



agri
Patrimonial

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMÓVEL DE MATRÍCULA 87819

CRI JUNDIAÍ/SP

MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ/SP

AVALIADO EM 13.10.2021

ID 0196

AVALIAÇÃO EXPEDITA

Proprietário: Rute Roso Litano Filippini

CNPJ: 850.462.488-91

Solicitante/Contratante: Invista Crédito e Investimento S.A

Matrícula/CRI: 87819/Jundiaí/SP

Área Terreno (m²): 1.020,00

Área Construída (m²): 1000,00

Condomínio: Portal Paraíso – Fase II

Bairro: Parque Centenário

Logradouro: Rua Carolina Stackflet, 102

Valor de Mercado: R\$ 4.235.466,00

Valor Liq. Forçada: R\$ 3.572.624,00 (15%)

Ressalvas e Observações: Residência habitada construída em meados do ano de 2005 em condomínio de alto padrão na cidade de Jundiaí/SP. Possui padrão fino de acabamento dispendo de dois pavimentos com elevador, câmeras de segurança, salas de tv e lareira, salas de jantar e estar, suítes, uma delas máster, com quase todos os quartos com closet e banheiro. Área externa é equipada com piscina, área gourmet, hidromassagem, academia, oito vagas de garagem, e espaços ajardinados. O condomínio tem sido procurado no último ano por pessoas que desejam trocar a região metropolitana de São Paulo pelo interior do estado. Muitas casas estão sendo alugadas com este intuito também segundo agentes imobiliários locais. De maneira geral, os imóveis neste condomínio possuem boa liquidez e a casa avaliada respeita um padrão sofisticado que poderá facilmente atender o gosto de muitos compradores potenciais.

1. OBJETO DE AVALIAÇÃO

Residencial de alto padrão localizado na cidade de Jundiaí/SP, município do interior do estado com população estimada em quase 419 mil habitantes. Está inserido em um condomínio fechado implantando em meados de 2005 a 8,00 km do centro da cidade equipados com trilha para corridas, campo de futebol, pequenos playgrounds e segurança 24 horas com câmeras instaladas em todas as ruas do empreendimento.

A demarcação do terreno de 1020,00 metros quadrados pertencente à matrícula 87819 foi pautada em planta cadastral disponível em página oficial do município, coerente com a certidão de matrícula disponibilizada e limites observados durante a vistoria do imóvel ocorrida dia 11 de outubro de 2021. Importante ressaltar que até o momento não foram disponibilizadas a planta, memorial descritivo ou projeto construtivo das benfeitorias.

Durante a vistoria acompanhada pela Sra. Rute Roso Litano Filippini constatamos que se trata de uma ampla residência estimada em aproximadamente 1000 metros quadrados distribuídos em dois pavimentos, garagens cobertas e descobertas para oito carros, canil, áreas ajardinadas, piscina em concreto armado de aproximadamente 40 m², hidromassagem, espaço gourmet, 2 lavabos completos, salão de jogos e academia de ginástica. Na parte interna dispõe no primeiro piso de lavanderia, quarto para funcionários, despensa, cozinha, sala de jantar e de visita integradas com pé direito alto, sala de tv e lareira, lavabo, suíte para hóspedes e jardim de inverno. No segundo piso ficam dispostos duas suítes com banheira e closets, a suíte máster equipada com closet amplo e hidromassagem, todos com varanda e vista para a área de lazer. Há também um quarto sem banheiro, escritório, sala social e lavabo. De maneira geral o imóvel possui acabamentos finos, ambientes integrados e mobiliados e encontra-se em bom estado e conservação tanto para pisos, revestimentos internos e externos, esquadrias e demais peças acessórias. Possui inclusive sistema de aspiração central, e de aquecimento solar para os chuveiros da casa e piscina e fechadura eletrônica.

