

		LAUDO DE AVALIAÇÃO - TERRENO SEM BENFEITORIA							
Nº do Laudo:	4	2024	Data da Avaliação:	25/04/2024					
1. IDENTIFICAÇÃO:									
Nome do Avaliador:	Dione Baleeiro Schmidt LTDA								
Proprietário:	Gustavo Pardo Rossini		CPF/CNPJ:	019.439.788-00					
2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:									
Endereço do imóvel:	Condomínio Portal da Mantiqueira		nº:	69					
Complemento:	Cond. Portal da Mantiqueira								
Tipo Logradouro:	Alameda		Bairro:	Eugenio Lefevre					
Cidade:	Santo Antonio do Pinhal	UF:	SP	CEP:	12450-000				
Cartório:	São Bento do Sapucaí	Matrícula nº:	2.482						
3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:									
Uso predominante:	☐ Resid.Multifamiliar	Padrão construt. predominante:	☐ Mínimo	☐ Baixo	Acesso:	☐ Difícil	☐ Razoável		
☐ Comercial	☐ Industrial	☒ Resid.Unifamiliar	☒ Normal/Médio	☒ Alto	☒ Bom	☐ Ótimo			
Infraestrutura urbana:	☒ Rede de Água Potável	☒ Rede Elétrica	☒ Telefonia	☐ Gás Canalizado	☐ Pavimentação Asfáltica				
	☐ Rede de Água Pluvial	☐ Rede de Esgoto	☐ Pavimentação	☒ Iluminação Pública	(na via do lote)				
Serviços e equipamentos comunitários:	☒ Comércio	☒ Rede Bancária	☒ Saúde	☐ Lazer					
	☐ Transporte Coletivo	☒ Segurança Pública	☒ Coleta de Lixo	☒ Escolas					
4. DADOS DO TERRENO:									
Tipo de implantação:	ISOLADO		Fração Ideal:						
Área Terreno (m²):	1.900,00	Nº de frentes:	1,00						
Situação:	☐ Esquina	☐ Meio Quadra	Formato:	☐ Regular	☐ Irregular	Topografia:	☐ Plano	☐ Aclive > 10%	
Superfície:	☒ Seco	☐ Brejoso	☐ Alagável	☐ Outro	Cota do Greide:	☐ Abaixo	☐ Mesmo Nível	☒ Acima	☒ Declive > 10%
					Cercamento:	☐ Muro	☒ Arame (Lateral e Fundos)	☐ Tela	
5. DADOS DA UNIDADE AVALIADA:									
Objeto da Avaliação:	TERRENO		Posição:	☐ Isolado	☐ Junto às laterais	Uso:			
			☐ Ocupa todo o terreno	☐ Junto aos fundos	☐ Junto a uma lateral	☒ Residencial			
			☐ Geminada nas laterais	☐ Geminada em uma lateral		☐ Misto			
O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.?			☒ Nenhum	☐ Valorizante	☐ Desvalorizante	☐ Comercial			
Estado conservação do imóvel:	☒ Bom	☐ Regular	Ocupação:	☐ Cedido/Comodato	Nº Pavimentos:				
	☐ Ruim	☐ Em Construção	☒ Desocupado	☐ Invadido	Localização:		☒ Ótima	☒ Boa	
			☐ Locado/Arrendado	☐ Ocupado			☐ Regular	☐ Ruim	
Solução de abast. de Água:	☒ Rede de Água Potável	☐ Poço	☐ Não Possui	Solução sanitária:	☐ Rede de Esgoto	☐ Fossa Séptica	☐ Sumidouro	☒ Não Possui	
Áreas:	Averbadas	Não Averbadas (passíveis de averbação)	Área Privativa Total	Área Total do Imóvel					
	Privativa	Comum	Total						
			0	-					
Estado conserv. Condomínio:									
Infraestrutura / serviços / equipamentos do condomínio (quando aplicável):	☐ Piscina	☒ Playground	☐ Salão de Festas	☒ Portaria 24 horas	☐ Gás Canalizado	☒ Quadra	☐ Gerador		
	☐ Sauna	☐ Interfone	☒ Churrasqueira	☒ Portão Eletrônico	☒ Poço Artesiano	☒ Cftv	☐ Hidrômetro Individual		
6. CONDIÇÕES GERAIS:									
6.1 - O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas.									
NÃO									
6.2 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique.									
NÃO									
6.3 As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?									
sim									
6.4 As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Se não, relatar:									
SIM									
6.5 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique.									
NÃO									
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:									
Desemp. do mercado:	RECESSIVO	Nº de ofertas:	baixo	Liquidez e prazo provável de venda:	BAIXA (SUPERIOR A 6 MESES)				
8. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA:									
Considerando as informações anteriores, a vistoria ao imóvel, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local (liquidez), o bem avaliando pode ser aceito em garantia? Em caso negativo, justifique no item "11. Observações".								SIM	
9. RESULTADO:									
Valor de mercado (R\$):	600.000,00	Valor de Venda Forçada	R\$ 480.000,00						
Área de referência (m²):		Valor unitário (R\$/m²):	315,00						
10. OBSERVAÇÕES:									
Existe atualmente uma tendência de muitas ofertas com preços acima do real valor de mercado. Este fenômeno acometeu de um modo geral muitos imóveis Santo Antônio do Pinhal, aumentando significativamente os valores praticados no mercado imobiliário e consequentemente afetando de forma direta a liquidez tornando-a muito relativa. Recentemente passamos por um momento atípico devido a início de recuperação "pós" COVID19 e, considerando esse fato, posso afirmar que existem oscilações que desencadearam um ciclo de muita procura devido também as várias características presentes em Santo Antônio do Pinhal além das oscilações recorrentes no cenário político a nível nacional permitindo diferentes perspectivas e expectativas. A cidade dispõe atrações de ecoturismo em suas belezas naturais, montanhas cobertas de araucárias, cachoeiras, vistas para a serra e para pontos importantes como o Pico Aquido e a Pedra									

do Baú, fontes de água mineral e principalmente o clima. Há uma supervalorização com tendência a médio prazo a um discreto declínio e estabilização de preço, tornando muito relativa a liquidez, porém uma perspectiva valorização a longo prazo. Nossa região é muito peculiar, não está muito alinhada com as previsões imobiliárias de cidades próximas ou cidades maiores;Especificamente nesse condominioha umgrande procura devido a baixa oferta, consequentemente aumentando o valor dos disponiveis.

11. ANEXOS:

☒ Documentação da unidade avaliada

Santo Antonio do Pinhal, 26 de abril de 2024
Local e data

De Acordo do Associado



NOME Gustavo Pardo Rossini
CPF 019.439.788-00

NOME Dione Baleeiro Schmidt
CPF 216863888-88

Identificação do contratante e nº do laudo
4

Associado

CREA/ CRECI / CAU 163967f

Responsável Técnico