

Código de Identificação: 46E7LCF



Nome: **Coord. Geog.:** -18.592948, -46.488808
Logradouro: Rua Fernando Pereira Goulart **Complemento:** Lote 07 - Quadra 01
Bairro: Jardim Panorâmico **nº:** 338 **Condomínio:** -
Município: Patos de Minas **CEP:** 38705-382 **UF:** MG

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial **Uso:** Residencial **Idade Aparente:** 15
Padrão construtivo: Casa padrão médio **Estado de conservação:** Regular
Nº de matrícula: 51.420 **Nº do Cartório:** 1º CRI de Patos de Minas/MG

Dimensões Edificação (m²)			
Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	43,99	73,59	73,59
Comum			
Total			

Terreno (m²)	
Matrícula	
IPTU	220,00
In Loco	220,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 200.000,00
 Duzentos mil reais
 2.717,76

Observações de Análise do Imóvel

A matrícula do imóvel em estudo menciona a área construída de 43,99 m² enquanto o constatado no local confere com o IPTU, 73,59 m².

Nas vias secundárias constatamos prédios de apartamentos residenciais, residências térreas ou assobradadas, em geral com idade aparente entre 15 e 20 anos, de médio padrão construtivo.

Nas vias principais da região constatamos prestadores de serviço e comércio em geral.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 10 e 18 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Nome da Empresa
 Ermoso Engenharia Ltda.

Entrega: Santo André/SP - 29/11/2022

Realização da vistoria: 28/11/2022

Responsável técnico

Diego Blanco Lima Gonzalez
 CAU: A187065-3

Dados e Serviços da Região		
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não

Diagnóstico ambiental		
i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil);	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Observações (caso positivo).		

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Sala de estar	Massas	Laje	1
Cozinha	Azulejos	Laje	1
Banheiro social	Azulejos	Laje	1
Dormitório	Massas	Laje	2
Área de serviço	Massas	Telhado	1
Varanda	Massas	Telhado	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	220.000,00	2,0	0,92	20	98,00	200,00	2.244,90
2	350.000,00	2,5	0,92	20	170,00	220,00	2.058,82
3	350.000,00	2,0	1,07	10	120,00	220,00	2.916,67
4	230.000,00	2,0	1,62	5	55,00	116,00	4.181,82
5	300.000,00	2,0	1,50	5	59,00	300,00	5.084,75

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Jardim Panorâmico	S/nº	https://www.terraetetoimoveis.com/imovel/casa-com-3-dormitorios-a-venda-98-m-por-r-220-000-00-jardim-panoramico-patos-de-minas-a-venda-por-r-220-000-00
2	Jardim Panorâmico	S/nº	https://www.terraetetoimoveis.com/imovel/casa-a-venda-169-m-por-r-350-000-00-jardim-panoramico-patos-de-minas-a-venda-por-r-350-000-00
3	Jardim Panorâmico	S/nº	https://www.terraetetoimoveis.com/imovel/casa-a-venda-120-m-por-r-350-000-00-jardim-panoramico-patos-de-minas-a-venda-por-r-350-000-00
4	Jardim Panorâmico	S/nº	https://www.jucaimoveis.com/imovel/casa-de-55-m-jardim-panoramico-patos-de-minas-a-venda-por-r-230-000-00
5	Jardim Panorâmico	S/nº	https://www.jucaimoveis.com/imovel/casa-de-59-m-jardim-panoramico-patos-de-minas-a-venda-por-r-300-000-00

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



HIDRÔMETRO



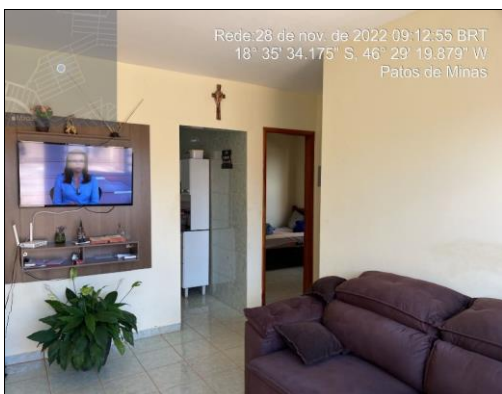
MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FRENTE