Matrícula	Descrição	Área Terreno (m²)	Área C. (m²)	Logradouro	Bairro	Município	UF
87819	Residencial sobre Lote 7 Quadra 8	1,020.00	1000.00	Rua Carolina Stackflet, 102	Portal do Paraíso	Jundiaí	SP

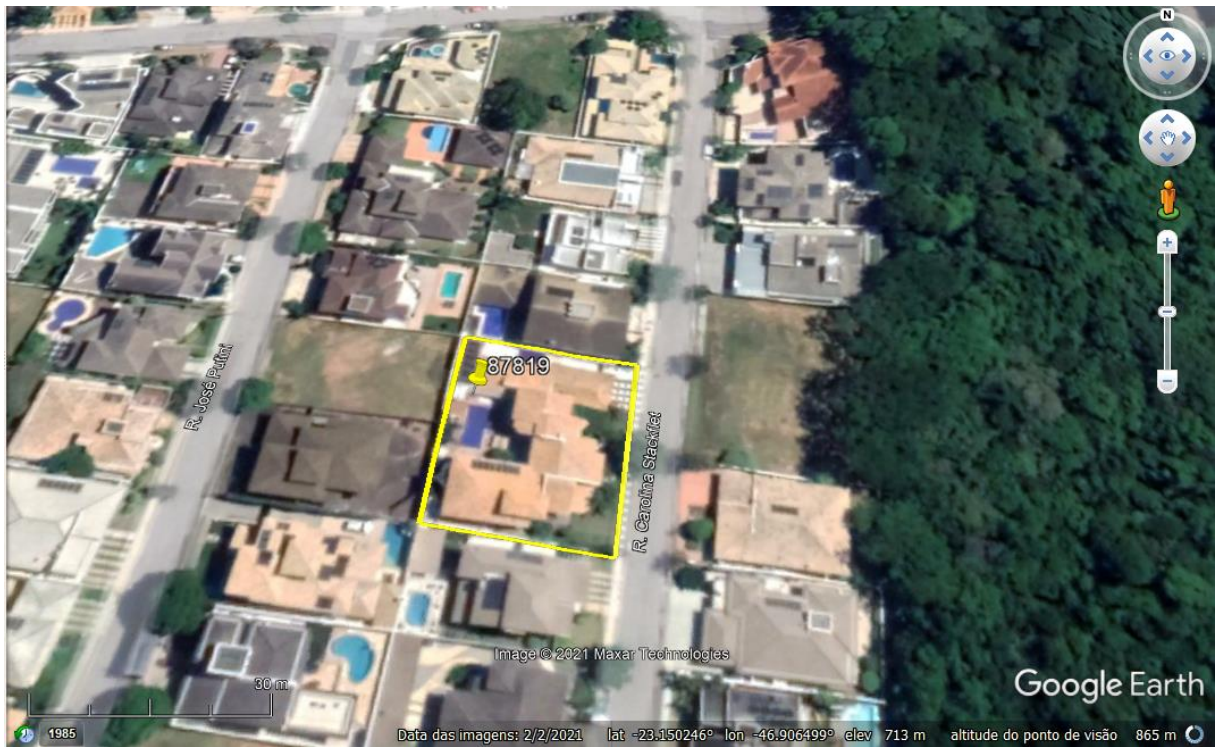


Figura 01. Visão aérea do lote 02 da quadra B. (Fonte: Google Earth Pro, imagem datada de 02/2021)

