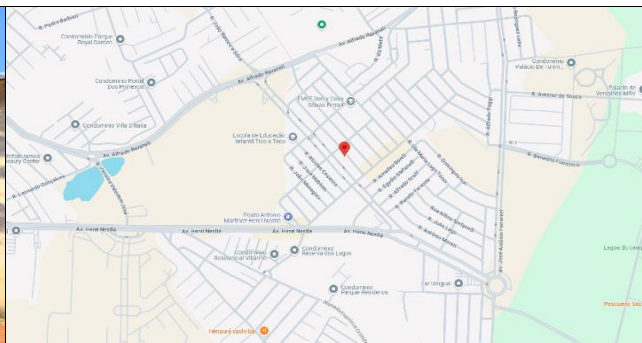


Código de Identificação: U76NNYV


Nome: Manoel Carlos Sabino
Logradouro: Rua Adelino Valentin
Bairro: Conj. Hab. Jd das Palmeiras
Município: Ribeirão Preto

nº: 354
CEP: 14094-076

Coord. Geog.: -21.190447, -47.739952
Complemento: Lote 4 - Quadra 15
Condomínio:
UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial **Uso:** Misto **Idade Aparente:** 25
Padrão construtivo: Casa padrão simples **Estado de conservação:** Regular
Nº de matrícula: 115.957 **Nº do Cartório:** 2º CRI de Ribeirão Preto/SP

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	25,44	123,45	123,45
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	
IPTU	162,00
In Loco	162,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 260.000,00

duzentos e sessenta mil reais
R\$ 2.106,12

Observações de Análise do Imóvel

Consta averbado na matrícula a área construída de 25,44m², porém no IPTU é indicada a área construída de 123,45m², conforme medições realizadas.

Trata-se de imóvel multifamiliar (vide fotografias). Constatamos na data da vistoria 02 casas residenciais com medidores de energia individualizado. Identificamos na data da vistoria uma placa sobre o imóvel com a identificação de uma adega, localizada em parte da garagem (vide fotografias).

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião por imóveis no segmento de mercado, prazo normal de venda: entre 18 e 36 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se trata de boa garantia.

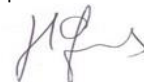
Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda

Entrega: Santo André/SP - 17/03/2025

Realização da vistoria: 14/03/2025

Responsável técnico



Tales R. S. Galache

Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

Dados e Serviços da Região	
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	☒ Sim ☐ Não
Proximidade com transporte público, comércios, escola, hospital, farmácia e bancos.	

Infraestrutura Habitacional da Região	
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?	☐ Sim ☒ Não
(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela etc.)	
Observações (caso necessário).	

Diagnóstico ambiental	
i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil;	☐ Sim ☒ Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	☐ Sim ☒ Não
Observações (caso positivo).	

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Suíte (casa frente)	Massas	Laje	1
Dormitório (casa frente)	Massas	Laje	1
Banheiro social (casa frente)	Azulejo	Laje	1
Sala de estar (casa frente)	Massas	Laje	1
Cozinha (casa frente)	Azulejo	Laje	1
Área de serviço (casa frente)	Azulejo	Laje	1
Garagem (casa frente)	Massas	Laje	1
Suíte (casa fundos)	Massas	Laje	1
Sala de estar (casa fundos)	Massas	Laje	1
Cozinha (casa fundos)	Azulejo	Laje	1
Área de serviço (casa fundos)	Massas	Laje	1

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	310.000,00	3,0	0,81	30	168,00	180,00	1.845,24
2	255.000,00	3,0	0,92	25	107,00	162,00	2.383,18
3	350.000,00	2,5	1,14	25	132,00	180,00	2.651,52
4	250.000,00	3,0	0,92	25	102,00	207,00	2.450,98
5	85.000,00	0,0	0,00	0	0,00	150,00	

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Chheiro Renato Gonçalves	21	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-conjunto-habitacional-jardim-das-palmeiras-bairro
2	Rua Rafaela Gabriel Lopes	40	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-conjunto-habitacional-jardim-das-palmeiras-bairro
3	Avenida Henri Nestlé	s/n	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-conjunto-habitacional-jardim-das-palmeiras-bairro
4	Rua José Mabtum	s/n	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-conjunto-habitacional-jardim-das-palmeiras-bairro
5	Avenida Alfredo Ravanello	s/n	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-conjunto-habitacional-jardim-das-palmeiras-bairros

Fotos do Imóvel



Logradouro



Identificação



Fachada



Medidores



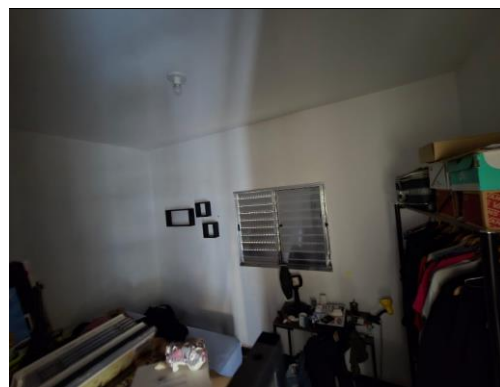
Garagem (casa frente)



