

Código de Identificação: ECVWJAU



Nome: **Coord. Geog.:** -19.824258, -43.946973
Logradouro: Rua dos Urutaus **Complemento:** Lote 08 - Quadra 22
Bairro: Vila Cloris **nº:** 91 **Condomínio:** -
Município: Belo Horizonte **CEP:** 31744-140 **UF:** MG

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial **Uso:** Residencial **Idade Aparente:** 20
Padrão construtivo: Casa padrão médio **Estado de conservação:** Regular
Nº de matrícula: 3.333 **Nº do Cartório:** 5º CRI de Belo Horizonte/MG

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	311,03	311,03	311,03
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	
IPTU	360,00
In Loco	360,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 1.065.000,00

Um milhão e sessenta e cinco mil reais
3.424,11

Observações de Análise do Imóvel

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
Entrega: Santo André/SP - 25/08/2022	Diego Blanco Lima Gonzalez
Realização da vistoria: 24/08/2022	CAU: A187065-3

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

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

	Paredes	Teto	Quantidade
Divisão Interna			
Garagem	Massas	Laje	1
Sala de estar	Massas	Laje	2
Sala de jantar	Massas	Laje	1
Escritório	Massas	Laje	2
Varanda	Massas	Telhado	2
Suíte	Massas	Laje	1
Banheiro suíte	Azulejos	Laje	1
Dormitório	Massas	Laje	2
Banheiro social	Azulejos	Laje	3
Cozinha	Azulejos	Laje	1
Sauna	Azulejos	Laje	1
Área de serviço	Azulejos	Telhado	1
Área gourmet	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	800.000,00	2,5	0,92	25	304,00	360,00	2.631,58
2	890.000,00	2,5	1,25	15	220,00	360,00	4.045,45
3	1.100.000,00	2,5	1,25	20	327,00	400,00	3.363,91
4	1.200.000,00	2,0	1,37	10	290,46	366,00	4.131,38
5	1.250.000,00	2,5	1,22	20	437,00	360,00	2.860,41

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Vila Clóris	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-vila-cloris-bairros-belo-horizonte-com-garagem-304
2	Vila Clóris	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-cloris-bairros-belo-horizonte-com-garagem-220
3	Vila Clóris	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-cloris-bairros-belo-horizonte-com-garagem-327
4	Vila Clóris	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-cloris-bairros-belo-horizonte-com-garagem-290
5	Vila Clóris	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-cloris-bairros-belo-horizonte-com-garagem-437

