

Nome: CPF:
Endereço: No. Complemento:
Bairro: Município: UF: CEP:

Tipo do Imóvel: No. da Matrícula: No. do Cart.
Finalidade: Estado de Conservação:
Padrão: Padrão Construtivo: Idade Aparente:

Valor de Mercado:

R\$ 1.407.000,00

Valor por Extenso:

Um milhão e quatrocentos e sete mil reais

Valor de venda forçada (0,65):

R\$ 915.000,00

Valor por Extenso:

Novecentos e quinze mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| ☒ Energia Elétrica | ☒ Pavimentação | ☐ Metrô | ☒ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☒ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☐ Gás | ☒ Correio | ☒ Praças e Parques |
| ☒ Iluminação Pública | ☒ Coleta de Lixo | ☒ Bancos | ☒ Entretenimento |
| ☒ Telefonia | | ☒ Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?

Sim

Se não, por quê ?

Nenhum

b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?

Não

Se sim, por quê ?

Nenhum

c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?

Não

Se sim, qual ?

Nenhum

Observações Complementares:

A matrícula do imóvel em estudo menciona que o mesmo possui os números 150 e 154 da Avenida São Jerônimo, com uma área construída total de 189,80m², sendo um comércio de âmbito local com 94,90m² e uma residência com 94,90m², já o IPTU menciona Avenida São Jerônimo nº 150 com uma área construída total de 858,00m². Porém no local constatamos apenas o número 150 e construção de uma igreja com 03 pavimentos, tendo uma área construída total de aproximadamente 780,00m².

Diagnostico de Mercado:

Responsável Técnico:

Nome: Tales R. S. Galache
Crea: 5060563873-D
Empresa: Galache Engenharia Ltda.
Crea: 1009877

Data: 18 de agosto de 2019



Foto da Fachada do Imóvel

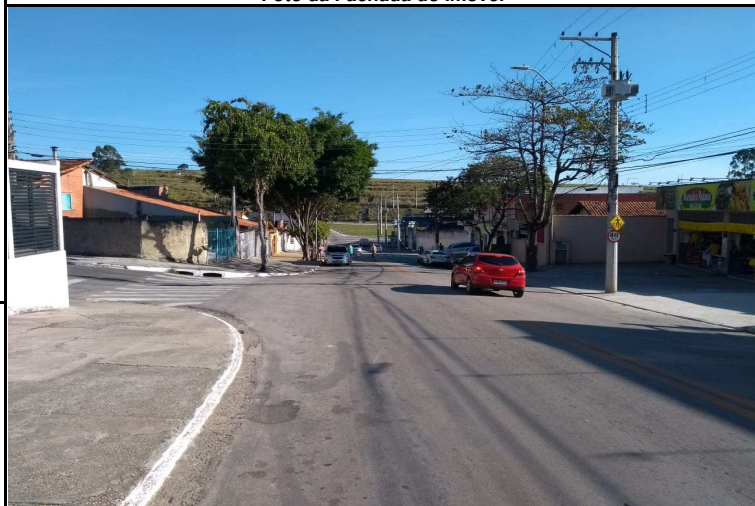


Foto do Logradouro

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	344,45	m ²
Testada:	15,61	m
Lat. Dir.:	28,00	m
Lat. Esq.:	21,30	m
Fração ideal	100,00	%

Construção (Averbado):	189,800	m²
Construção (Não Averbado):	590,20	m²
Área Total:	780,00	m²

No. Vagas:	Cobertas	-
	Descobertas	-
No. Pav.:	3	
Aptos/andar:	-	Total Unid.:
No.: Elev.:	-	-

Áreas Averbadas ?

