

LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA

IMÓVEL AVERBADO

O. S. nº:

Solicitante / Proprietário:

Proponente ou Interessado:

Finalidade ou objetivo da avaliação:

Crédito Imobiliário

Endereço do Imóvel Avaliado:

Avenida Amazonas, 857

Bairro:

Pirapitinga

Cidade:

Ituiutaba

UF:

MG

CEP:

38307-146

Tipo do Imóvel:

Casa

Nome do condomínio:

Ocupação:

Ocupado pelo Proprietário

Tipo de Ocupação:

Residencial

Área do Terreno (m²):

192,00

Área de Uso Comum (m²):

Área Privativa (m²):

129,15

Área Útil (m²):

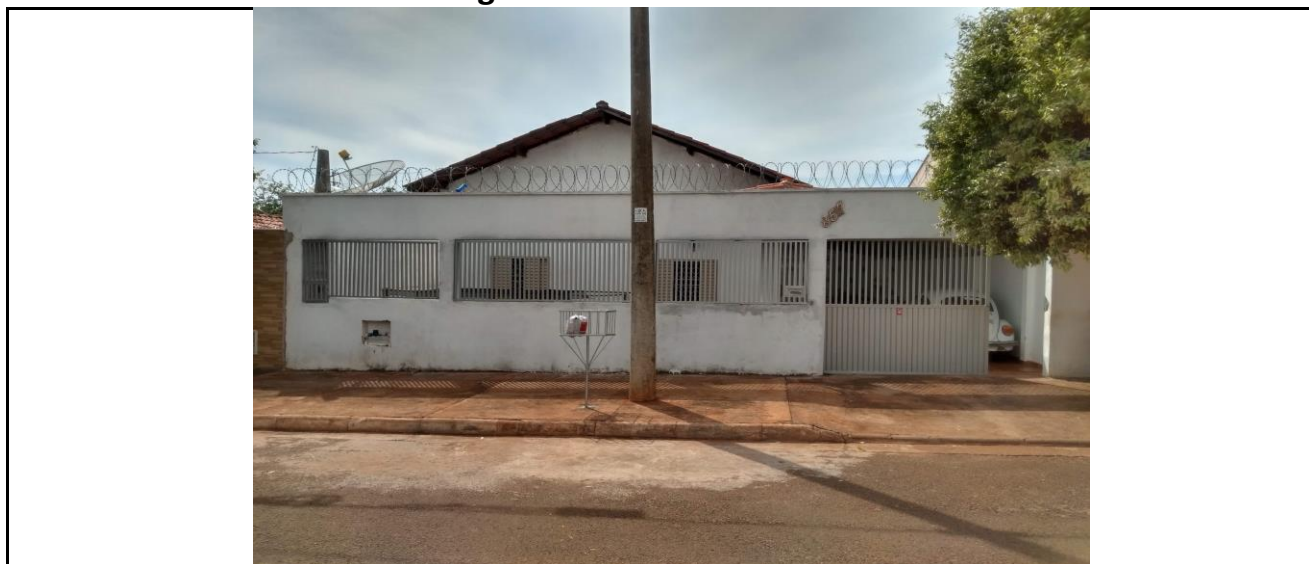
Área Total Averbada (m²):

129,15

Área Const. Não Averbada (m²):

0,00

Fotografia da Fachada do Imóvel:



	Área (m²):		Valor do m² (R\$):		TOTAL:
Área do Terreno:	= 192,00	X	R\$ 112,47	=	R\$ 21.594,06
Área Uso Comum:	= 0,00	X		=	R\$ -
Área Privativa:	= 129,15	X		=	R\$ -
Área Útil:	= 0,00	X		=	R\$ -
Área Total Averbada:	= 129,15	X	R\$ 1.181,06	=	R\$ 152.534,01
Área Não Averbada:	= 0,00	X	R\$ -	=	R\$ -
Valor do Imóvel (Mercado):			R\$ 174.000,00		

Lógica da obtenção do valor do metro quadrado do imóvel:

O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário de metro quadrado de terreno, cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, das Normas do IBAPE.

Metodologia utilizada:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Documentação:

Matrícula:	41.740 - 1 º CRI de Ituiutaba/MG
IPTU:	SO-21-01-014-19A-001
Outros:	-

Manifestação técnica sobre garantia:

Consideradas as atuais condições físicas e de mercado, sob os aspectos técnicos aqui descritos nesse laudo, o imóvel PODE ser aceito como garantia.

Diagnóstico da localização:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos casas residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 25 anos. Nas vias principais do bairro constatamos comércio e alguns prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Jandiro Viléla de Freitas e Av. Napoleão Faissol.

Infraestrutura:

Trata-se de local dotado dos seguintes melhoramentos públicos: redes de água e esgoto, rede pluvial, energia elétrica, iluminação pública, rede de telefone, coleta de lixo e transporte coletivo

Informações relevantes:

Durante a vistoria verificamos que alguns cômodos encontram-se sem acabamento final, e parte da área construída são de telheiros, situação esta que será ponderada no padrão construtivo do avaliando.

