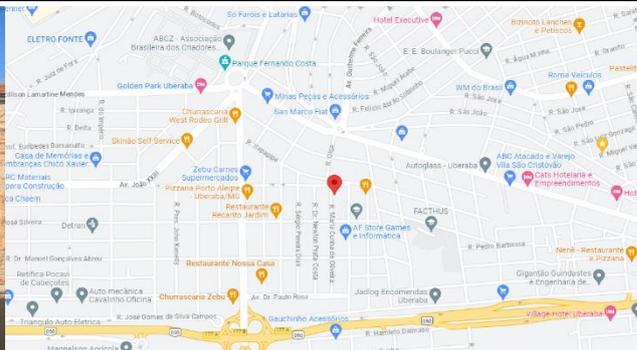


Código de Identificação: ZY4RWEG



Nome: José Renato de Oliveira	Coord. Geog.: 19°46'27.1"S 47°56'29.0"W
Logradouro: Rua Maria Cunha de Oliveira	Complemento: Lote 5 - Quadra I
Bairro: Jardim Induberaba nº: 45	Condomínio:
Município: Uberaba CEP: 38040-160	UF: MG

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial	Uso: Residencial	Idade Aparente: 10
Padrão construtivo: Casa padrão médio	Estado de conservação: Regular	
Nº de matrícula: 13.995	Nº do Cartório: 2º CRI de Uberaba/MG	

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	308,69	308,69	308,69
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	528,00
IPTU	528,00
In Loco	528,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 870.000,00

Oitocentos e setenta mil reais

R\$ 2.818,36

Observações de Análise do Imóvel

As imagens utilizadas no presente trabalho foram retiradas de laudo de avaliação realizados em maio de 2023.

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.	Responsável técnico Diego Blanco Lima Gonzalez CAU: A187065-3
Entrega: Santo André/SP - 16/10/2023	
Realização da vistoria: 05/05/2023	

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
Varanda	Massas	Telhas	1
Garagem	Massas	Telhas	1
Sala	Massas	Laje	2
Copa	Massas	Laje	1
Cozinha	Azulejos	Laje	1
Banheiro Social	Azulejos	Laje	1
Dormitório	Massas	Laje	1
Suíte	Massas	Laje	3
Banheiro Suíte	Azulejos	Laje	3
Área de Serviço	Massas	Telhas	1
Espaço Gourmet	Azulejos	Telhas	1
Dormitório de Serviço	Massas	Laje	1
Suíte de Serviço	Massas	Laje	1
Banheiro Suíte de Serviço	Massas	Laje	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	600.000,00	2,5	1,22	20	198,13	360,00	3.028,31
2	650.000,00	2,5	0,91	20	304,00	312,00	2.138,16
3	610.000,00	2,5	1,29	10	180,00	300,00	3.388,89
4	450.000,00	3,0	0,91	30	214,58	360,00	2.097,12
5	450.000,00	2,5	1,06	30	182,00	325,00	2.472,53

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	utor Avelino Inácio de	347	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-induberaba-bairros-uberaba-com-garagem
2	Jardim Induberaba	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-induberaba-bairros-uberaba-com-garagem
3	Jardim Induberaba	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-jardim-induberaba-bairros-uberaba-com-garagem
4	Jardim Induberaba	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-induberaba-bairros-uberaba-com-garagem
5	Jardim Induberaba	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-induberaba-bairros-uberaba-com-garagem

Laudo de Avaliação de Imóvel

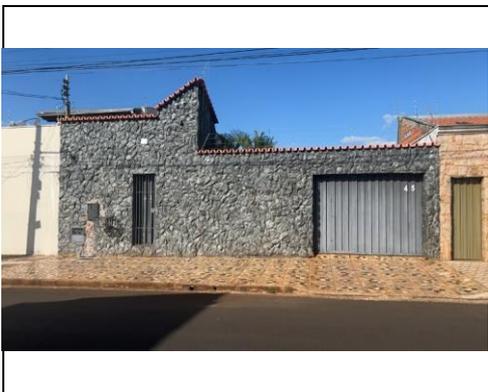
Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