Infra-estrutura da Edificação:

- | | | | |
|--|--|---|--|
| ☐ Salão de Festas | ☐ Play Ground | ☐ Quadra Poliesportiva | ☐ Espaço Gourmet |
| ☐ Sala de Jogos | ☐ Piscina | ☐ TV a cabo | ☐ Vigilância |
| ☐ Sala de Ginástica | ☐ Churrasqueira | ☐ Sauna | ☐ Lavanderia Coletiva |

Características da Unidade Avalianda:

[illegible]

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Av. São Cristóvão, 478,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(12) 3209-1918		Contato	Sr. André
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,368	AC(m²)	200,00	AT (m²)	232,80	Valor (R\$): 500.000,00

2. Endereço:	Av. São Cristóvão, 480,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(12) 3206-2324		Contato	Sr. Carlos
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,125	AC(m²)	202,15	AT (m²)	232,80	Valor (R\$): 370.000,00

3. Endereço:	Av. São Cristóvão, 130,						Situação	Oferta
Fonte:	Nova Freitas			Telefone:	(12) 3322-7200		Contato	Sr. Sergio
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,125	AC(m²)	150,00	AT (m²)	480,00	Valor (R\$): 480.000,00

4. Endereço:	Av. São Cristóvão (vendido), Lado nº 130,						Situação	Oferta
Fonte:	Nova Freitas			Telefone:	(12) 3924-4688		Contato	Sr. Sergio
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	480,00	Valor (R\$): 300.000,00

5. Endereço:	Rua Turumirim, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretora			Telefone:	(12) 97409-2469		Contato	Sra. Claudia
Idade:	30 Anos	Padrão:	0,919	AC(m²)	750,00	AT (m²)	1.387,00	Valor (R\$): 1.800.000,00

6. Endereço:	Rua Betim, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretora			Telefone:	(12) 3322-7200		Contato	Sra. Ana
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,125	AC(m²)	1200,00	AT (m²)	1.755,00	Valor (R\$): 2.800.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	10	70	2,5	20%	580	1,48	2112,73	1.225.383,17	87,5%	1.072.525,37
Não Averb.	10	30	2,5	20%	200	0,37	521,0448	104.208,96	77,2%	80.437,28
Comp 1	10	70	2,5	20%	200,00	1,37	1.952,85	390.569,47	87,5%	341.848,72
Comp 2	15	70	3	20%	202,15	1,13	1.605,96	324.644,81	77,0%	249.962,59
Comp 3	15	70	2,5	20%	150,00	1,13	1.605,96	240.894,00	84,0%	202.259,08
Comp 4	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	30	70	3,5	20%	750,00	0,92	1.311,89	983.918,16	57,1%	561.628,52
Comp 6	25	70	3	20%	1.200,00	1,13	1.605,96	1.927.152,00	69,6%	1.342.096,18

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 500.000,00	0,90	341.848,72	110.401,28	474,23	1,250	1,000	1,211	0,939	1,46	692,73
2	R\$ 370.000,00	0,90	249.962,59	84.702,41	363,84	1,250	1,000	1,211	0,939	1,46	531,48
3	R\$ 480.000,00	0,90	202.259,08	231.900,92	483,13	1,250	1,000	1,073	0,943	1,32	638,94
4	R\$ 300.000,00	1,00	0,00	301.470,00	628,06	1,250	1,000	1,073	0,943	1,32	830,62
5	R\$ 1.800.000,00	0,90	561.628,52	1.066.471,48	768,91	1,250	1,000	0,952	0,948	1,20	923,95
6	R\$ 2.800.000,00	0,90	1.342.096,18	1.190.503,82	678,35	1,250	1,000	0,952	0,939	1,20	815,14
						SIM	SIM	SIM	NÃO	Média	738,81
						Saneamento				Mín.	554,11
										Máx.	923,51

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	344,45	Valor do m²:	738,81	Valor do Terreno:	R\$ 254.482,74
Térreo e 2º Pavimento (laje):	580,00	Valor do m²:	1.849,18	Valor do Térreo e 2º pav. (laje):	R\$ 1.072.525,37
3º Pavimento (telha):	200,00	Valor do m²:	402,19	Valor do 3º Pavimento (telha):	R\$ 80.437,28
				Valor Total:	R\$ 1.407.445,39

