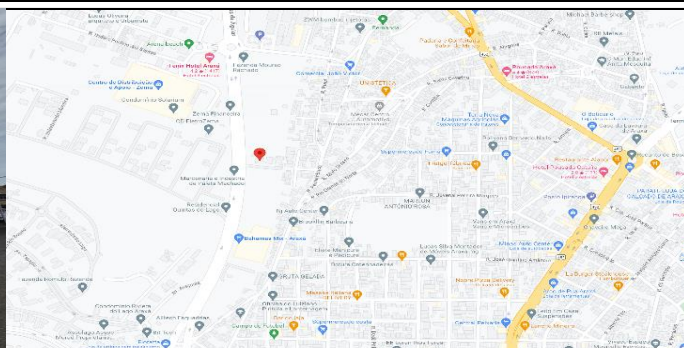


Código de Identificação: 9S7UHAE



Nome: William Alex dos Santos
Logradouro: Avenida José Ananias de Aguiar
Bairro: São Geraldo
Município: Araxá

nº: 4600
CEP: 38184-200

Coord. Geog.: (-19.585189,-46.9556088)
Complemento: Ap. 201 -Bloco 01
Condomínio: Residencial Solarium
UF: MG

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento **Uso:** Residencial **Idade Aparente:** 10
Padrão construtivo: Médio **Estado de conservação:** Entre novo e regular
Nº de matrícula: 46.740 **Nº do Cartório:** 1º CRI de Araxá/MG

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	79,63	98,44	79,63
Comum	31,93		
Total	89,22		

Terreno (m²)

Matrícula	
IPTU	
In Loco	
Fração Ideal (%)	2,847%

Vagas de garagem

Qtde Vaga vinculada	2	Qtde vaga Autônoma		Nº de matrícula:	
---------------------	---	--------------------	--	------------------	--

Valor de Mercado

R\$ 350.000,00

trezentos e cinquenta mil reais

R\$ 4.395,47

Observações de Análise do Imóvel

Nas vias secundárias constatamos prédios de apartamentos residenciais, residências térreas ou assobradadas, em geral com idade aparente entre 10 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

Galache Engenharia Ltda

Entrega: Santo André/SP - 20/06/2023

Realização da vistoria: 15/06/2023

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
Sala	Massas	Gesso	1
Sacada	Massas	Gesso	1
Cozinha	Revestimento	Gesso	1
Área de Serviço	Revestimento	Gesso	1
Banheiro Social	Revestimento	Gesso	1
Dormitório	Massas	Gesso	2
Suíte	Massas	Gesso	1
Banheiro Suíte	Cerâmica	Gesso	1

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	370.000,00	1,0	1,75	10	79,63	2	4.646,49
2	210.000,00	1,0	1,75	20	60,00	1	3.500,00
3	250.000,00	1,0	1,75	20	67,00	1	3.731,34
4	235.000,00	1,0	1,75	20	62,00	1	3.790,32
5	230.000,00	1,0	1,75	15	60,00	1	3.833,33

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Rua José Ananias de Ag	4600	https://victorramarisimobiliaria.com.br/propriedades/apartamento/araxa/apartamento-no-condominio-s
2	Rua Carício Afonso Rib	335	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alvorada-bairros-araxa-com-garagem-60m2
3	Rua Pernambuco	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-geraldo-bairros-araxa-com-garagem-67
4	Rua André Santos	50	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-universitaria-bairros-araxa-com-garagem
5	Rua Carício Afonso Ribeir	335	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-alvorada-araxa-mg-2977869993.htm

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



ACESSO AO BLOCO



IDENTIFICAÇÃO DO APARTAMENTO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL VIZINHO



SALA ESTAR / JANTAR

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



SALA ESTAR / JANTAR



SACADA



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO - 1



DORMITÓRIO - 1



SUÍTE

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



BANHEIRO SUÍTE



IDENTIFICAÇÃO DAS VAGAS



VAGAS



PORTARIA



PISCINA



CHURRASQUEIRA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
1	Avenida José Ananias de Aguiar	4600	1	Corretor	(34) 3662-9961	370.000,00	1,00	1,746	10	79,63	2	20/06/23
2	Avenida Carício Afonso Ribeiro	335	1	Corretor	(34) 98839-6668	210.000,00	1,00	1,746	20	60,00	1	20/06/23
3	Rua Pernambuco		1	Corretor	(34) 98839-6668	250.000,00	1,00	1,746	20	67,00	1	20/06/23
4	Rua André Santos	50	1	Corretor	(34) 3662-9961	235.000,00	1,00	1,746	20	62,00	1	20/06/23
5	Rua Carício Afonso Ribeiro	335	1	Corretor	(34)993020111	230.000,00	1,00	1,746	15	60,00	1	20/06/23