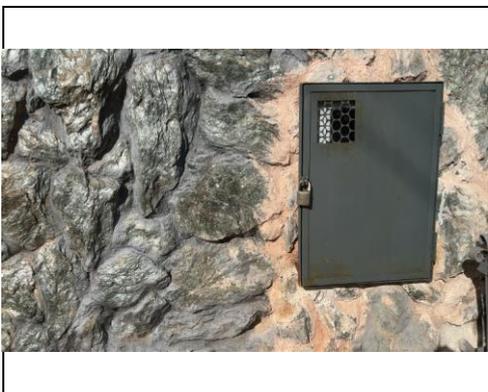
LOGRADOURO



FACHADA



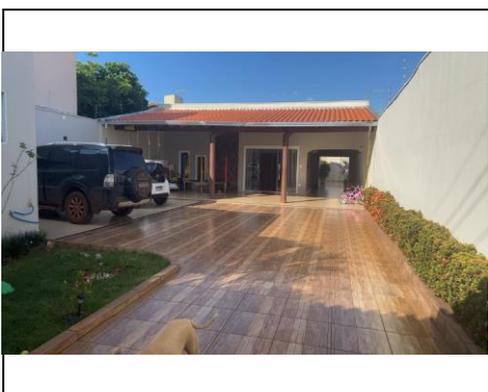
IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



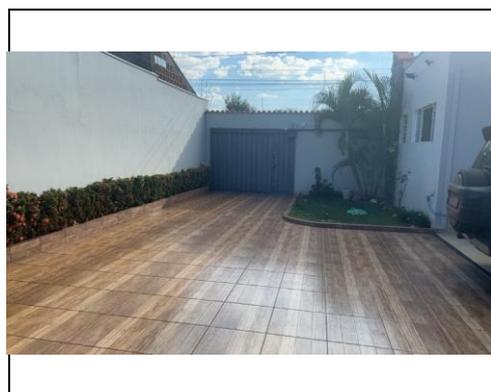
MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA



HIDRÔMETRO



QUINTAL



QUINTAL

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



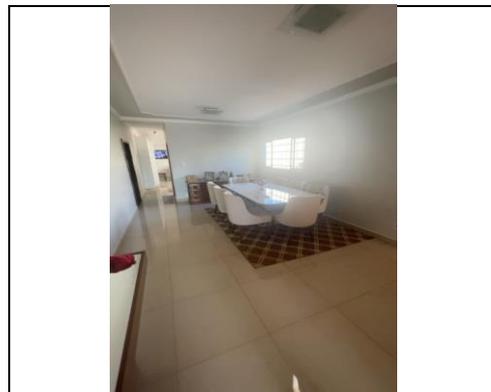
VARANDA



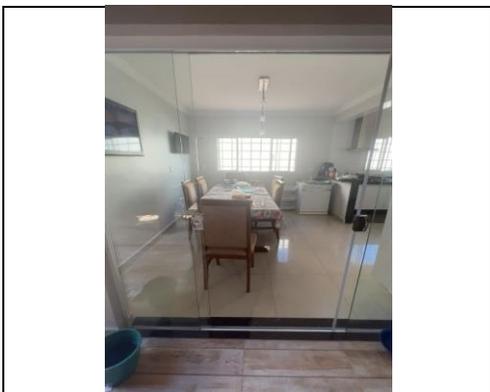
GARAGEM



SALA DE ESTAR



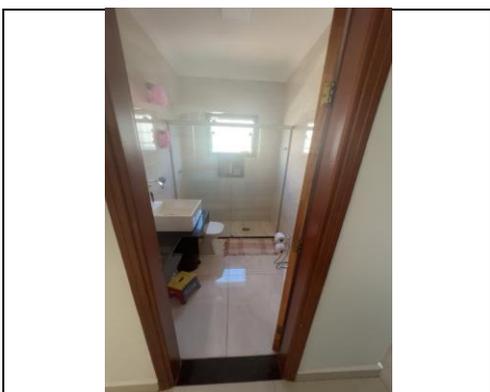
SALA DE JANTAR



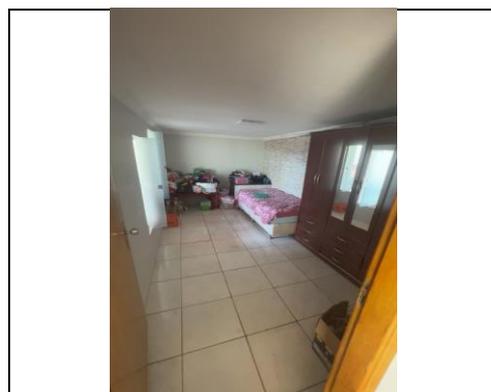
COPA



COZINHA



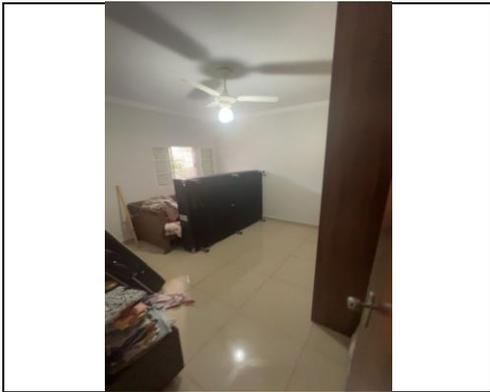
BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO

Laudo de Avaliação de Imóvel

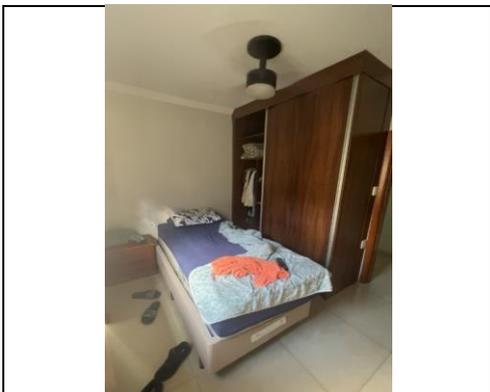
Fotos do Imóvel



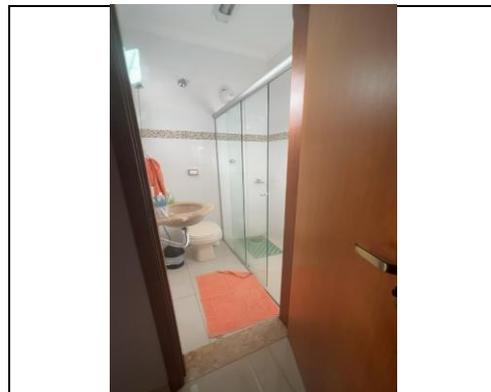
SUÍTE 1



BANHEIRO SUÍTE 1



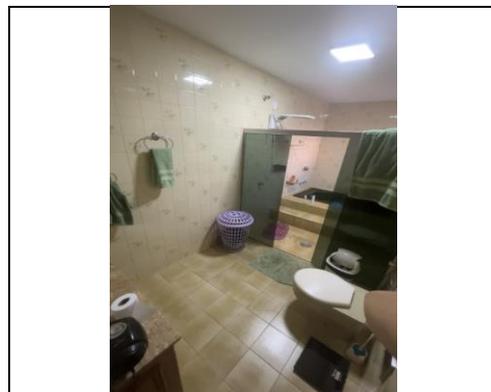
SUÍTE 2



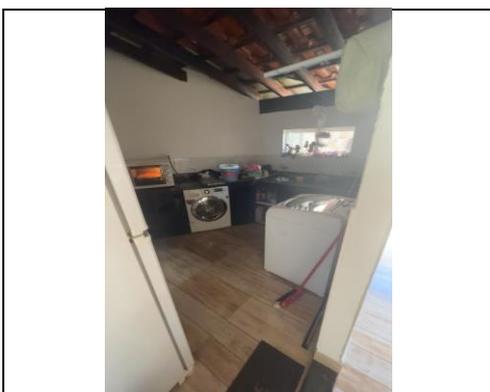
BANHEIRO SUÍTE 2



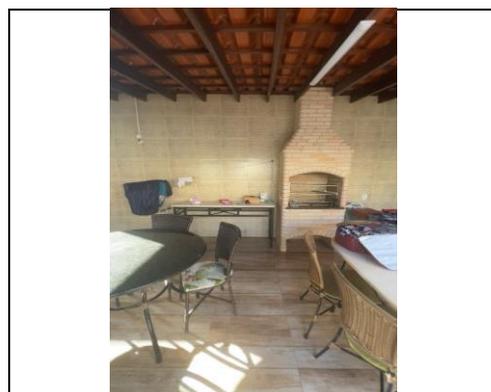
SUÍTE 3



BANHEIRO SUÍTE 3



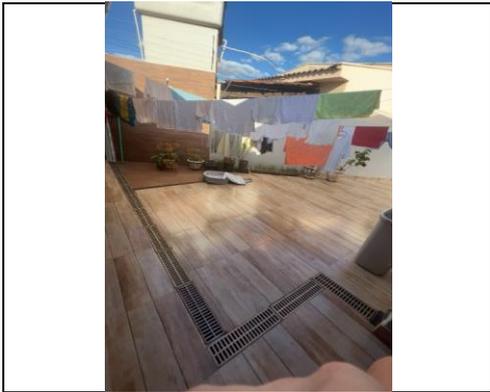
ÁREA DE SERVIÇO



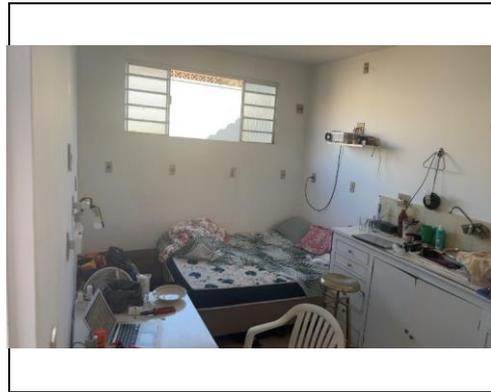
ESPAÇO GOURMET

Laudo de Avaliação de Imóvel

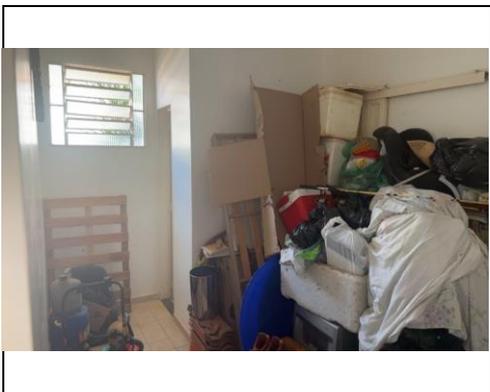
Fotos do Imóvel



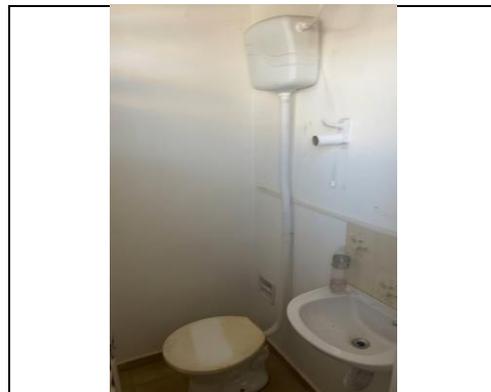
QUINTAL



DORMITÓRIO DE SERVIÇO



SUÍTE DE SERVIÇO



BANHEIRO SUÍTE DE SERVIÇO

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	Rua Doutor Avelino Inácio de Oliveira	347		Maia Imóveis	(34) 3311-7600	600.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,221	198,13	12,00	360,00	16/10/23
2	Jardim Induberaba	S/nº		Zucato Imobiliária	(34) 3334-8800	650.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	0,912	304,00	12,00	312,00	16/10/23
3	Jardim Induberaba	S/nº		Imobiliária Visão	(34) 3318-0000	610.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,285	180,00	12,00	300,00	16/10/23
4	Jardim Induberaba	S/nº		Imobiliária Visão	(34) 3318-0000	450.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,912	214,58	12,00	360,00	16/10/23
5	Jardim Induberaba	S/nº		Vínculo Imóveis	(34) 3317-8700	450.000,00	1,00	30	70	2,50	20%	1,056	182,00	12,00	325,00	16/10/23

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-induberaba-bairros-uberaba-com-garagem-198m2-venda-RS600000-id-2599135883/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-induberaba-bairros-uberaba-com-garagem-304m2-venda-RS650000-id-2651991757/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-jardim-induberaba-bairros-uberaba-com-garagem-180m2-venda-RS610000-id-2554438245/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-induberaba-bairros-uberaba-com-garagem-215m2-venda-RS450000-id-2554438595/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-induberaba-bairros-uberaba-com-garagem-182m2-venda-RS450000-id-2526348615/