Valor Final de Avaliação: R\$ 1.407.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

☐ Sim
☒ Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

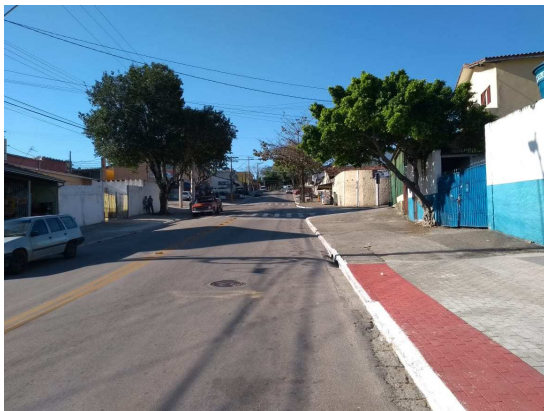
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



SALÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

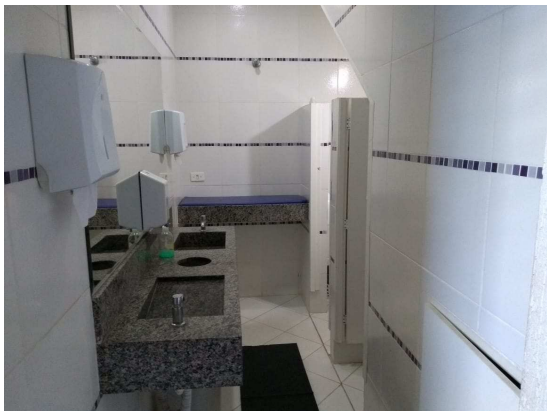
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



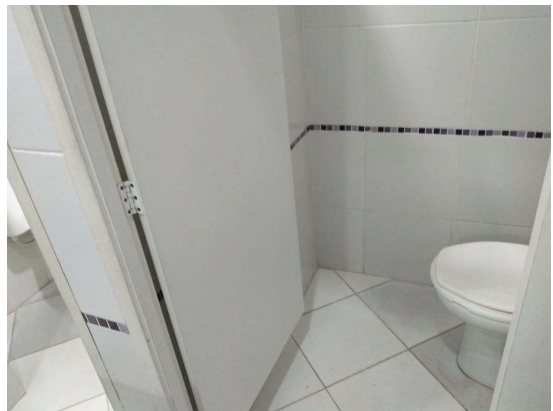
LATERAL DO IMÓVEL



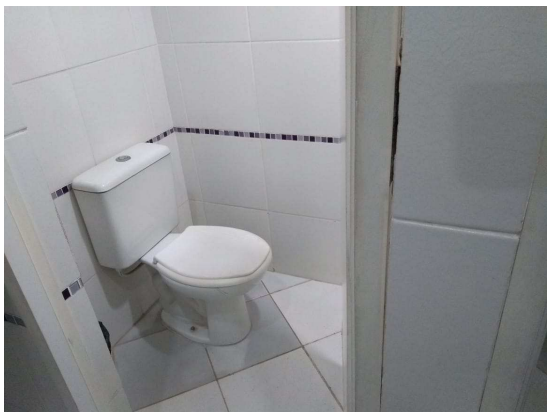
LATERAL DO IMÓVEL



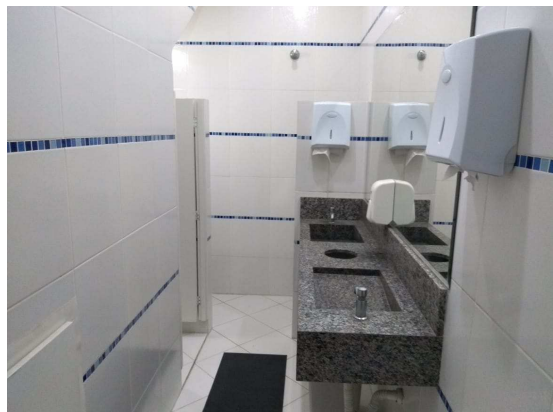
BANHEIRO (FEMININO)



