

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**IMÓVEL DE NÚMERO 339, MATRÍCULA 461 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO CLARO**

**BAIRRO DENOMINADO VILA ALEMÃ**

**RUA 6-A, ENTRE AS AVENIDAS 26-A E 30-A, NA QUADRA COMPLETADA PELA RUA 5-A**

**RIO CLARO – SÃO PAULO**

**PROPRIETÁRIO: JESSÉ DOS SANTOS RIBEIRO**

## **1 – INTRODUÇÃO**

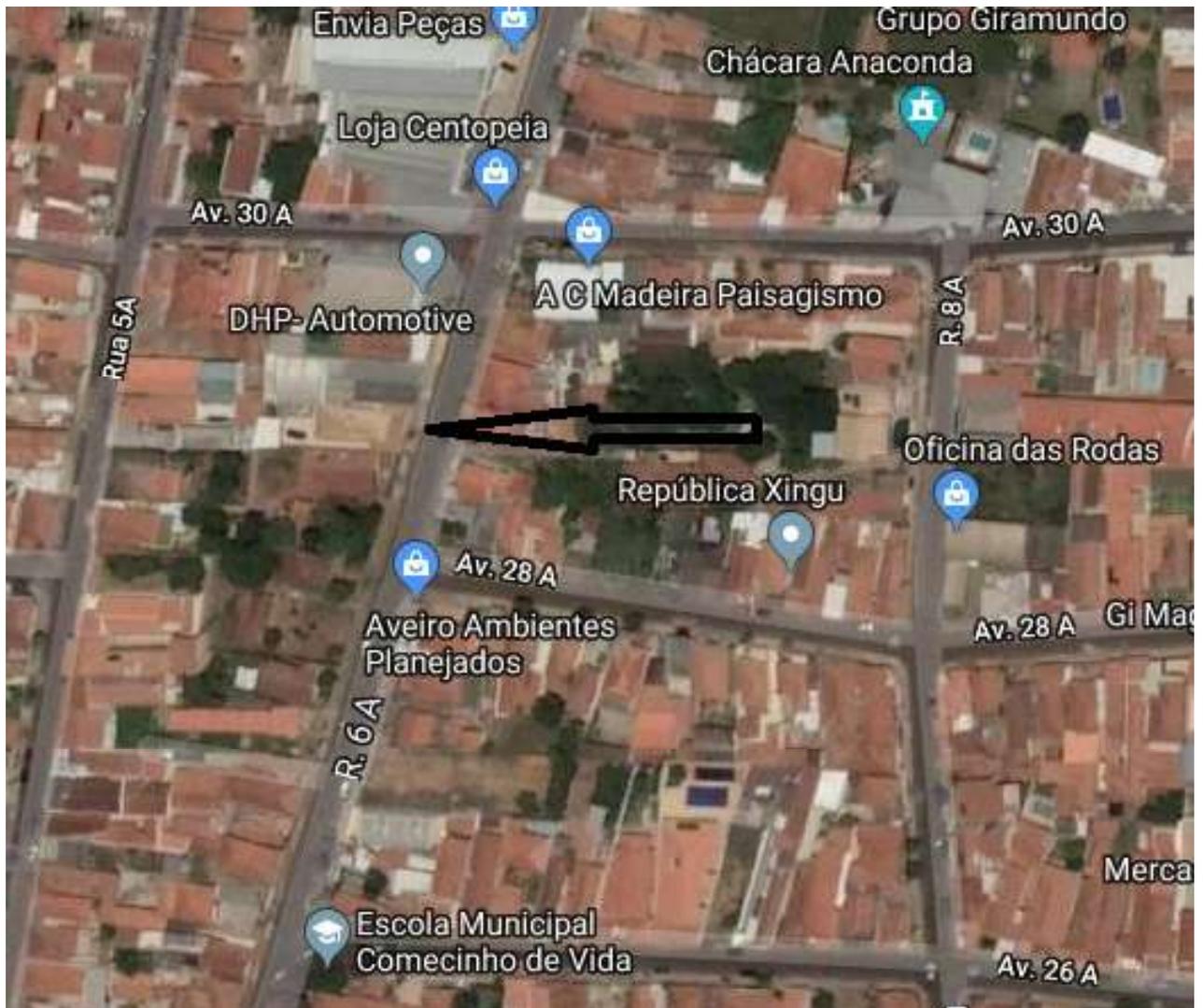
Este laudo tem por objetivo a análise e avaliação das condições atuais do imóvel localizado com frente para a Rua 6-A sob o número 339, entre as Avenidas 26-A e 30-A, na quadra completada pela Rua 5-A, bairro denominado Vila Alemã, sua localização dentro da quadra, vizinhança e demais atributos, matriculado sob o número 461 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro.