Grau de precisão:

Grau II de precisão

Dados e assinatura do responsável técnico:

Eng.º Tales R. S. Galache / CREA 5060563873/D

Empresa responsável:

Galache Engenharia Ltda.

Local e data do laudo:

Santo André/SP

15/10/2019

Data da vistoria do imóvel:

14/10/2019

***Anexos e fotos são parte integrante deste laudo.**

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Quanto ao uso:	Infraestrutura:	Serviços:	
Comercial ()	Rede de água (X)	Rede de gás ()	Transporte coletivo (X)
Residencial (X)	Telefonia (X)	Rede de esgoto (X)	Comércio (X)
Industrial ()	Pavimentação (X)	Rede elétrica (X)	Coleta de Lixo (X)
	Guias e Sarjetas (X)	Lazer ()	
	Iluminação Pública (X)	Escola (X)	
		Hospital ()	
Obsevações:	Não há risco (X)	Há risco ()	Banco ()

Padrão de construção predominante na região:

Baixo / Popular ()	Médio / Normal (X)	Médio / Alto ()	Alto ()
---------------------	----------------------	------------------	----------

Acesso:

Difícil ()	Razoável ()	Bom (X)	Ótimo ()
-------------	--------------	-----------	-----------

Facilidade de Estacionamento:

Nenhuma ()	Pouca ()	Razoável (X)	Grande ()
-------------	-----------	----------------	------------

Densidade Habitacional:

Pouca ()	Normal (X)	Alta ()
-----------	--------------	----------

Valorização Imobiliária:

Ruim ()	Razoável ()	Boa (X)	Ótima ()
----------	--------------	-----------	-----------

EDIFICAÇÃO:

Idade aparente:	15	Estado de conservação:	Regular
-----------------	----	------------------------	---------

Orientação Solar da frente:

Norte ()	Sul ()	Leste (X)	Oeste ()
-----------	---------	-------------	-----------

Vagas de Garagem:	2	Cobertas	Descobertas	Testada:	12,00
-------------------	---	----------	-------------	----------	-------

Pavimento:		Apartamentos por Andar:	
------------	--	-------------------------	--

Número de Pavimentos:	1	Número de Blocos:		Elevadores:	
-----------------------	---	-------------------	--	-------------	--

CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE:

Sala de Estar (1)	Área de Serviço ()	Banheiro Suíte (1)
Sala de Jantar ()	Quarto (1)	Banheiro de Serviço ()
Lavabo ()	Banheiro (1)	Churrasqueira ()
Cozinha (1)	Suíte (1)	Lareira ()
Padrão de Acabamento Interno:	Baixo	Varanda (1)

INFRAESTRUTURA DA EDIFICAÇÃO:

Salão de Festas ()	Playground ()	Quadra Poliesportiva ()
Salão de Jogos ()	Piscina ()	Sauna ()
Academia ()	Churrasqueira ()	Espaço Gourmet ()
OBS.: Detalhar a conservação das áreas comuns no caso de condomínio.		Outros ()

CÁLCULO DO VALOR DO BEM:

Valor TERRENO= Área Terreno(m²) x Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 21.594,06
Valor da Benfeitoria: Área Útil Benfeitoria x CUB x FOC x Fator Padrão	R\$ 152.534,01
Valor total do avaliando = Valor TERRENO + Valor BENFEITORIA	R\$ 174.128,07

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

As informações apresentadas na documentação correspondem as verificadas na vistoria? Justificar.

Todas as informações descritas na documentação do imóvel (ex: logradouro, áreas, proprietários) estão de acordo com as informações constatadas in loco.

O imóvel constitui uma boa garantia? Justificar.

Considerando as informações anteriores, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local / liquidez do avaliando, atestamos para devidos fins que o imóvel avaliando representa boa garantia.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Não há observações a serem feitas.

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FACHADA



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



Foto

GARAGEM



SALA



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO SOCIAL

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



DORMITÓRIO



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



QUINTAL



QUINTAL



DEPÓSITO

ELEMENTOS COMPARATIVOS COM FOTOS - "INSERIR QUANTOS ELEMENTOS FOREM NECESSÁRIOS DE ACORDO COM A NORMA"



Amostra n.º 1		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Avenida Niterói			Nº	S/nº	UF:	MG
Bairro:	Pirapitinga		Cidade:	Ituiutaba		CEP:	
Tipo:	Casa		Padrão de Construção:	1,07			
Estado de Conservação:		REGULAR		Idade aparente:		20	
Nº Dormitórios:	0		Nº Suítes:			Nº Vagas:	
Área Total do Terreno(m²):		360,00		Área de uso comum(m²):			
Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):		150,00	
Preço de venda:	R\$ 250.000,00		R\$/m² constr:	R\$ 1.533,93		R\$/m² terreno:	R\$ 155,33
FONTE:		Corretor - Sr. Alencar - (34) 3261-1649					