SALA DE ESTAR



BANHEIRO SOCIAL

Laudo de Avaliação de Imóvel

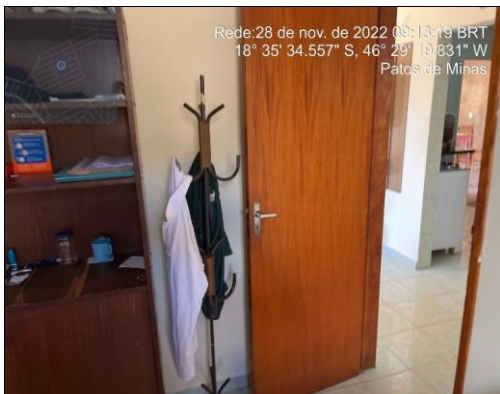
Fotos do Imóvel



DORMITÓRIO



DORMITÓRIO



OUTRO DORMITÓRIO



OUTRO DORMITÓRIO



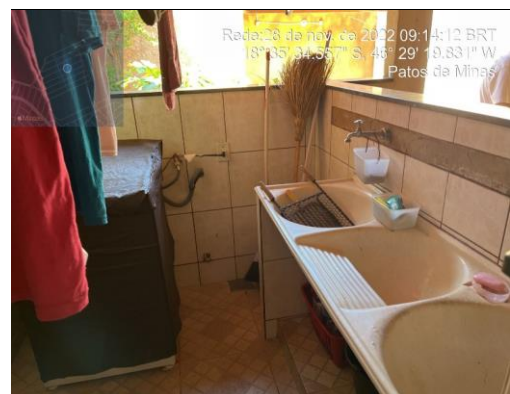
COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA DE SERVIÇO

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



ÁREA DE SERVIÇO



VARANDA



VARANDA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	CONSERV.	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Jardim Panorâmico	S/nº		Terra e Teto Imóveis	(34) 99915-1012	220.000,00	1,00	20	70	2,00	20%	0,919	98,00	10,00	200,00	29/11/22
2	Jardim Panorâmico	S/nº		Terra e Teto Imóveis	(34) 99915-1012	350.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	0,919	170,00	10,00	220,00	29/11/22
3	Jardim Panorâmico	S/nº		Terra e Teto Imóveis	(34) 99915-1012	350.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	1,070	120,00	10,00	220,00	29/11/22
4	Jardim Panorâmico	S/nº		Juca Imóveis	(34) 3821-7776	230.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,620	55,00	5,00	116,00	29/11/22
5	Jardim Panorâmico	S/nº		Juca Imóveis	(34) 3821-7776	300.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,497	59,00	12,00	300,00	29/11/22

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.terraetetoimoveis.com/imovel/casa-com-3-dormitorios-a-venda-98-m-por-r-220-000-00-jardim-panoramico-patos-de-minas-mg/CA0880-TFKU?from=sale
2	https://www.terraetetoimoveis.com/imovel/casa-a-venda-169-m-por-r-350-000-00-jardim-panoramico-patos-de-minas-mg/CA0587-TFKU?from=sale
3	https://www.terraetetoimoveis.com/imovel/casa-a-venda-120-m-por-r-350-000-00-jardim-panoramico-patos-de-minas-mg/CA0776-TFKU?from=sale
4	https://www.jucaimoveis.com/imovel/casa-de-55-m-jardim-panoramico-patos-de-minas-a-venda-por-r-230-000/CA1092-JUCH?from=sale
5	https://www.jucaimoveis.com/imovel/casa-de-59-m-jardim-panoramico-patos-de-minas-a-venda-por-r-300-000/CA1074-JUCH?from=sale

