frias Neto Consultoria de Imóveis		Telefone:		1933725000	
Valor:		R\$ 300.000,00		Status:		Oferta	
Website:				Website:		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-santa-terezinha-piracicaba-sp-105m2-id-2649961276/	

MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Amostra	Fator Fonte	Valor Unit.	Fator Área Construída	Fator Localização	Fator Obsolescência	Fator Padrão de Acabamento		Somatório de Fatores	Valor Unit. Homog.
1	0,90	2736	1,0458	1	1	1		1,0458	2861,31
2	0,90	2586,21	1,01	1	1,0752	1		1,0852	2806,52
3	0,90	2700	0,939	1	1,1654	1		1,1045	2982,03
4	0,90	2659,09	1,0129	1	1,0752	1		1,0881	2893,29
5	0,90	2571,43	1,0586	1	1,0385	1		1,0971	2821,21

Média (R\$/m²)	2650,55	Média (R\$/m²)	2872,87
Desvio Padrão	71,10	Desvio Padrão	69,89
Coefficiente Variação (%)	2,68%	Coefficiente Variação (%)	2,43%

Grau Fundamentação:
Grau Precisão (3,73%):

Saneamento - Critério de Chauvenet

Razão crítica superior	1,5
------------------------	-----

Valor crítico "c"	1,6
Amortizac.	5

Amostras preservadas? ☐ Sim ☐ Não

Limite inferior (R\$/m²)Limite superior (R\$/m³)**Valor de Mercado Calculado**

2011,01

3734,73

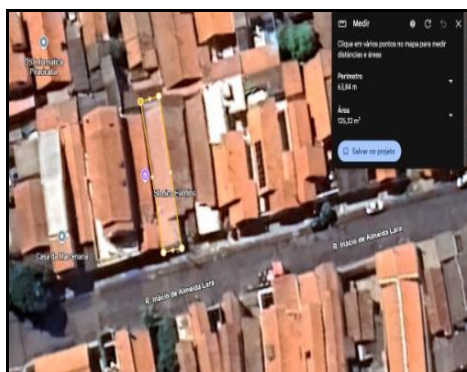
240.

Valor de Mercado Calculado	R\$	240.172,15
Valor de Mercado Adotado	R\$	240.000,00