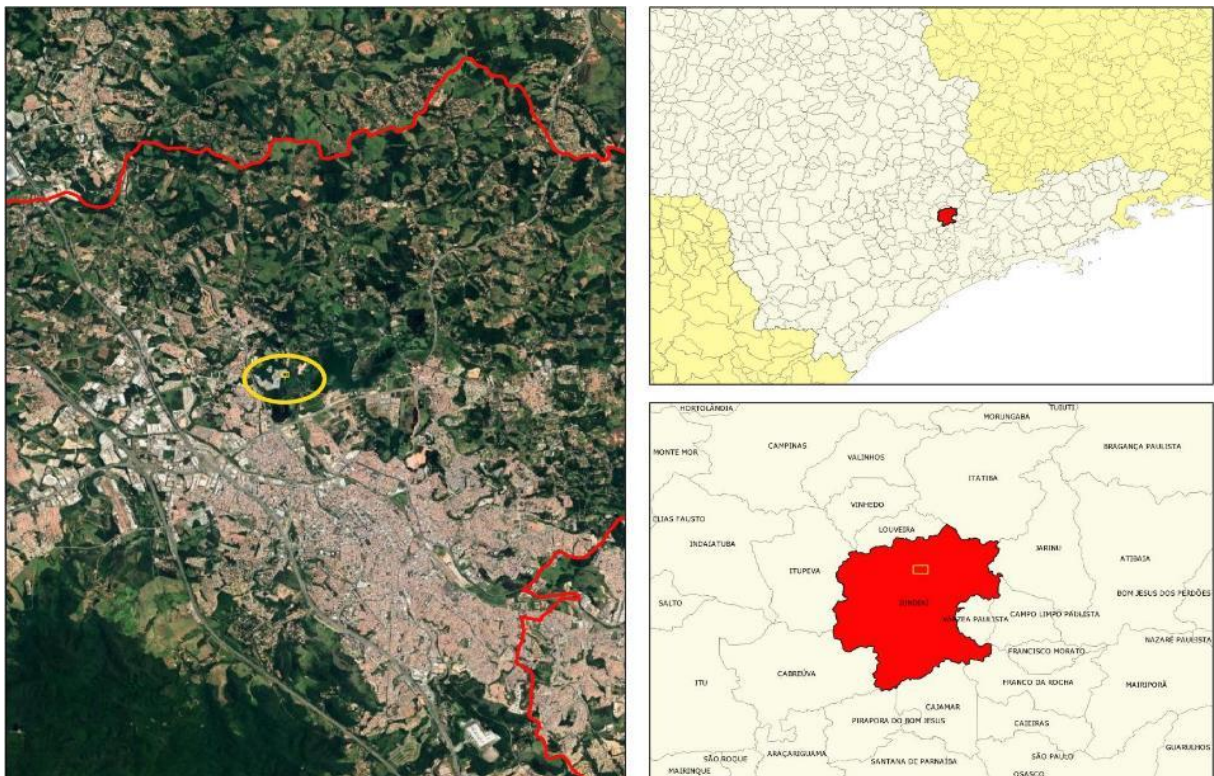


Figura 02. Visão geral da localização do avaliando em relação à cidade de Jundiaí/SP

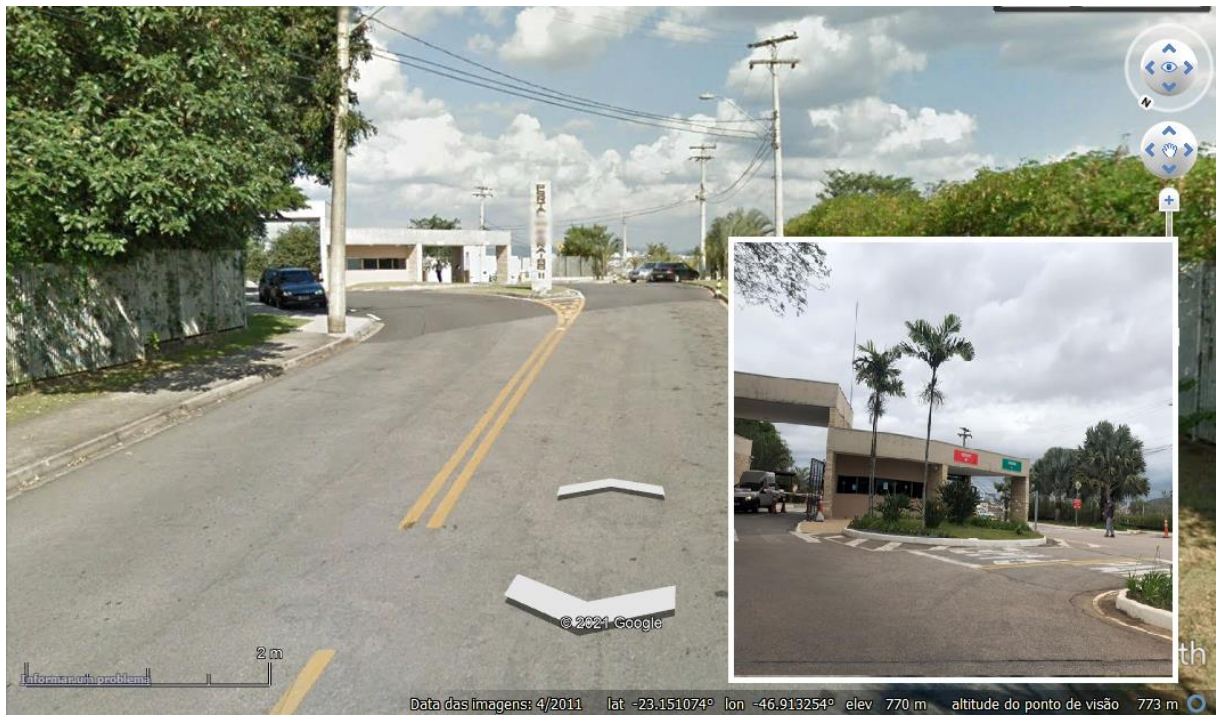


Figura 03. Visão frontal do acesso principal ao condomínio Portal do Paraíso - Fase II. (Fonte: Google Maps, imagem de 4/2011 e registro in loco dia 10/2021)