BANHEIRO (FEMININO)



BANHEIRO (FEMININO)



BANHEIRO (MASCULINO)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

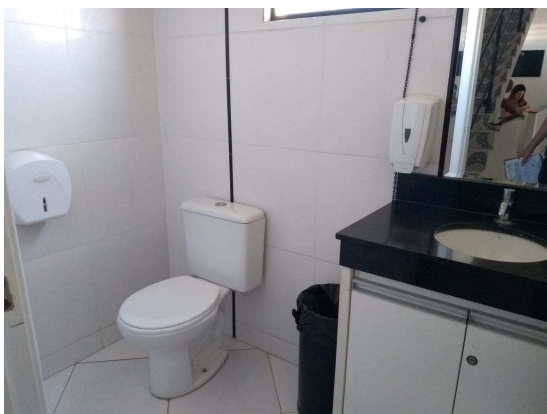
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



BANHEIRO (MASCULINO)



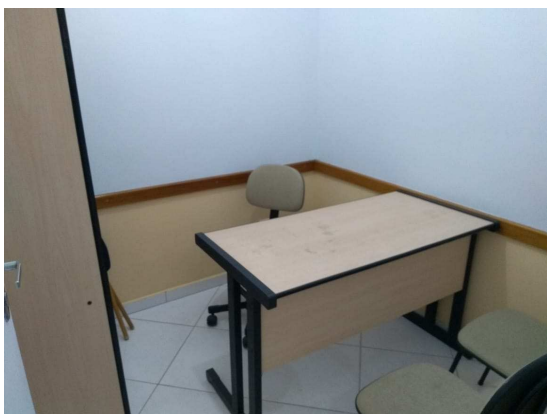
BANHEIRO (MASCULINO)



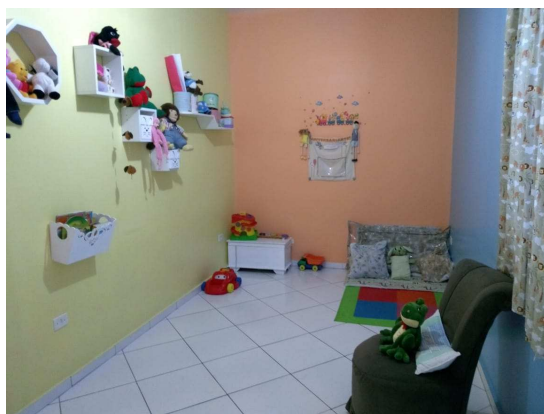
LAVABO



COZINHA



SALA



SALA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

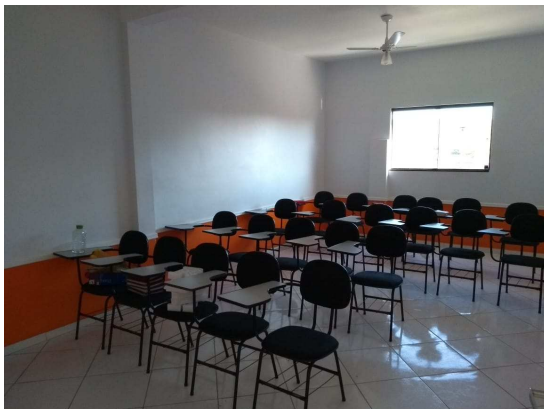
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