Sala de estar (casa frente)

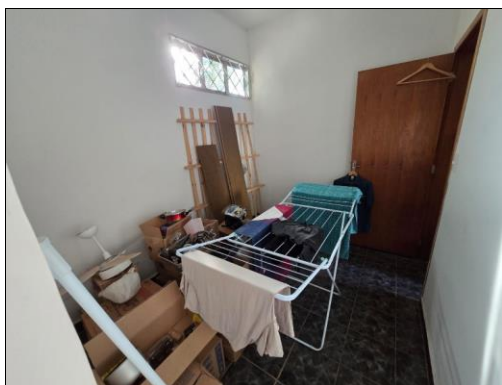


Cozinha (casa frente)

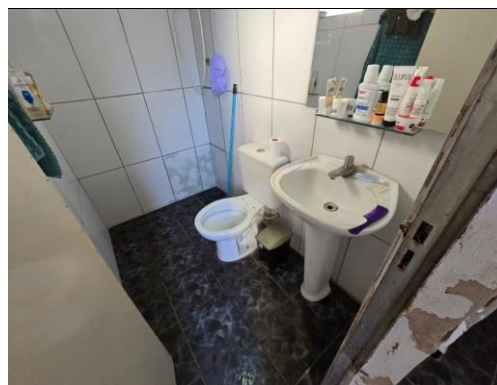


Suíte (casa frente)

Fotos do Imóvel



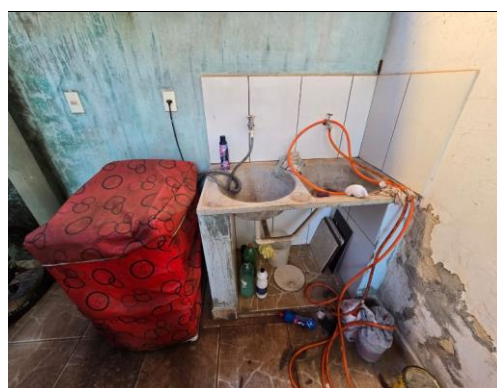
Dormitório (casa frente)



Banheiro suíte (casa frente)



Banheiro social (casa frente)



Área de serviço (casa frente)



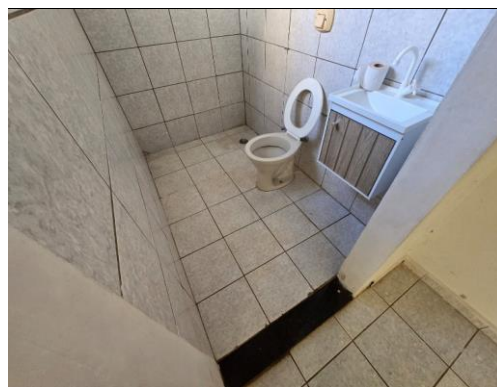
Sala de estar (casa fundos)



Cozinha (casa fundos)

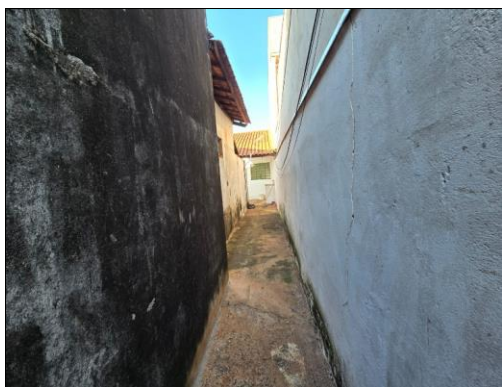


Dormitório (casa fundos)

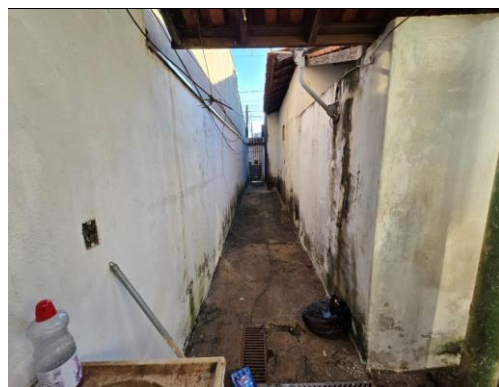


Banheiro social (casa fundos)

Fotos do Imóvel



Área externa



Área externa



Área externa



Área externa



Anomalia





QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES	PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua Engenheiro Renato Gonçalves da Silva	21		Ambar Empreendimentos	310.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,812	168,00	8,00	180,00	17/03/25
2	Rua Rafaela Gabriel Lopes	40		Ambar Empreendimentos	255.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	0,919	107,00	6,00	162,00	17/03/25
3	Avenida Henri Nestlé	s/n		Connectt Imóveis	350.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,135	132,00	8,00	180,00	17/03/25
4	Rua José Mabtum	s/n		Andrade & Menezes	250.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	0,919	102,00	10,00	207,00	17/03/25
5	Avenida Alfredo Ravaneli	s/n		Imobiliária Canah	85.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	6,00	150,00	17/03/25