2. RESULTADOS E CONCLUSÃO

Tendo em vista a região e a vocação do imóvel a presente avaliação foi baseada em opções semelhantes à venda no mesmo condomínio, aplicando-se o fator oferta para correção da média obtida entre as opções e fator localização para equalizar os elementos em relação a posição mais ou menos interessante dos elementos.

Considerando opções concorrentes na região e aplicando os métodos de homogeneização e saneamento obteve-se o valor de mercado que será apresentado a seguir. Com relação a liquidez, considerando um tempo estimado de venda de até 18 meses de exposição e custos de oportunidade temos que ao desconto de 15 % sobre o valor de mercado teríamos um valor interessante e uma venda mais rápida em comparação ao tempo normal de exposição.

Matrícula	Descrição	Área Terreno (m ²)	Área C. (m ²)	Valor de Mercado (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
87819	Residencial sobre Lote 7 Quadra 8	1,020.00	1000.00	R\$4.235,47	R\$4.235.466,18

Considerando ainda normas vigentes estabelecidas pelo IBAPE, NBR 14563-1 e NBR 14563-2, temos que a presente avaliação atingiu grau de fundamentação II na escala de qualidade de I a III e grau de precisão Nível III, na escala de III a I, com intervalo de confiabilidade em torno da média na ordem de 16,00%.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
NOTA Observar subseção 9.1.				

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Item 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
NOTA	Observar subseção 9.1.		

Figura 04– Tabela de grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores (Fonte: NBR 14653-2)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30%-50%	>50%
NOTA	Observar subseção 9.1.		

Figura 05– Tabela de grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento de fatores (Fonte: NBR 1453-2)

Nada mais havendo no momento a acrescentar, damos por encerrada a presente avaliação.