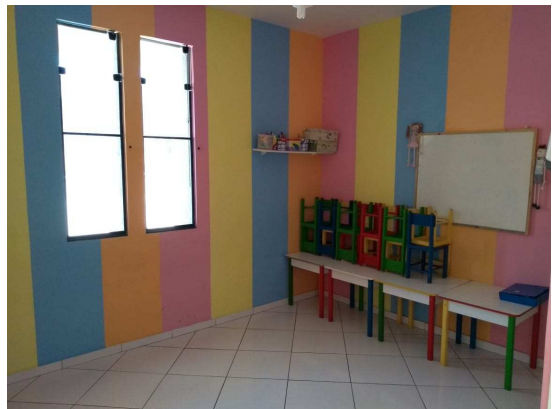
SALA



SALA



SALA



SALA



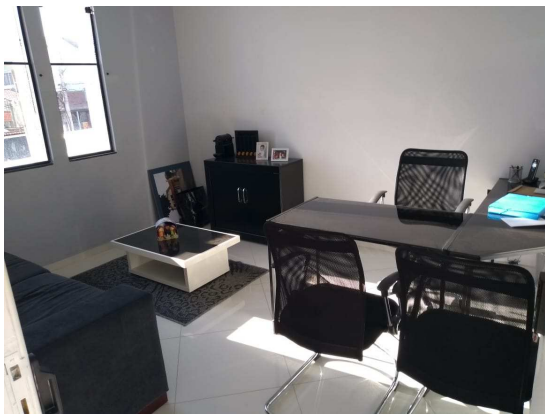
SALA



SALA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SALA



SALA



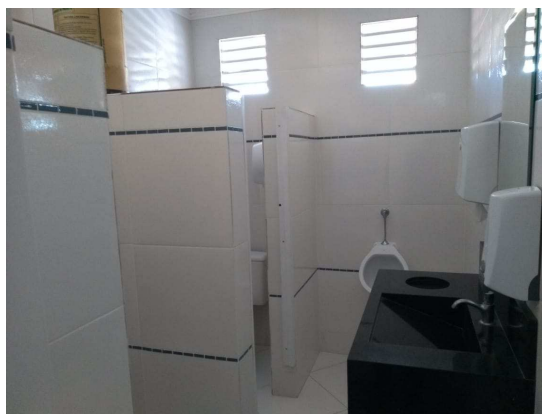
VARANDA



SALÃO



BANHEIRO (FEMININO)



BANHEIRO (MASCULINO)

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	CONTATO			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Av. São Cristóvão	478		Corretor	(12) 3209-1918	Sr. André	500.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,368	200,00	6,00	232,80	18/08/19
2	Av. São Cristóvão	480		Corretor	(12) 3206-2324	Sr. Carlos	370.000,00	1,00	15	70	3,00	20%	1,125	202,15	6,00	232,80	18/08/19
3	Av. São Cristóvão	130		Nova Freitas	(12) 3924-4688	Sr. Sergio	480.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,125	150,00	11,00	480,00	18/08/19
4	Av. São Cristóvão (vendido)	Lado nº 130		Nova Freitas	(12) 3924-4688	Sr. Sergio	300.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	11,00	480,00	18/08/19
5	Rua Turumirim	S/nº		Corretora	(12) 97409-2469	Sra. Claudia	1.800.000,00	1,00	30	70	3,50	20%	0,919	750,00	30,00	1.387,00	18/08/19
6	Rua Betim	S/nº		Corretora	(12) 3322-7200	Sra. Ana	2.800.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	1,125	1.200,00	50,00	1.755,00	18/08/19