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-conjunto-habitacional-jardim-das-palmeiras-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-169m2-venda-RS310000-id-2700457177/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-conjunto-habitacional-jardim-das-palmeiras-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-107m2-venda-RS255000-id-2700457476/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-conjunto-habitacional-jardim-das-palmeiras-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-132m2-venda-RS350000-id-2639563253/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-conjunto-habitacional-jardim-das-palmeiras-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-102m2-venda-RS250000-id-2713501930/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-conjunto-habitacional-jardim-das-palmeiras-bairros-ribeirao-preto-150m2-venda-RS85000-id-2749575543/

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	2046,06
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO								
		IPTU		Não Averbado				
Setor		Ac	123,45	Ac	0,00	Ac		Coef. Frente
Quadra		idade	25	idade				Coef. Profund.
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		vida útil		Coef. Área
Frente	9,00	Conserv.	3,00	Conserv.		Conserv.		Coef. Esquina
At	162,00	residual	20%	residual		residual		topogr.
At	18,00	padrão	1,07	padrão		padrão		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor	F Fonte	Valor	Valor	Frente	Prof.	Área	VU	ÍNDICE				Topo				Cf	Fator		
	Oferta		Construção	Terreno		equiv.	Terreno	Terreno	FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.		Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	310.000,00	0,90	182.716,86	96.283,14	8,00	22,50	180,00	534,91	1,00	1,00	0,00	534,91	1,0000	1,0000	0,00	534,91	0,95635250	1,0238	12,75	547,66
2	255.000,00	0,90	140.115,22	89.384,78	6,00	27,00	162,00	551,76	1,00	1,00	0,00	551,76	1,0000	1,0000	0,00	551,76	0,90288045	1,0845	46,61	598,37
3	350.000,00	0,90	232.078,03	82.921,97	8,00	22,50	180,00	460,68	1,00	1,00	0,00	460,68	1,0000	1,0000	0,00	460,68	0,95635250	1,0238	10,98	471,66
4	250.000,00	0,90	133.567,78	91.432,22	10,00	20,70	207,00	441,70	1,00	1,00	0,00	441,70	1,0000	1,0000	0,00	441,70	1,00000000	0,9791	-9,21	432,49
5	85.000,00	0,90	0,00	76.500,00	6,00	25,00	150,00	510,00	1,00	1,00	0,00	510,00	1,0000	1,0000	0,00	510,00	0,90288045	1,0845	43,08	553,08
Média									499,81				499,81				520,65			
L. Inf.									349,87				349,87				364,46			
L. Sup.									649,75				649,75				676,85			
Desvio									47,28				47,28				67,07			
CV									0,095				0,095				0,129			
									SIM				SIM				NÃO			

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
	Profund.								1	2	3	
0.94868330	0.8944	-56.47	478.43	180.00	1.03	14.28	549.18	0.92	492.71	492.71	492.71	492.71
1.00000000	0.8485	-83.58	468.18	162.00	1.00	0.00	551.76	0.85	468.18	468.18	468.18	468.18
0.94868330	0.8944	-48.64	412.04	180.00	1.03	12.30	472.97	0.92	424.34	424.34	424.34	424.34
0.90994505	0.9325	-29.81	411.89	207.00	1.06	27.91	469.62	1.00	439.80	439.80	439.80	439.80
1.00000000	0.8485	-77.25	432.75	150.00	0.98	-9.72	500.28	0.83	423.03	423.03	423.03	423.03
Média			440.66	Média			508.76	449.61				449.61
L. Inf.			308.46	L. Inf.			356.13	314.73				314.73
L. Sup.			572.86	L. Sup.			661.39	584.50				584.50
Desvio			31.20	Desvio			39.90	584.50				584.50
CV			0.071	CV			0.078					
SIM				SIM								

IPTU		Não Averbado			
Área construída	123,45	Área construída	0,00	Área construída	0,00
Vu construção	2.170,05	Vu construção	0,00	Vu construção	0,00
Depreciação	69,64%	Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.517,52	Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	187.338,37	Valor total	0,00	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
Área de terreno	162,00	Valor Terreno	72.837,32		
Vu terreno	449,61	Valor Construção	187.338,37		
Valor total	72.837,32	Valor total	260.175,69		

Cálculo do Valor do Imóvel

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	2.046,06			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)				
IPTU	25	70	3,00	20%	123,45	1,07	2.179,05	269.004,20	69,6%	187.338,37				
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00				
	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00				
Comparativo 1	30	70	3,0	20%	168,00	0,81	1.661,40	279.115,32	65,5%	182.716,86				
Comparativo 2	25	70	3,0	20%	107,00	0,92	1.880,33	201.195,22	69,6%	140.115,22				
Comparativo 3	25	70	2,5	20%	132,00	1,14	2.322,28	306.540,71	75,7%	232.078,03				
Comparativo 4	25	70	3,0	20%	102,00	0,92	1.880,33	191.793,57	69,6%	133.567,78				
Comparativo 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00				