## **2 – METODOLOGIA**

A metodologia adotada é Comparativa e estimativa. Analisando-se o imóvel e suas atuais condições, idade, conservação, materiais utilizados, bem como sua localização dentro do bairro, acesso a ele por via rápida, meios de transporte que servem o local, imóveis que com ele fazem divisa entre outros.

### 3- APRESENTAÇÕES DO OBJETO E LOCALIZAÇÃO

#### 3.1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Google Maps para simples localização do imóvel (data anterior)

IMÓVEL RESIDENCIAL NUMERO 339 DA RUA 6-A

BAIRRO DENOMINADO VILA ALEMÃ

RIO CLARO - SÃO PAULO

PROPRIETÁRIO: JESSÉ DOS SANTOS RIBEIRO

#### **4 – O IMÓVEL EM QUESTÃO**



O imóvel visto da Rua 6-A



O imóvel visto pelo fundo

## **5 - DADOS CARACTERÍSTICOS DO IMÓVEL**

Imóvel residencial de número 339

Matricula: número 461 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro

Testada principal: 11,85 metros

Divisa lado direito: 36,10 metros

Divisa lado esquerdo: 36,15 metros

Divisa do fundo: 11,85 metros

Área do terreno: 428,38 metros quadrado

## **6 – SOBRE O TERRENO**

### **6.1 - DIMENSÕES**

Um imóvel localizado com frente para a Rua 6-A, lado ímpar, entre as Avenidas 26-A e 30-A, na quadra completada pela Rua 5-A, do bairro denominado Vila Alemã, nesta cidade, com testada frontal de 11,85 metros pela rua que entesta, pelo lado esquerdo 36,15 metros em linha reta, pelo lado direito 36,15 metros e 11,85 metros na face dos fundos, perfazendo uma área total de 428,38 metros quadrados.

### **6.2 - TOPOGRAFIA E CARACTERÍSTICAS DO SOLO**

O terreno referente possui frente ao nível do logradouro para o qual entesta, desenvolvendo topografia em leve aclive ao longo de toda a sua extensão (para a Rua 6-A). O solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para o embasamento de edificações. Não tendo sido feitas medições “in loco.

## **7 - DADOS CARACTERÍSTICOS DO IMÓVEL**

Projeto aprovado: Possui

Habite-se: Não possui

Área edificada: 270,00 metros quadrados (aproximado)

Área permeável: 158,38 m<sup>2</sup>

Taxa de ocupação do solo: 36,97 %

Idade do imóvel: 10 anos (aproximado)

### **7.1 - DESCRIÇÕES DA EDIFICAÇÃO**

O imóvel é edificado no bairro denominado Vila Alemã, num terreno com toda a infraestrutura e de uso misto. Além disso, os arredores do imóvel são servidos por supermercados, drogarias, etc. O bairro é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- . Rede de energia elétrica;
- . Iluminação pública;
- . Redes de Telefone;
- . Coleta de lixo;
- . Rede de Abastecimento de água;
- . Rede de coleta municipal de esgoto
- . Vias asfaltadas;
- . Sistemas de guias e sarjetas
- . Arborização

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- serviços de transporte urbano
- serviços de limpeza pública
- praça pública