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FRENTE



FRENTE



GARAGEM



SALA DE ESTAR



SALA DE ESTAR



BANHEIRO SOCIAL

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



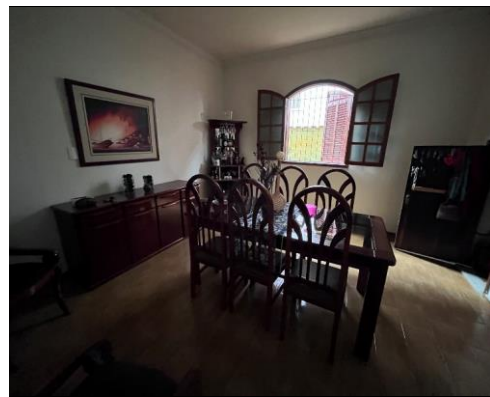
CIRCULAÇÃO



SALA



SALA DE JANTAR



SALA DE JANTAR



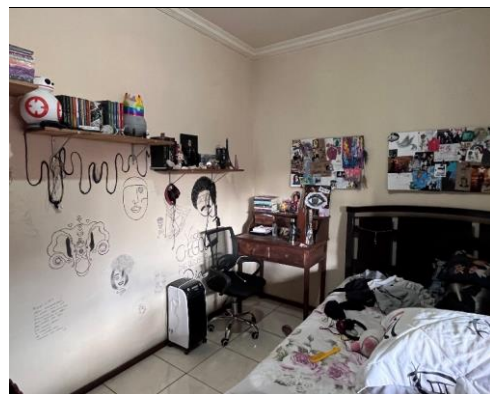
COZINHA



COZINHA



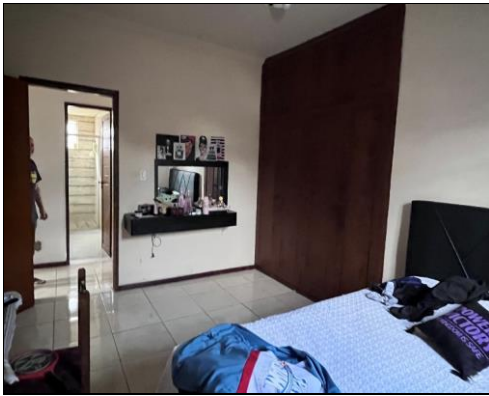
DORMITÓRIO



DORMITÓRIO

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



OUTRO DORMITÓRIO



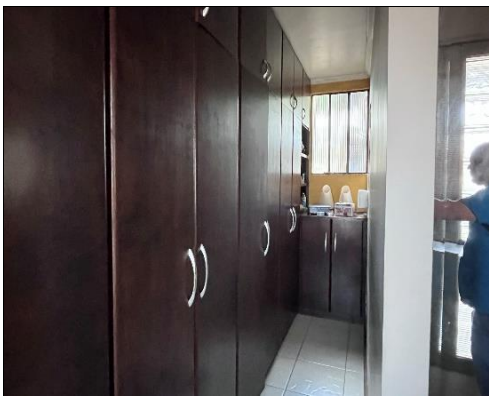
OUTRO DORMITÓRIO



SUÍTE



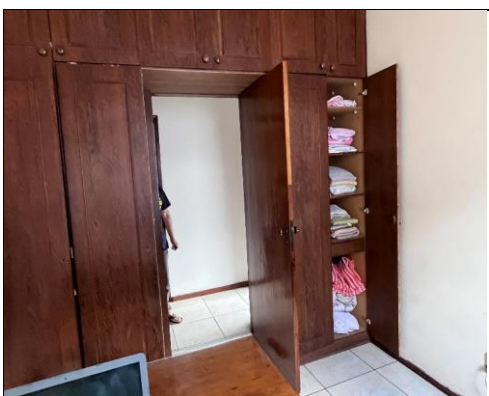
SUÍTE



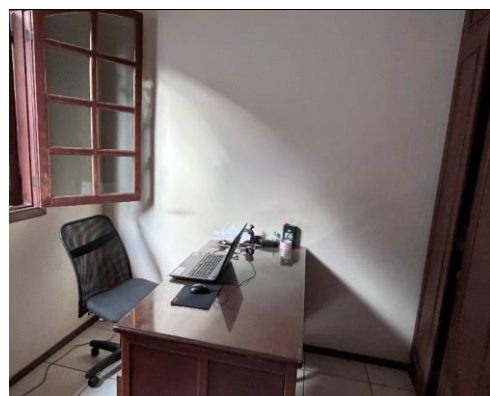
CLOSET



BANHEIRO SUÍTE



ESCRITÓRIO



ESCRITÓRIO

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



BANHEIRO SOCIAL



SALA DE ESTAR



SALA DE ESTAR



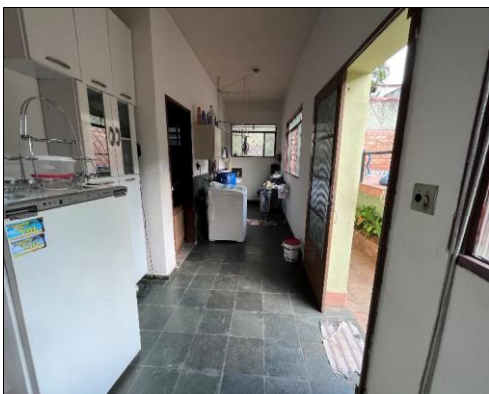
VARANDA



VARANDA



ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA DE SERVIÇO



FUNDOS

Laudo de Avaliação de Imóvel

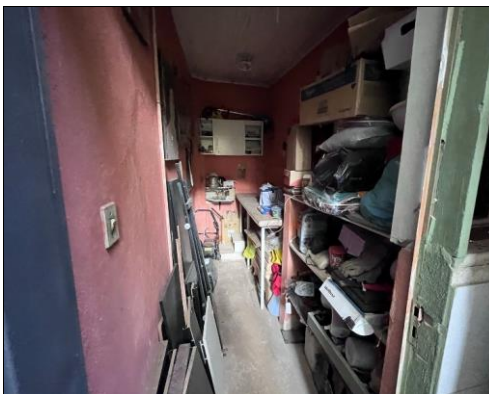
Fotos do Imóvel



PISCINA



PISCINA



DEPÓSITO



ÁREA GOURMET



ÁREA GOURMET



ÁREA GOURMET



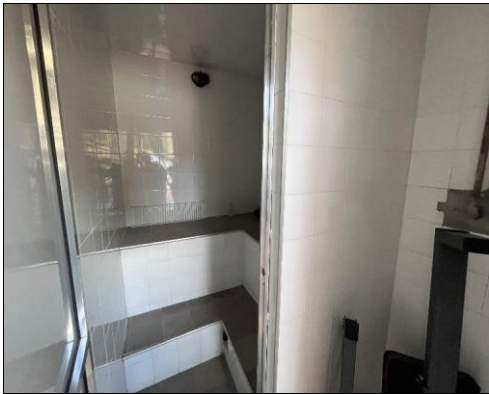
ÁREA GOURMET



LAVABO

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



SAUNA



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	BAIRRO	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	CONSERV.	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Vila Clóris		A Habitar Imóveis Ltda	(31) 3498-8000	800.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	0,919	304,00	12,00	360,00	25/08/22
2	Vila Clóris		PROLAR NETIMÓVEIS	(31) 3303-5555	890.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,251	220,00	12,00	360,00	25/08/22
3	Vila Clóris		CASA MINEIRA	(31) 2533-3000	1.100.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,251	327,00	12,00	400,00	25/08/22
4	Vila Clóris		SOLLAR NEGÓCIOS	(31) 3889-1552	1.200.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	1,374	290,46	12,00	366,00	25/08/22
5	Vila Clóris		CASA MINEIRA	(31) 2533-3000	1.250.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,221	437,00	12,00	360,00	25/08/22

