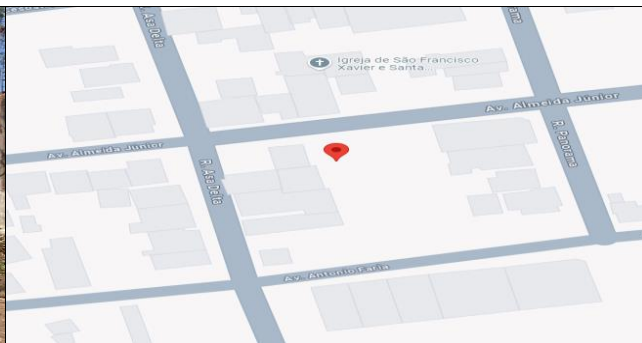


Código de Identificação: 22DV6WT


Nome: Márcia Barreto Oliveira
Logradouro: Avenida Almeida Júnior
Bairro: Campina Verde
Município: Divinópolis

nº: 131
CEP: 35501-449

Coord. Geog.: 20°09'10.9"S 44°55'32.9"W
Complemento: Lote nº 131 - Quadra nº 259
Condomínio: -
UF: MG

Características do Imóvel

Tipologia: Terreno **Uso:** Residencial **Idade Aparente:** 0
Padrão construtivo: **Estado de conservação:**
Nº de matrícula: 87.310 **Nº do Cartório:** 1ºCRI Divinópolis/MG

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	0,00	0,00	0,00
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	390,00
IPTU	390,00
In Loco	390,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado
R\$ 150.000,00

cento e cinquenta mil reais
R\$ 385,29

Observações de Análise do Imóvel

Não constatamos identificação numérica exposta sobre o imóvel vistoriado. Recomendamos que seja entregue a planta quadra, para confirmarmos com exatidão a localização do imóvel em estudo.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião por imóveis no segmento de mercado, prazo normal de venda: entre 16 e 24 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se trata de boa garantia.

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda

Entrega: Santo André/SP - 18/10/2024

Realização da vistoria: 17/10/2024

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
Trata-se de terreno.			

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	120.000,00	0,0	0,00	0	0,00	312,00	
2	160.000,00	0,0	0,00	0	0,00	360,00	
3	150.000,00	0,0	0,00	0	0,00	360,00	
4	110.000,00	0,0	0,00	0	0,00	288,00	
5	95.000,00	0,0	0,00	0	0,00	288,00	

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Campina Verde	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campina-verde-bairros-divinopolis-312m2-venda-RS
2	Campina Verde	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campina-verde-bairros-divinopolis-360m2-venda-RS
3	Campina Verde	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campina-verde-bairros-divinopolis-360m2-venda-RS
4	Campina Verde	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campina-verde-bairros-divinopolis-288m2-venda-RS
5	Campina Verde	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campina-verde-bairros-divinopolis-288m2-venda-RS

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA



TESTADA



VISTA DO LOTE



VISTA DO LOTE

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	Campina Verde	S/nº		Corretor	(37) 98811-3434	120.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	312,00	18/10/24
2	Campina Verde	S/nº		Corretor	(37) 3229-6161	160.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	360,00	18/10/24
3	Campina Verde	S/nº		Corretor	(37) 3229-6161	150.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	360,00	18/10/24
4	Campina Verde	S/nº		Corretor	(37) 3229-6161	110.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	288,00	18/10/24
5	Campina Verde	S/nº		Corretor	(37) 3229-6161	95.000,00	0,85	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	288,00	18/10/24

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campina-verde-bairros-divinopolis-312m2-venda-RS120000-id-2710412500/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campina-verde-bairros-divinopolis-360m2-venda-RS160000-id-2695628678/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campina-verde-bairros-divinopolis-360m2-venda-RS150000-id-2721525879/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campina-verde-bairros-divinopolis-288m2-venda-RS110000-id-2590308225/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campina-verde-bairros-divinopolis-288m2-venda-RS95000-id-2631612260/

Cálculo do Valor do Imóvel

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

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	0,00	Ac	0,00	Ac	
Quadra		idade		idade			Coef. Frente
Índice fiscal	1,00	vida útil		vida útil			Coef. Profund.
Frente	12,00	Conserv.		Conserv.			Coef. Área
At	390,00	residual		residual			Coef. Esquina
At	32,50	padrão		padrão			topogr.

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	120.000,00	0,90	0,00	108.540,00	12,00	26,00	312,00	347,88	1,00	1,00	0,00	347,88	0,9000	1,1111	38,65	386,54	1,03713729	1,0000	0,00	347,88
2	160.000,00	0,90	0,00	144.720,00	12,00	30,00	360,00	402,00	1,00	1,00	0,00	402,00	1,0000	1,0000	0,00	402,00	1,03713729	1,0000	0,00	402,00
3	150.000,00	0,90	0,00	135.675,00	12,00	30,00	360,00	376,88	1,00	1,00	0,00	376,88	1,0000	1,0000	0,00	376,88	1,03713729	1,0000	0,00	376,88
4	110.000,00	0,90	0,00	99.495,00	10,00	28,80	288,00	345,47	1,00	1,00	0,00	345,47	0,9500	1,0526	18,18	363,65	1,00000000	1,0371	12,83	358,30
5	95.000,00	0,90	0,00	85.927,50	10,00	28,80	288,00	298,36	0,85	1,18	52,65	351,01	0,9300	1,0753	22,46	320,82	1,00000000	1,0371	11,08	309,44
Média									354,12				364,65				369,98			
L. Inf.									247,88				255,25				258,98			
L. Sup.									460,35				474,04				480,97			
Desvio									38,84				24,39				30,84			
CV									0,110				0,067				0,083			
									SIM				SIM				SIM			

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator			Área					Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
	Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.			1	2	3
1,00000000	1,0000	0,00	347,88	312,00	0,95	-18,88	329,01	1,11	386,54	386,54	386,54	386,54
1,00000000	1,0000	0,00	402,00	360,00	0,98	-7,96	394,04	1,00	402,00	402,00	402,00	402,00
1,00000000	1,0000	0,00	376,88	360,00	0,98	-7,47	369,41	1,00	376,88	376,88	376,88	376,88
1,00000000	1,0000	0,00	345,47	288,00	0,93	-25,22	320,25	1,09	376,48	376,48	376,48	376,48
1,00000000	1,0000	0,00	298,36	288,00	0,93	-21,78	276,58	1,29	384,55	384,55	384,55	384,55
Média				354,12			337,86		385,29	385,29	385,29	385,29
L. Inf.				247,88			236,50		269,70	269,70	269,70	269,70
L. Sup.				460,35			439,21		500,88	500,88	500,88	500,88
Desvio				38,84			45,54					
CV				0,110			0,135					
				SIM			NÃO					

Averbado		Não Averbado			
Área construída	0,00	Área construída	0,00	Área construída	0,00
Vu construção	0,00	Vu construção	0,00	Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	0,00	Valor total	0,00	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
Área de terreno	390,00	Valor Terreno	150.262,55		
Vu terreno	385,29	Valor Construção	0,00		
Valor total	150.262,55	Valor total	150.262,55		

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	0,00			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)				
Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00				
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	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00				
Comparativo 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00				
Comparativo 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00				
Comparativo 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00				
Comparativo 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00				