Trata-se de um prédio residencial com um pavimentos, contendo na sua edificação principal: 01(uma) entrada social, 01(uma) garagem para um veículo, 01 (uma) entrada de serviço, 01(uma) sala de jantar, 01 (uma) sala de estar, 01(uma) sala de TV, 01 (um) banheiro social, 03 (três) dormitórios, sendo duas suítes, 01(uma) cozinha,

01(uma) área de serviço, 01(uma) área gourmet, 01 (um) sanitário para a área gourmet e quintal, 01 (um) quarto de despejo, 01 (uma) sala e quintal

## **7.2 - DESCRITIVO DA EDIFICAÇÃO**

**Paredes**: Alvenaria executada com tijolos revestidas com emboço em ambas as faces.

**Revestimentos**: Nos compartimentos destinados a sanitários e serviços as paredes tem revestimentos cerâmicos e as demais com tinta látex sobre massa.

**Cobertura**: Com telha de barro tipo romana apoiadas em estrutura de madeira.

**Forro**: Com laje em todos os cômodos da residência exceto na área secundaria.

**Pisos**: Todos os revestimentos de pisos são cerâmicos.

**Esquadrias**: Todos os caixilhos do imóvel mistos de alumínio e vidro e as portas de passagem são de madeira compensada.

**Instalações hidráulicas**: Para água fria tubo de PVC rígido, atendendo as especificações da ABNT e das exigências da empresa fornecedora local.

**Instalações de águas servidas**: executada com tubo de PVC de acordo com a ABNT.

**Instalações elétricas**: A instalação elétrica tem tensão bifásica atendendo as normas técnicas e as exigências da fornecedora local.

**Instalações de águas pluviais**: A drenagem da cobertura é feita com sistema de calhas e condutores interligados e com escoamento na sarjeta.

**Pintura**: Com tinta látex PVA em todas as paredes.

## **8 – QUANTO AS CONDIÇÕES GERAIS DO IMÓVEL**

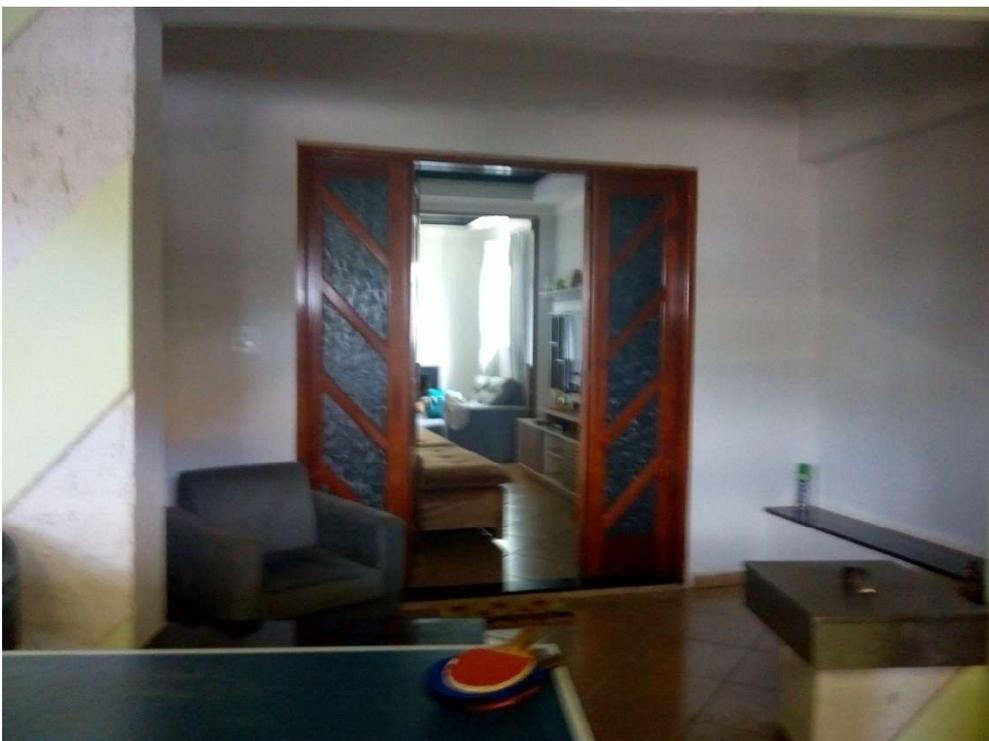
Por vistorias, podemos verificar que neste imóvel não existem falhas construtivas e está em fase de termino; sendo assim serão expostos no decorrer deste laudo através de fotos ilustrativas do local.