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-vila-cloris-bairros-belo-horizonte-com-garagem-304m2-venda-RS800000-id-2545787104/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-cloris-bairros-belo-horizonte-com-garagem-220m2-venda-RS890000-id-2553510022/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-cloris-bairros-belo-horizonte-com-garagem-327m2-venda-RS1100000-id-2514784373/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-cloris-bairros-belo-horizonte-com-garagem-290m2-venda-RS1200000-id-2554008055/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-cloris-bairros-belo-horizonte-com-garagem-437m2-venda-RS1250000-id-2517341233/

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	2071,64
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				
	Ac			Ac			Ac	
Quadra	idade	20	idade	20	idade		Coef. Frente	1,03713729
índice fiscal	vida útil	70	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	residual	20%	residual	20%	residual		topogr.	1,00
At	padrão	1,51	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 Ft)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
	1	800.000,00	0,90	438.176,67	281.823,33	12,00	30,00	360,00	782,84	1,00	1,00	0,00	782,84	1,0000	1,0000	0,00	782,84	1,03713729	1,0000	0,00	782,84
2	890.000,00	0,90	478.714,20	322.285,80	12,00	30,00	360,00	895,24	1,00	1,00	0,00	895,24	1,0000	1,0000	0,00	895,24	1,03713729	1,0000	0,00	895,24	
3	1.100.000,00	0,90	678.161,93	311.838,07	12,00	33,33	400,00	779,60	1,00	1,00	0,00	779,60	1,0000	1,0000	0,00	779,60	1,03713729	1,0000	0,00	779,60	
4	1.200.000,00	0,90	757.474,41	322.525,59	12,00	30,50	366,00	881,22	1,00	1,00	0,00	881,22	1,0000	1,0000	0,00	881,22	1,03713729	1,0000	0,00	881,22	
5	1.250.000,00	0,90	884.556,22	240.443,78	12,00	30,00	360,00	667,90	1,00	1,00	0,00	667,90	1,0000	1,0000	0,00	667,90	1,03713729	1,0000	0,00	667,90	
			Média	801,36							Média	801,36			Média	801,36			Média	801,36	
			L. Inf.	560,95							L. Inf.	560,95			L. Inf.	560,95			L. Inf.	560,95	
			L. Sup.	1.041,77							L. Sup.	1.041,77			L. Sup.	1.041,77			L. Sup.	1.041,77	
			Desvio	91,95							Desvio	91,95			Desvio	91,95			Desvio	91,95	
			CV	0,115							CV	0,115			CV	0,115			CV	0,115	
											SIM					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
1,00000000	1,0000	0,00	782,84	1,00	782,84	782,84	782,84	782,84
1,00000000	1,0000	0,00	895,24	1,00	895,24	895,24	895,24	895,24
1,00000000	1,0000	0,00	779,60	1,00	779,60	779,60	779,60	779,60
1,00000000	1,0000	0,00	881,22	1,00	881,22	881,22	881,22	881,22
1,00000000	1,0000	0,00	667,90	1,00	667,90	667,90	667,90	667,90
			Média	801,36	801,36	801,36	801,36	801,36
			L. Inf.	560,95	560,95	560,95	560,95	560,95
			L. Sup.	1.041,77	1.041,77	1.041,77	1.041,77	1.041,77
			Desvio	91,95				
			CV	0,115				

SIM

Averbado		Não Averbado			
Área construída	311,03	Área construída	0,00	Área construída	0,00
Vu construção	3.119,89	Vu construção	2.216,65	Vu construção	0,00
Depreciação	80,02%	Depreciação	80,02%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	2.496,62	Vu depreciado	1.773,83	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	776.525,27	Valor total	0,00	Valor total	0,00

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	360,00	Valor Terreno	288.489,09
Vu terreno	801,36	Valor Construção	776.525,27
Valor total	288.489,09	Valor total	1.065.014,36

Cálculo do Valor do Imóvel

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.			R8N	2.071,64			
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	20	70	2,50	20%	311,03	1,51	3.119,89	970.379,34	80,0%	776.525,27
Não Averbado	20	70	2,50	20%	0,00	1,07	2.216,65	0,00	80,0%	0,00
0	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 1	25	70	2,5	20%	304,00	0,92	1.903,84	578.766,50	75,7%	438.176,67
Comparativo 2	15	70	2,5	20%	220,00	1,25	2.591,62	570.156,76	84,0%	478.714,20
Comparativo 3	20	70	2,5	20%	327,00	1,25	2.591,62	847.460,28	80,0%	678.161,93
Comparativo 4	10	70	2,0	20%	290,46	1,37	2.846,43	826.775,03	91,6%	757.474,41
Comparativo 5	20	70	2,5	20%	437,00	1,22	2.529,47	1.105.379,46	80,0%	884.556,22