

LAUDO DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL RESIDENCIAL

SOLICITANTE:	DISTRIBUIDORA NAIL CENTER EIRELI		DATA VISTORIA:	23/06/2022
CPF/CNPJ:	24.939.313/0001-78		DATA LAUDO:	24/08/2026
PROPRIETÁRIO (A):	IVAN PEREIRA / EDINEIA REGINA ZANDONÁ PEREIRA			
CPF/CNPJ:	247.230.988-01 / 303.971.888-62			
LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO:	RUA JOÃO SOUZA VILLAÇA		Nº:	210
COMPLEMENTO:	-			
COND/EMPR.:	-			
BAIRRO:	NOVO PARQUE SÃO VICENTE			
CIDADE:	BIRIGUI		UF:	SP
			CEP:	
COORDENADAS:	Latitude (S)		Longitude (W)	
	21 °	18'	28.0 "	50 °
				20'
				18.7 "
MATRÍCULA				
Nº:	27.437		OFÍCIO:	1º
COMARCA:	BIRIGUI		EMIÇÃO:	20/06/2022



CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

INFRAESTRUTURA URBANA

☒ Água Potável	☒ Pavimentação
☒ Esgoto Sanitário	☒ Coleta de Águas Pluviais
☒ Energia Elétrica	☒ Iluminação Pública

SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS

☒ Coleta de Lixo	☒ Educação
☒ Transporte Coletivo	☒ Saúde
☒ Comércio	☒ Lazer
☐ Rede Bancária	☐ Outros:

PADRÃO DAS EDIFICAÇÕES NO ENTORNO:

Normal/Baixo

USO PREDOMINANTE:

Residencial Unifamiliar

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO:	Isolado	TIPO:	Unifamiliar	POSIÇÃO NO LOTE:	Fronte/Canto	OCUPAÇÃO:	Ocupado
USO:	Misto (Res/Com)	QTDE. PAV.:	1	IDADE APARENTE:	5		

PAREDES:	Alvenaria	TETO:	Laje	COBERTURA:	Cerâmica e Metálica
ESQUADRIAS:	FRENTE	Ferro/Vidro		PISOS:	ÁREAS MOLHADAS:
	DEMAIS	Ferro/Vidro			ÁREAS SECAS:
					Cerâmica Comercial
					Cerâmica Comercial

PADRÃO DE ACABAMENTO:	Normal/Baixo	ESTADO CONSERVAÇÃO:	Bom (Aspectos Usado)
-----------------------	--------------	---------------------	----------------------

DIVISÃO INTERNA DE AMBIENTES:	Residência: 03 Salas, 03 Dormitórios, 02 Banheiros, 01 Cozinha, 01 Área de Serviço, 01 Escritório/Despejo Comercial: Salão, 02 Banheiros, 01 Copa e Área com Churrasqueira.
-------------------------------	--

VAGAS DE GARAGEM	COBERTA	DESCOBERTA	TOTAL	LIVRE	PRESA	TOTAL
	2	2	4	2	2	4
	VINCULADA A MATRÍCULA DO IMÓVEL:			MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA:		
	QUANTIDADE TOTAL DE GARAGENS:			0		

ÁREAS (CONSTRUÇÃO)	AVERBADAS		NÃO AVERBADAS	
	PRIVATIVA	COMUM	TOTAL	
	63,00		63,00	241,27
TOTAL FINAL:			304,27	m²

TERRENO	ÁREA TOTAL (m²)	FRENTE (m)	LADOS:	LD-40,00m; LE-40,00m; Fundos-10,50
	420,00	10,50		
	INCLINAÇÃO:	Plano		
	COTA/GREIDE:	Acima	POSICÃO:	Meio de Quadra
			FORMATO:	Irregular

CONDIÇÕES

A.	As informações contidas na Documentação conferem com a verificação <i>in loco</i> ?	☒	SIM
	Justificativa:		NÃO

B.	O imóvel apresenta condições de estabilidade e solidez?	☒	APARENTEMENTE SIM
	Justificativa:		APARENTEMENTE NÃO

C.	O imóvel apresenta vícios construtivos?	☒	APARENTEMENTE SIM
	Justificativa:		APARENTEMENTE NÃO

D.	Foram verificadas condições de habitabilidade:	☒	SIM
	Justificativa:		NÃO

AVALIAÇÃO

METODOLOGIA ADOTADA:	Estadística Inferencial - Comparativo de Dados	ESPECIFICAÇÃO:	Fundamentação	Grau II
	Quantidade de Dados:		20,00	Precisão

OBSERVAÇÕES:

1.	Foi incluída na avaliação do imóvel as áreas não averbadas em matrícula, que totalizam 241,27 m².
2.	Este Laudo trata-se de atualização de valor de mercado e conforme orientação da contratante não foi realizada vistoria atualizada no imóvel, não sendo possível constatar as condições atuais do imóvel.
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	

RESULTADOS

Área de Referência:	304,27	m²	Valor Global (Moda):	R\$ 518.000,00	Mínimo: R\$ 440.300,00
Valor / m²	R\$ 1.702,44			(Quinhentos e Dezoito Mil Reais)	Máximo: R\$ 595.700,00

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Vlr. Unitário/Área Total = -24399,005 + -12,880175 * ÁreaConstruída +458,2543 * ln(Área doTerreno) + -1489,7149 * 1/Dormitórios +318,19375 * Estado deConservação +398,62443 * Padrão deAcabamento +3075,6932 * ln(Renda(Setor IBGE))	
---	--

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Informações complementares:

Número de variáveis: 7
Número de dados: 36

Resultados Estatísticos:

Linear
Coeficiente de correlação: 0,899312
Coeficiente de determinação: 0,808763
Coeficiente de determinação ajustado: 0,769196
Fisher-Snedecor: 20,44
Significância: 0,01
Não-Linear
Coeficiente de determinação: 0,808763

Normalidade dos resíduos

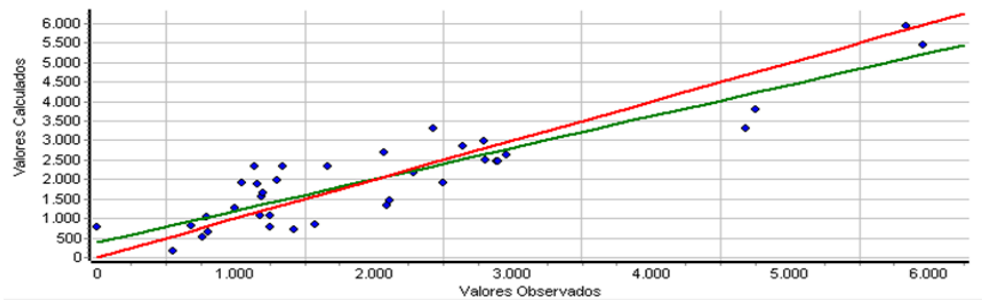
66% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
94% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
97% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

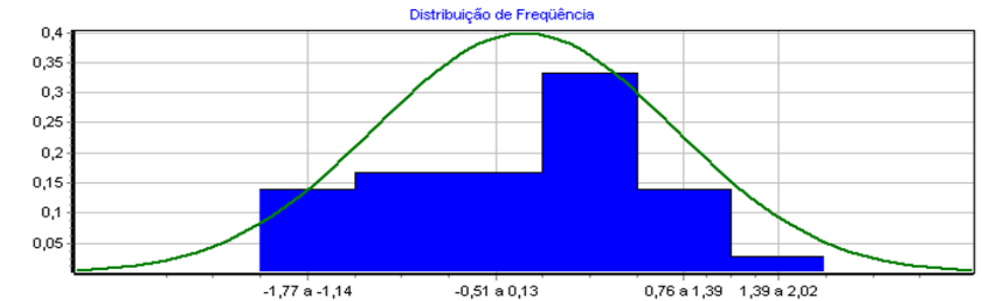
Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
Área Construída	x	-4,95	0,01	-27,80 %
Área do Terreno	ln(x)	1,28	21,23	5,95 %
Dormitórios	1/x	-1,99	5,63	4,65 %
Estado de Conservação	x	1,11	27,71	3,77 %
Padrão de Acabamento	x	2,25	3,20	7,87 %
Renda (Setor IBGE)	ln(x)	5,37	0,01	30,20 %
Vlr. Unitário/Área Total	y			

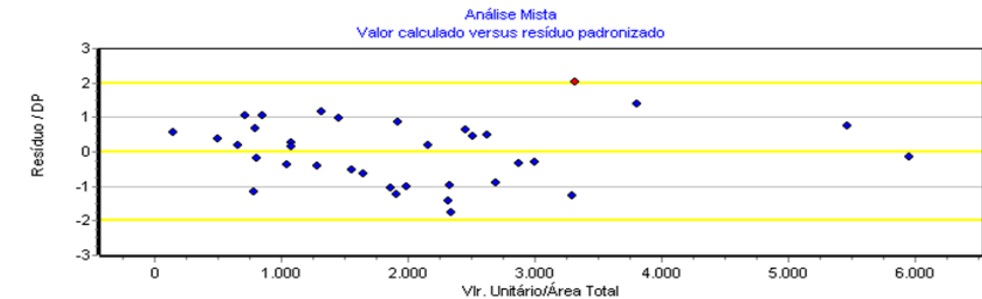
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



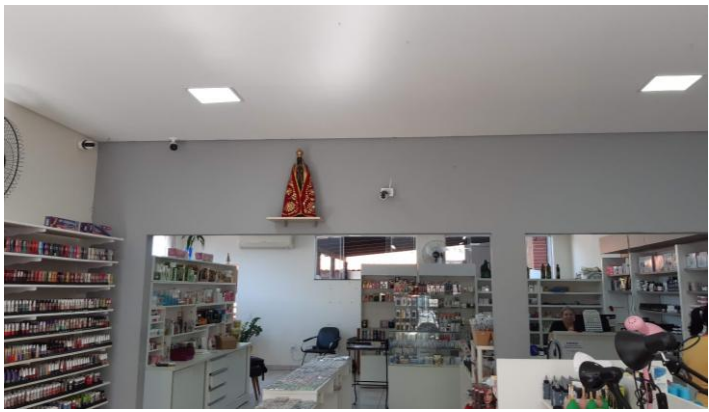
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA LOJA



VISTA LOJA



ESCRITÓRIO LOJA



COPA LOJA



VISTA FUNDOS



VISTA EDÍCULA E ESPAÇO COM CHURRASQUEIRA



SALA TV - EDÍCULA



BANHEIRO SOCIAL - EDÍCULA

RESPONSABILIDADE TÉCNICA			
EMPRESA:	M.V.A. - Arquitetura e Urbanismo LTDA	CNPJ:	09.353.081/0001-88
RESPONSÁVEL TÉCNICO (A):	Marcos Vinicius Vincenzi de Agostinho		
	Arquiteto e Urbanista		
	CAU nº:	A61120-4	
	CPF:	326.344.938-94	assinatura