## 8.1 – GARAGEM



Pisos cerâmicos e paredes com tinta látex sobre massa e telhado aparente

## 8.2 – HALL DE ENTRADA



Pisos cerâmicos e paredes com tinta látex sobre massa

### **8.3 - SALA DE ESTAR E SALA DE TV**



**Pisos cerâmicos e paredes com tinta latex sobre massa**

### **8.4 – SALA DE JANTAR**



**Pisos e paredes com revestimentos cerâmicos**

## **8.5 – COZINHA**



**Paredes e pisos com revestimentos cerâmicos**

## **8.6 – VARANDA**



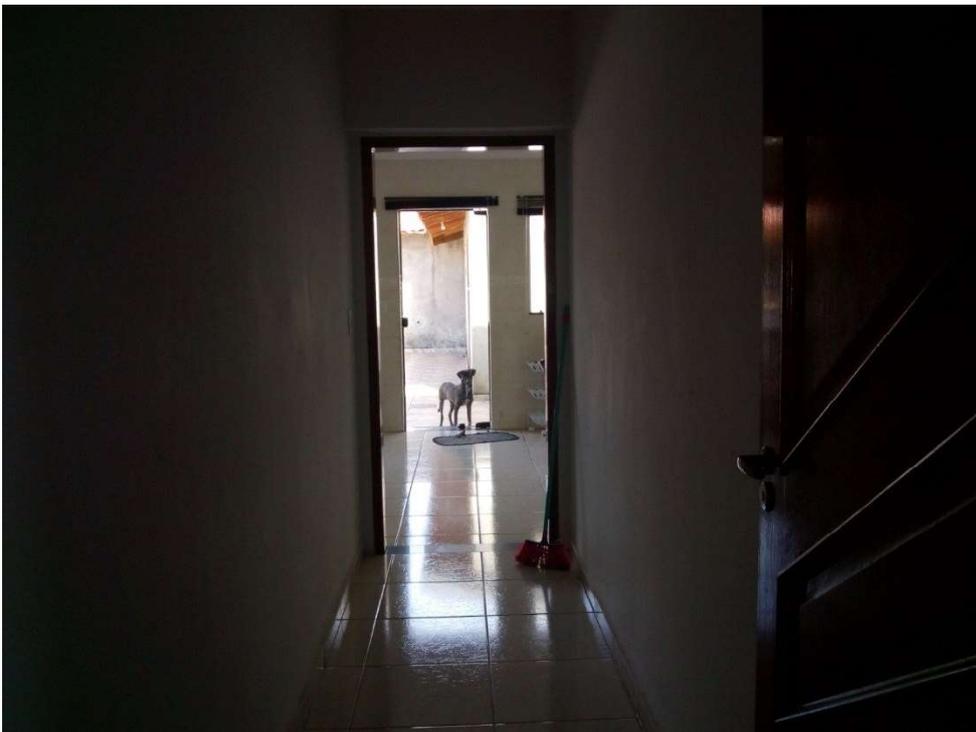
**Paredes com tinta impermeável, pisos cerâmicos e telhado aparente**