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2076,40
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO								
Setor	Averbado			Não Averbado			Coef. Frente	1,00000000
	Ac	idade	73,59	Ac	idade	0,00		
Quadra	idade	15	idade				Coef. Profund.	0,93808315
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil			Coef. Área	1,000
Frente	10,00	Conserv.	2,00	Conserv.			Coef. Esquina	1
At	220,00	residual	2%	residual			topogr.	1,00
At	22,00	padrão	1,07	padrão				

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Homogeneização do índice fiscal									Homogeneização do fator topografia						Homogeneização da frente				
	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
	1	220.000,00	0,90	156.448,93	41.551,07	10,00	20,00	200,00	207,76	1,00	1,00	0,00	207,76	1,00000000	1,0000	0,00	207,76	1,00000000	1,0000	0,00
2	350.000,00	0,90	259.590,93	55.409,07	10,00	22,00	220,00	251,86	1,00	1,00	0,00	251,86	1,00000000	1,0000	0,00	251,86	1,00000000	1,0000	0,00	251,86
3	350.000,00	0,90	244.262,42	70.737,58	10,00	22,00	220,00	321,53	1,00	1,00	0,00	321,53	1,00000000	1,0000	0,00	321,53	1,00000000	1,0000	0,00	321,53
4	230.000,00	0,90	175.756,73	31.243,27	5,00	23,20	116,00	269,34	1,00	1,00	0,00	269,34	1,00000000	1,0000	0,00	269,34	0,87055056	1,1487	40,05	309,39
5	300.000,00	0,90	174.224,03	95.775,97	12,00	25,00	300,00	319,25	1,00	1,00	0,00	319,25	1,00000000	1,0000	0,00	319,25	1,03713729	0,9642	-11,43	307,82
			Média				273,95					273,95				273,95				279,67
			L. Inf.				191,76					191,76				191,76				195,77
			L. Sup.				356,13					356,13				356,13				363,57
			Desvio				47,98					47,98				47,98				48,41
			CV				0,175					0,175				0,175				0,173
									SIM											SIM

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,89442719	1,0488	10,14	217,90	1,05	217,90	217,90	217,90	217,90
0,93808315	1,0000	0,00	251,86	1,00	251,86	251,86	251,86	251,86
0,93808315	1,0000	0,00	321,53	1,00	321,53	321,53	321,53	321,53
0,96332757	0,9738	-7,06	262,28	1,12	302,33	302,33	302,33	302,33
1,00000000	0,9381	-19,77	299,49	0,90	288,05	288,05	288,05	288,05
		Média	270,61		276,33	276,33	276,33	276,33
		L. Inf.	189,43		193,43	193,43	193,43	193,43
		L. Sup.	351,79		359,24	359,24	359,24	359,24
		Desvio	40,70					
		CV	0,150					
				SIM				

Averbado		Não Averbado		Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área construída	73,59	Área construída	0,00	Área de terreno	220,00	Valor Terreno	60.793,68
Vu construção	2.221,75	Vu construção	0,00	Vu terreno	276,33	Valor Construção	139.139,95
Depreciação	85,10%	Depreciação	#DIV/0!	Valor total	60.793,68	Valor total	199.933,63
Vu depreciado	1.890,75	Vu depreciado	#DIV/0!				
Valor total	139.139,95	Valor total	0,00				

Cálculo do Valor do Imóvel

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.			R8N	2.076,40				
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%								
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	15	70	2,00	2%	73,59	1,07	2.221,75	163.498,44	85,1%	139.139,95	
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
0	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comparativo 1	20	70	2,0	20%	98,00	0,92	1.908,21	187.004,74	83,7%	156.448,93	
Comparativo 2	20	70	2,5	20%	170,00	0,92	1.908,21	324.395,97	80,0%	259.590,93	
Comparativo 3	10	70	2,0	20%	120,00	1,07	2.221,75	266.609,76	91,6%	244.262,42	
Comparativo 4	5	70	2,0	20%	55,00	1,62	3.363,77	185.007,24	95,0%	175.756,73	
Comparativo 5	5	70	2,0	20%	59,00	1,50	3.108,37	183.393,88	95,0%	174.224,03	