Croqui de Localização



Relatório Fotográfico



CROQUI ÁREA DE TERRENO



MEDIDOR ENERGIA



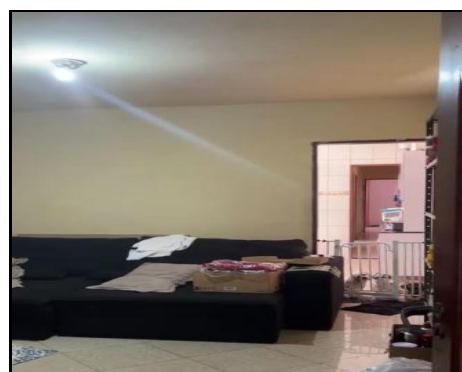
MEDIDOR ÁGUA



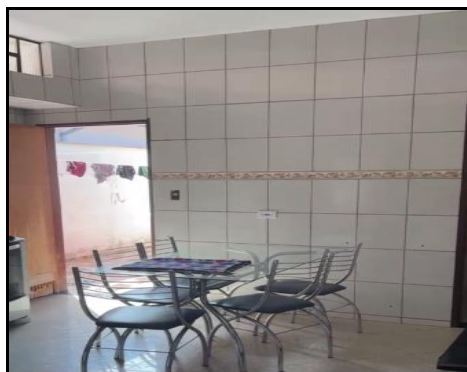
GARAGEM



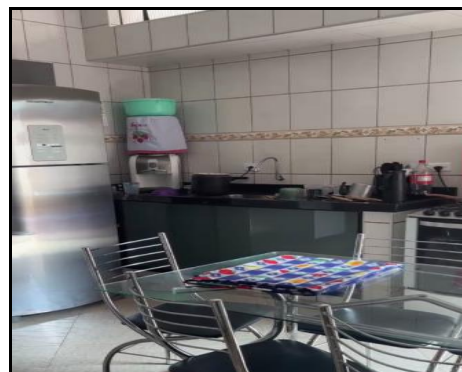
GARAGEM



SALA

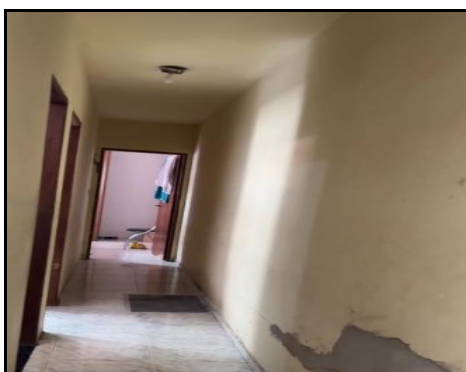


COZINHA

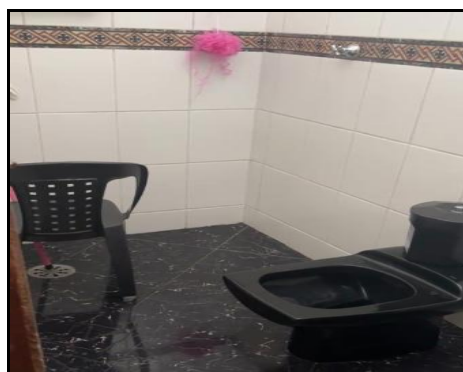


COZINHA

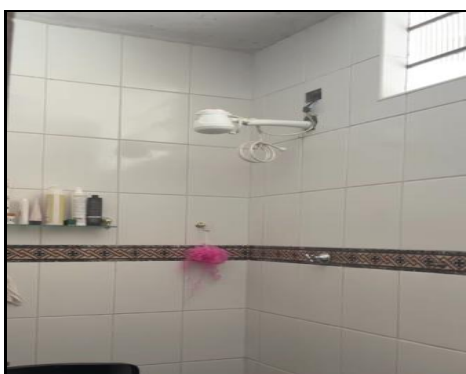
Relatório Fotográfico



CORREDOR



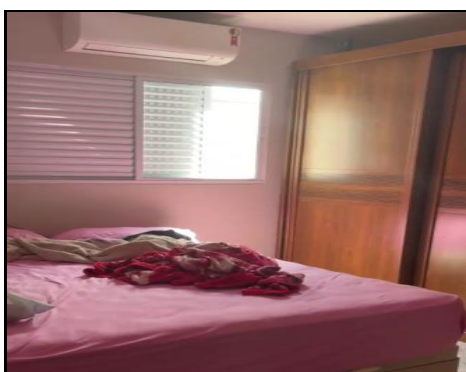
BANHEIRO



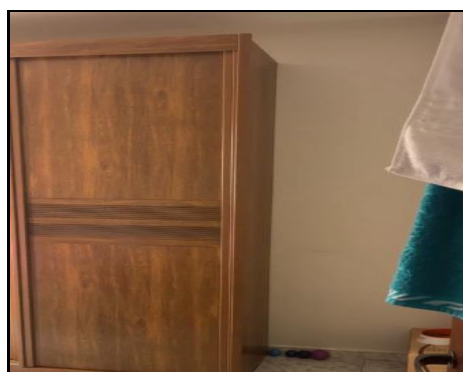
BANHEIRO



QUARTO 1



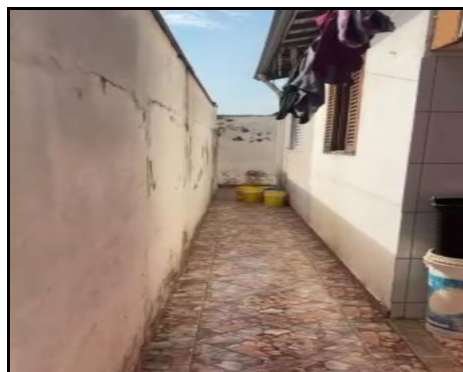
QUARTO 2



QUARTO 2



ÁREA DE SERVIÇO



CORREDOR LATERAL EXTERNO

Relatório Fotográfico



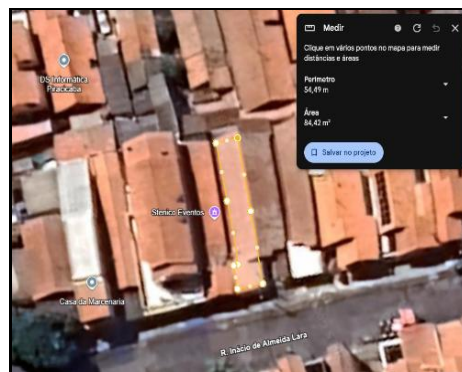
CORREDOR LATERAL EXTERNO



FUNDOS



FUNDOS



CROQUI ÁREA CONSTRUÍDA



Identificação - Fachada



Identificação - Logradouro