### 8.7 – AREA DE SERVIÇO



Paredes e pisos com revestimentos cerâmicos

### 8.8 – CIRCULAÇÃO



Pisos cerâmicos e paredes com látex sobre massa

### 8.9 – SUÍTE CASAL



Pisos cerâmicos e paredes com látex sobre massa

### 8.10 – SANITARIO DA SUÍTE DO CASAL



Revestimento de pisos e paredes com cerâmica

### 8.11 – DORMITÓRIO 01



Pisos cerâmicos e paredes com látex sobre massa

### 8.12 – SANITÁRIO SOCIAL



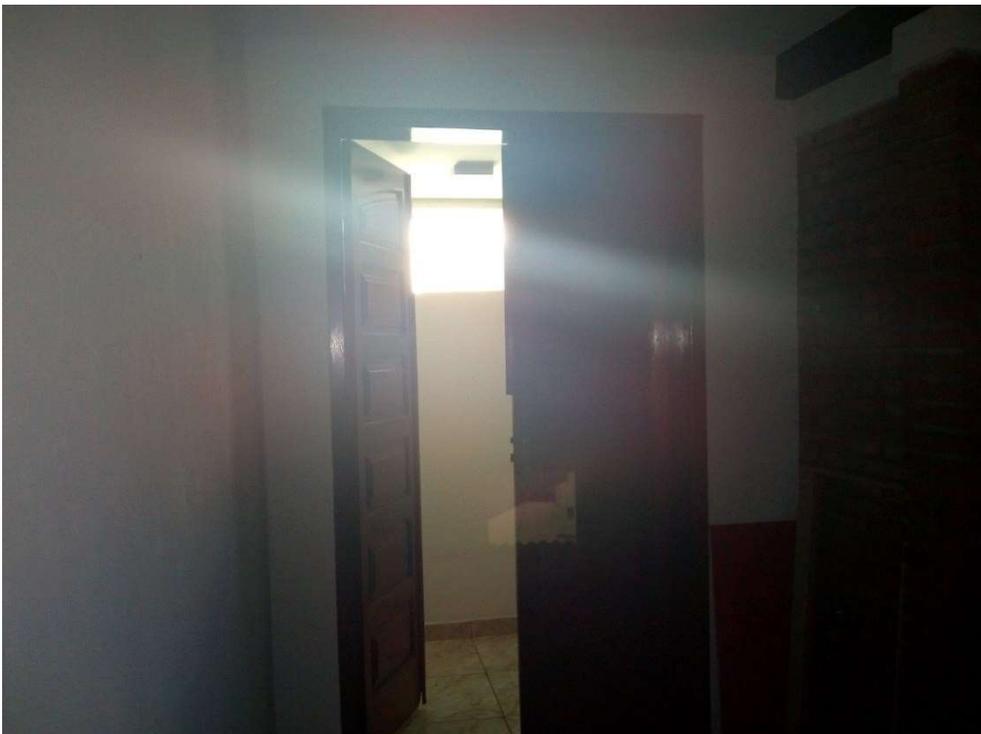
Revestimento de pisos e paredes em cerâmica

### 8.13 – SUITE 02



Pisos cerâmicos e paredes com látex sobre massa

### 8.14 – SANITARIO DA SUITE 02



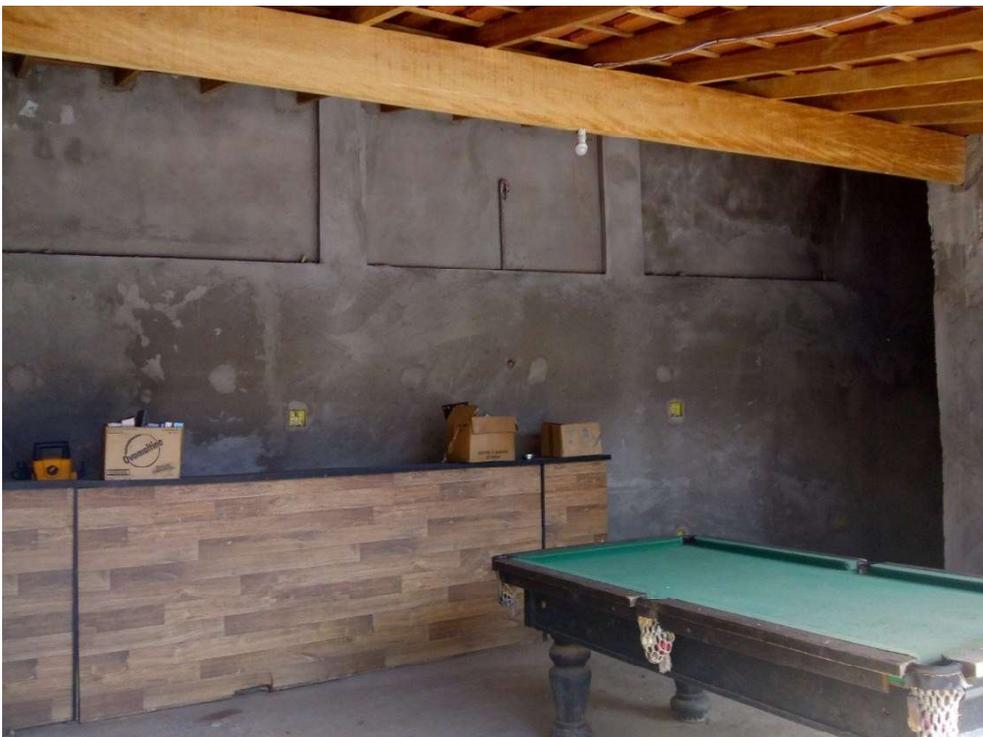
Revestimento de pisos e paredes cerâmicos