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	1427,52
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO						
Térreo e 2º Pavimento (laje)			3º Pavimento (telha)			
Setor	Ac	580,00	Ac	200,00	Coef. Frente	1,09315207
Quadra	idade	10	idade	10	Coef. Profund.	0,93948887
índice fiscal	vida útil	70	vida útil	30	Coef. Área	1,000
Frente	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Coef. Esquina	1
At	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	padrão	1,48	padrão	0,37		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	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	500.000,00	0,90	341.848,72	110.401,28	6,00	38,80	232,80	474,23	1,00	1,25	118,56	592,79	1,0000	1,0000	0,00	474,23	0,90288045	1,2107	99,94	574,17
2	370.000,00	0,90	249.962,59	84.702,41	6,00	38,80	232,80	363,84	1,00	1,25	90,96	454,80	1,0000	1,0000	0,00	363,84	0,90288045	1,2107	76,68	440,52
3	480.000,00	0,90	202.259,08	231.900,92	11,00	43,64	480,00	483,13	1,00	1,25	120,78	603,91	1,0000	1,0000	0,00	483,13	1,01924488	1,0725	35,03	518,16
4	300.000,00	1,00	0,00	301.470,00	11,00	43,64	480,00	628,06	1,00	1,25	157,02	785,08	1,0000	1,0000	0,00	628,06	1,01924488	1,0725	45,54	673,60
5	1.800.000,00	0,90	561.628,52	1.066.471,48	30,00	46,23	1.387,00	768,91	1,00	1,25	192,23	961,13	1,0000	1,0000	0,00	768,91	1,14869835	0,9516	-37,18	731,72
6	2.800.000,00	0,90	1.342.096,18	1.190.503,82	50,00	35,10	1.755,00	678,35	1,00	1,25	169,59	847,94	1,0000	1,0000	0,00	678,35	1,14869835	0,9516	-32,80	645,55
									Média	566,09		707,61			Média	566,09			Média	597,29
									L. Inf.	396,26		495,33			L. Inf.	396,26			L. Inf.	418,10
									L. Sup.	735,91		919,89			L. Sup.	735,91			L. Sup.	776,47
									Desvio	150,87		188,58			Desvio	150,87			Desvio	107,33
									CV	0,267		0,267			CV	0,267			CV	0,180
									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	0,9395	-28,70	445,54	1,46	692,73	692,73	692,73	692,73
1,00000000	0,9395	-22,02	341,83	1,46	531,48	531,48	531,48	531,48
0,99645226	0,9428	-27,62	455,51	1,32	638,94	638,94	638,94	638,94
0,99645226	0,9428	-35,90	592,16	1,32	830,62	830,62	830,62	830,62
0,99058242	0,9484	-39,66	729,25	1,20	923,95	923,95	923,95	923,95
1,00000000	0,9395	-41,05	637,30	1,20	815,14	815,14	815,14	815,14
					Média	738,81	738,81	738,81
					L. Inf.	517,17	517,17	517,17
					L. Sup.	960,45	960,45	960,45
					Desvio			
					CV			

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Térreo e 2º Pavimento (laje)		3º Pavimento (telha)	
Área construída	580,00	Área construída	200,00
Vu construção	2.112,73	Vu construção	521,04
Depreciação	87,53%	Depreciação	77,19%
Vu depreciado	1.849,18	Vu depreciado	402,19
Valor total	1.072.525,37	Valor total	80.437,28
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	344,45	Valor Terreno	254.482,74
Vu terreno	738,81	Valor Construção	1.152.962,65
Valor total	254.482,74	Valor total	1.407.445,39

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	1.427,52			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Térreo e 2º Pavimento (laje)	10	70	2,50	20%	580,00	1,48	2.112,73	1.225.383,17	87,5%	1.072.525,37
3º Pavimento (telha)	10	30	2,50	20%	200,00	0,37	521,04	104.208,96	77,2%	80.437,28
Comp 1	10	70	2,5	20%	200,00	1,37	1.952,85	390.569,47	87,5%	341.848,72
Comp 2	15	70	3,0	20%	202,15	1,13	1.605,96	324.644,81	77,0%	249.962,59
Comp 3	15	70	2,5	20%	150,00	1,13	1.605,96	240.894,00	84,0%	202.259,08
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	30	70	3,5	20%	750,00	0,92	1.311,89	983.918,16	57,1%	561.628,52
Comp 6	25	70	3,0	20%	1.200,00	1,13	1.605,96	1.927.152,00	69,6%	1.342.096,18