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS				
ZONA	2	RBN	2157,66	
Fr	10,00	f	0,20	
Pml	25,00	p	0,50	
Pma	40,00	ca	0,00	

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO								
Setor	Averbado			Não Averbado				
	Ac	308,69	Ac	0,00	Ac		Coef. Frente	1,03713729
Quadra	idade	10	idade				Coef. Profund.	0,99576933
índice fiscal	vida útil	70	vida útil				Coef. Área	1,000
Frente	Conserv.	2,50	Conserv.				Coef. Esquina	1
At	residual	20%	residual				topogr.	1,00
At	padrão	1,18	padrão					

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente									
			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 Ft)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x Ft)-Vu	Vu homog.
			1	600.000,00	0,90	417.698,55	122.301,45	12,00	30,00	360,00	339,73	1,00	1,00	0,00	339,73	1,0000	1,0000	0,00	339,73	1,03713729
2	650.000,00	0,90	478.702,27	106.297,73	12,00	26,00	312,00	340,70	1,00	1,00	0,00	340,70	1,0000	1,0000	0,00	340,70	1,03713729	1,0000	0,00	340,70
3	610.000,00	0,90	436.811,74	112.188,26	12,00	25,00	300,00	373,96	1,00	1,00	0,00	373,96	1,0000	1,0000	0,00	373,96	1,03713729	1,0000	0,00	373,96
4	450.000,00	0,90	276.415,28	128.584,72	12,00	30,00	360,00	357,18	1,00	1,00	0,00	357,18	1,0000	1,0000	0,00	357,18	1,03713729	1,0000	0,00	357,18
5	450.000,00	0,90	294.506,91	110.493,09	12,00	27,08	325,00	339,98	1,00	1,00	0,00	339,98	1,0000	1,0000	0,00	339,98	1,03713729	1,0000	0,00	339,98
			Média	350,31							Média	350,31			Média	350,31			Média	350,31
			L. Inf.	245,22							L. Inf.	245,22			L. Inf.	245,22			L. Inf.	245,22
			L. Sup.	455,40							L. Sup.	455,40			L. Sup.	455,40			L. Sup.	455,40
			Desvio	15,15							Desvio	15,15			Desvio	15,15			Desvio	15,15
			CV	0,043							CV	0,043			CV	0,043			CV	0,043
			SIM				SIM				SIM									

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x Ft)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	0,9958	-1,44	338,29	1,00	338,29	338,29	338,29	338,29
1,00000000	0,9958	-1,44	339,26	1,00	339,26	339,26	339,26	339,26
1,00000000	0,9958	-1,58	372,38	1,00	372,38	372,38	372,38	372,38
1,00000000	0,9958	-1,51	355,67	1,00	355,67	355,67	355,67	355,67
1,00000000	0,9958	-1,44	338,54	1,00	338,54	338,54	338,54	338,54
			Média	348,83	348,83	348,83	348,83	348,83
			L. Inf.	244,18	244,18	244,18	244,18	244,18
			L. Sup.	453,47	453,47	453,47	453,47	453,47
			Desvio	15,08	15,08	15,08	15,08	15,08
			CV	0,043	0,043	0,043	0,043	0,043
			SIM					

Averbado		Não Averbado			
Área construída	308,69	Área construída	0,00	Área construída	0,00
Vu construção	2.537,41	Vu construção	0,00	Vu construção	0,00
Depreciação	87,53%	Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	2.220,88	Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	685.564,87	Valor total	0,00	Valor total	0,00

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	528,00	Valor Terreno	184.180,47
Vu terreno	348,83	Valor Construção	685.564,87
Valor total	184.180,47	Valor total	869.745,34

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	2.157,66			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	10	70	2,50	20%	308,69	1,18	2.537,41	783.272,52	87,5%	685.564,87
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	2,5	20%	198,13	1,22	2.634,50	521.974,05	80,0%	417.698,55
Comparativo 2	20	70	2,5	20%	304,00	0,91	1.967,79	598.206,92	80,0%	478.702,27
Comparativo 3	10	70	2,5	20%	180,00	1,29	2.772,59	499.066,76	87,5%	436.811,74
Comparativo 4	30	70	3,0	20%	214,58	0,91	1.967,79	422.247,50	65,5%	276.415,28
Comparativo 5	30	70	2,5	20%	182,00	1,06	2.278,49	414.684,99	71,0%	294.506,91