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://victorramarisimobiliaria.com.br/propriedades/apartamento/araxa/apartamento-no-condominio-solarium/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alvorada-bairros-araxa-com-garagem-60m2-venda-R
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-geraldo-bairros-araxa-com-garagem-67m2-vend
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-universitaria-bairros-araxa-com-garagem-62m2-v
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-alvorada-araxa-mg-2977869993.html

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	1,77	
Quadra		idade	10	0,776
índice fiscal	1,00	AU	79,63	
		vagas	2	
		andar	2	1,010

r	2,50
índice vagas	0,05
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	370.000,00	0,90	1	79,63	4.181,84	1,00	1,00	0,00	4.181,84	2	1,0000	0,00	4.181,84	10	0,776	1,0000	0,00	4.181,84
2	210.000,00	0,90	1	60,00	3.150,00	1,00	1,00	0,00	3.150,00	1	1,0500	157,50	3.307,50	20	0,603	1,2881	907,55	4.057,55
3	250.000,00	0,90	1	67,00	3.358,21	1,00	1,00	0,00	3.358,21	1	1,0500	167,91	3.526,12	20	0,603	1,2881	967,54	4.325,75
4	235.000,00	0,90	1	62,00	3.411,29	1,00	1,00	0,00	3.411,29	1	1,0500	170,56	3.581,85	20	0,603	1,2881	982,84	4.394,13
5	230.000,00	0,90	1	60,00	3.450,00	1,00	1,00	0,00	3.450,00	1	1,0500	172,50	3.622,50	15	0,684	1,1350	465,58	3.915,58
				Média	3.510,27			Média	3.510,27			Média	3.643,96			Média	4.174,97	
				L. Inf.	2.457,19			L. Inf.	2.457,19			L. Inf.	2.550,77			L. Inf.	2.922,48	
				L. Sup.	4.563,35			L. Sup.	4.563,35			L. Sup.	4.737,15			L. Sup.	5.427,46	
				Desvio	392,86			Desvio	392,86			Desvio	324,32			Desvio	194,86	
				CV	0,112			CV	0,112			CV	0,089			CV	0,047	
								SIM				SIM				SIM		

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
1.75	1,0137	57,48	4.239,32	1	1,000	1,0100	41,82	4.223,66	79,63	1,00	0,03	4.181,87	1,02	4.281,14	4.281,14	4.281,14
1.75	1,0137	43,30	3.193,30	1	1,000	1,0100	31,50	3.181,50	60,00	0,93	-215,17	2.934,83	1,36	4.289,85	4.289,85	4.289,85
1.75	1,0137	46,16	3.404,37	1	1,000	1,0100	33,58	3.391,79	67,00	0,96	-141,88	3.216,33	1,36	4.573,40	4.573,40	4.573,40
1.75	1,0137	46,89	3.458,18	1	1,000	1,0100	34,11	3.445,40	62,00	0,94	-206,86	3.204,43	1,36	4.645,69	4.645,69	4.645,69
1.75	1,0137	47,42	3.497,42	1	1,000	1,0100	34,50	3.484,50	60,00	0,93	-235,66	3.214,34	1,21	4.170,00	4.170,00	4.170,00
				Média	3.558,52			Média	3.545,37			Média	3.350,36			4.392,02
				L. Inf.	2.490,96			L. Inf.	2.481,76			L. Inf.	2.345,25			3.074,41
				L. Sup.	4.626,07			L. Sup.	4.608,98			L. Sup.	4.355,47			5.709,63
				Desvio	398,26			Desvio	396,79			Desvio	480,06			
				CV	0,112			CV	0,112			CV	0,143			
								SIM				NÃO				

SANEAMENTO DA AMOSTRA			
1	2	3	
4.281,14	4.281,14	4.281,14	4.281,14
4.289,85	4.289,85	4.289,85	4.289,85
4.573,40	4.573,40	4.573,40	4.573,40
4.645,69	4.645,69	4.645,69	4.645,69
4.170,00	4.170,00	4.170,00	4.170,00
4.392,02	4.392,02	4.392,02	4.392,02
3.074,41	3.074,41	3.074,41	3.074,41
5.709,63	5.709,63	5.709,63	5.709,63

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	79,63
Vu	4.392,02
Valor total	350.000,00