11 de novembro de 2021

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO DISPONIBILIZADA

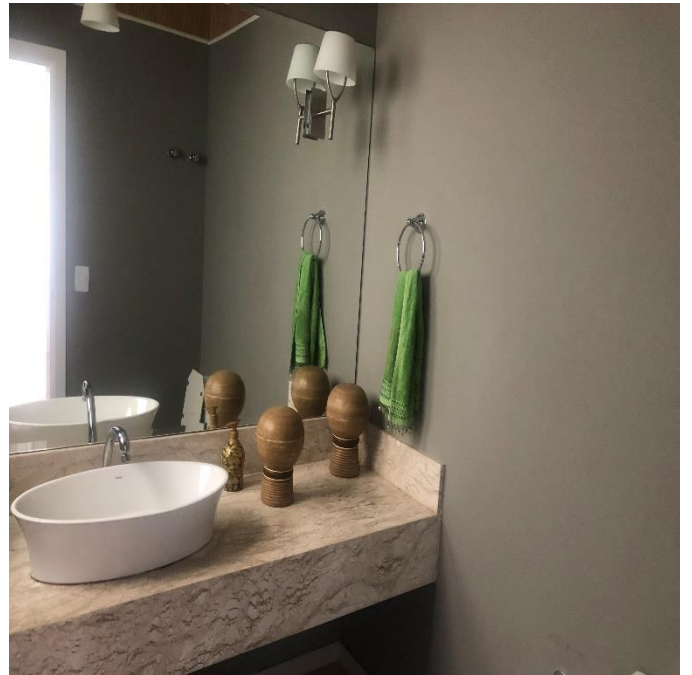
ANEXO II – REGISTRO FOTOGRÁFICO



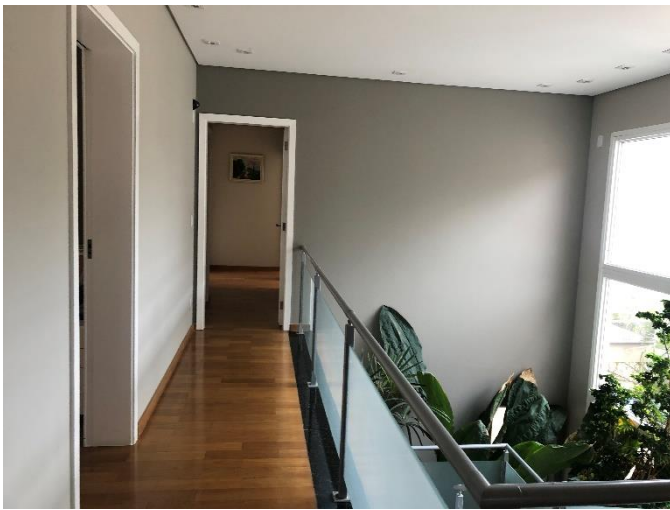




















ANEXO III – PESQUISA DE MERCADO

Obs	Fonte	Município	UF	AT (m ²)	Local	ACT (m ²)	Oferta Venda	Observações	Índice Localização	Anúncio Venda R\$/m ²	1000.00 Fator área	Fator Oferta (FO)	1 Fator Localização	Média	Média
														R\$4,413.87 n 10	R\$4,235.47 n 9
														Correção Homog. Anúncio Venda	Saneamento (0.7-1.30) Anúncio Venda
														R\$/m ²	R\$/m ²
1	https://www.imov	Jundiaí	SP	570.00	Rua Alcides Otoboni Beraldi, Portal do Paraíso II	450.00	R\$2,120,000.00	Excelente casa de alto padrão	1.00	R\$4,711.11	0.91	0.9	1.00	R\$3,837.23	R\$3,837.23
2	https://www.imov	Jundiaí	SP	458.00	Rua Alcides Otoboni Geraldi, Portal do Paraíso II	550.00	R\$3,300,000.00	Portal do Paraíso II com 05	1.00	R\$6,000.00	0.93	0.9	1.00	R\$5,011.17	R\$5,011.17
3	https://www.imov	Jundiaí	SP	1,018.00	Rua Isabel Oliveira de Melo 492, Portal do Parais	965.00	R\$5,600,000.00	do Clube Jundiaense, do	1.00	R\$5,803.11	0.99	0.9	1.00	R\$5,176.49	R\$5,176.49
4	https://www.imov	Jundiaí	SP	510.00	Rua Alcides Otoboni Beraldi, Portal do Paraíso II	492.00	R\$2,200,000.00	referência no quesito alto-	1.00	R\$4,471.54	0.92	0.9	1.00	R\$3,682.95	R\$3,682.95
5	https://www.imov	Jundiaí	SP	510.00	Rua Alcides Otoboni Beraldi, Portal do Paraíso II	329.00	R\$1,800,000.00	Portal Do Paraíso II -	1.00	R\$5,471.12	0.87	0.9	1.00	R\$4,285.18	R\$4,285.18
6	https://www.vivan	Jundiaí	SP		Portal do Paraíso II	623.00	R\$2,400,000.00	Portal do Paraíso II, 4	1.00	R\$3,852.33	0.94	0.9	1.00	R\$3,267.96	R\$3,267.96
7	https://www.vivan	Jundiaí	SP		Rua Isabel Oliveira de Melo - Portal do Paraíso II	1260.00	R\$6,000,000.00	CONDOMÍNIO PORTAL DO	1.00	R\$4,761.90	1.06	0.9	1.00	R\$4,540.63	R\$4,540.63
8	https://www.vivan	Jundiaí	SP		Rua Alfredo Giorgi - Portal do Paraíso II	500.00	R\$2,700,000.00	do Paraíso II	1.00	R\$5,400.00	0.92	0.9	1.00	R\$4,456.64	R\$4,456.64
9	https://www.vivan	Jundiaí	SP		Portal do Paraíso II	510.00	R\$2,380,000.00	Portal do Paraíso II, 3	1.00	R\$4,666.67	0.92	0.9	1.00	R\$3,860.96	R\$3,860.96
10	https://www.vivan	Jundiaí	SP	1,000.00	Rua Isabel Oliveira de Melo	400.00	R\$3,000,000.00	CA0331A	1.00	R\$7,500.00	0.89	0.9	1.00	R\$6,019.51	
Média															R\$4,235.47
n															9
Desvio Padrão															R\$743.71
Coefficiente de Variação															17.56%
Limite inferior - DV															R\$3,491.76
Limite superior - DV															R\$4,979.17
Intervalo de confiabilidade inferior															R\$3,888.40
Intervalo de confiabilidade superior															R\$4,582.53
Amplitude															16%