### 8.15 – AREA GOURMET



Vista frontal da área gourmet

### 8.16 - AREA GOURMET



Por terminar

### 8.17 – SANITARIO E DEPOSITO



Por terminar

### 8.18 – SALA



Por terminar

## 8.19 - SANITARIO



Por terminar

## 9 – VISTORIA

O imóvel foi devidamente vistoriado e analisado por mim, engenheiro civil responsável técnico, e todos os compartimentos constantes dele foram descritos e relacionados sem omissão de qualquer um, e que parte do imóvel está em fase de termino.

## 10 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor médio do imóvel praticado na região geoeconômica próxima da localização do imóvel a ser avaliado. Foram realizadas pesquisas nos meses de agosto e setembro de 2019 na região do avaliado, e os elementos foram devidamente homogêneos à situação do avaliado, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado. Para tal foram feitas consultas em imobiliárias da cidade, e chegou-se a um valor médio mais desfavorável entre as consultadas, sendo assim:

- O terreno por sua localização e benfeitorias deve estar avaliado em **R\$900,00/ m<sup>2</sup>** (Novecentos reais por metro quadrado).

A construção principal pode-se avaliá-la em **R\$2.000,00/m<sup>2</sup>** (Dois mil reais por metro quadrado)

A construção secundária em fase de término, Pode-se avaliá-la em **R\$1.200,00/m<sup>2</sup>** (Um mil e duzentos reais por metro quadrado). Portanto temos:

Terreno	<b>428,38 m<sup>2</sup> x R\$900,00/m<sup>2</sup> = R\$385.542,00</b>
Construção principal	<b>188,00 m<sup>2</sup> x R\$2.000,00/m<sup>2</sup> = R\$376.000,00</b>
A construção secundária	<b>82,00 m<sup>2</sup> x R\$1.200,00/m<sup>2</sup> = R\$98.400,00</b>

## **10 - VALOR DO IMÓVEL**

**O VALOR DO IMÓVEL É DE R\$ 859.942,00 (OITOCENTOS E CINQUENTA E NOVE MIL E NOVECENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS)**

**VALOR VENDA FORÇADA R\$760.000,00**

### **DECLARAÇÃO**

O presente laudo de avaliação apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria e análise efetuadas, e declaro estar cientes das penalidades administrativas, civis e criminais que podem ser impostas em caso de falsas declarações.

RIO CLARO, 10 DE OUTUBRO DE 2019

**valter  
godoy**

Assinado digitalmente por valter  
godoy  
DN: C=BR, CN=valter godoy,  
E=valter.geng@gmail.com  
Razão: Eu sou o autor deste  
documento  
Localização: rio claro-sp  
Data: 2019-10-11 13:52:16  
Foxit Reader Versão: 9.0.1

Nome do profissional: **Valter Godoy**

Qualificação técnica: **Engenheiro Civil**

Nº de registro no CREA: **060.113.717-3**