S/F

Amostra n.º 2		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Gurinhata			Nº	S/nº	UF:	MG
Bairro:	Pirapitinga		Cidade:	Ituiutaba		CEP:	
Tipo:	Casa		Padrão de Construção:	1,07			
Estado de Conservação:		INTERMÉDIO		Idade aparente:		20	
Nº Dormitórios:	0		Nº Suítes:			Nº Vagas:	
Área Total do Terreno(m²):		210,00		Área de uso comum(m²):			
Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):		97,89	
Preço de venda:	R\$ 160.000,00		R\$/m² constr:	R\$ 1.533,93		R\$/m² terreno:	R\$ 113,53
FONTE:		Corretor - Sr. Alencar - (34) 3261-1649					



Amostra n.º 3		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Avenida Álvaro Beltran de Andrade			Nº	S/nº	UF:	MG
Bairro:	Pirapitinga		Cidade:	Ituiutaba		CEP:	
Tipo:	Casa		Padrão de Construção:	0,919			
Estado de Conservação:		REGULAR		Idade aparente:		25	
Nº Dormitórios:	0		Nº Suítes:			Nº Vagas:	
Área Total do Terreno(m²):		360,00		Área de uso comum(m²):			
Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):		96,00	
Preço de venda:	R\$ 150.000,00		R\$/m² constr:	R\$ 1.317,46		R\$/m² terreno:	R\$ 130,33
FONTE:		Corretor - Sr. Alencar - (34) 3261-1649					



Amostra n.º 4		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Campina Verde			Nº	S/nº	UF:	MG
Bairro:	Pirapitinga		Cidade:	Ituiutaba		CEP:	
Tipo:	Casa		Padrão de Construção:	0,624			
Estado de Conservação:		DEFICIENTE		Idade aparente:		35	
Nº Dormitórios:	0		Nº Suítes:			Nº Vagas:	
Área Total do Terreno(m²):		336,00		Área de uso comum(m²):			
Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):		97,53	
Preço de venda:	R\$ 95.000,00		R\$/m² constr:	R\$ 894,55		R\$/m² terreno:	R\$ 127,85
FONTE:		Corretor - Sr. Alencar - (34) 3261-1649					

S/F

Amostra n.º 5		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Antônio Caetano de Novais			Nº	1157	UF:	MG
Bairro:	Pirapitinga		Cidade:	Ituiutaba		CEP:	
Tipo:	Terreno		Padrão de Construção:				
Estado de Conservação:		DEFICIENTE		Idade aparente:			
Nº Dormitórios:			Nº Suítes:			Nº Vagas:	
Área Total do Terreno(m²):		360,00		Área de uso comum(m²):			
Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):		0,00	
Preço de venda:	R\$ 65.000,00		R\$/m² constr:	R\$ -		R\$/m² terreno:	R\$ 162,50
FONTE:		Proprietário - Sr. Antonio - (61) 98638-0742					

APRESENTAÇÃO DOS CALCULOS E PLANILHAS UTILIZADAS PELO AVALIADOR

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	129,15	Ac	0,00	Coef. Frente	1,03713729
Quadra		idade	15	idade		Coef. Profund.	0,80000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	12,00	Conserv.	3,00	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	192,00	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	16,00	padrão	1,07	padrão			

									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	ÍNDICE 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	250.000,00	0,90	169.082,98	55.917,02	12,00	30,00	360,00	155,33	1,00	1,00	0,00	155,33	1,0000	1,0000	0,00	155,33	1,03713729	1,0000	0,00	155,33			
2	160.000,00	0,90	120.159,49	23.840,51	10,00	21,00	210,00	113,53	1,00	1,00	0,00	113,53	1,0000	1,0000	0,00	113,53	1,00000000	1,0371	4,22	117,74			
3	150.000,00	0,90	88.079,81	46.920,19	12,00	30,00	360,00	130,33	1,00	1,00	0,00	130,33	1,0000	1,0000	0,00	130,33	1,03713729	1,0000	0,00	130,33			
4	95.000,00	0,90	42.542,04	42.957,96	14,00	24,00	336,00	127,85	1,00	1,00	0,00	127,85	1,0000	1,0000	0,00	127,85	1,06961038	0,9696	-3,88	123,97			
5	65.000,00	0,90	0,00	58.500,00	12,00	30,00	360,00	162,50	1,00	1,00	0,00	162,50	1,0000	1,0000	0,00	162,50	1,03713729	1,0000	0,00	162,50			
							Média	137,91				Média	137,91				Média	137,91				Média	137,91
							L. Inf.	96,54				L. Inf.	96,54				L. Inf.	96,54				L. Inf.	96,58
							L. Sup.	179,28				L. Sup.	179,28				L. Sup.	179,28				L. Sup.	179,37
							Desvio	20,38				Desvio	20,38				Desvio	20,38				Desvio	19,79
							CV	0,148				CV	0,148				CV	0,148				CV	0,143
							SIM						SIM						SIM				

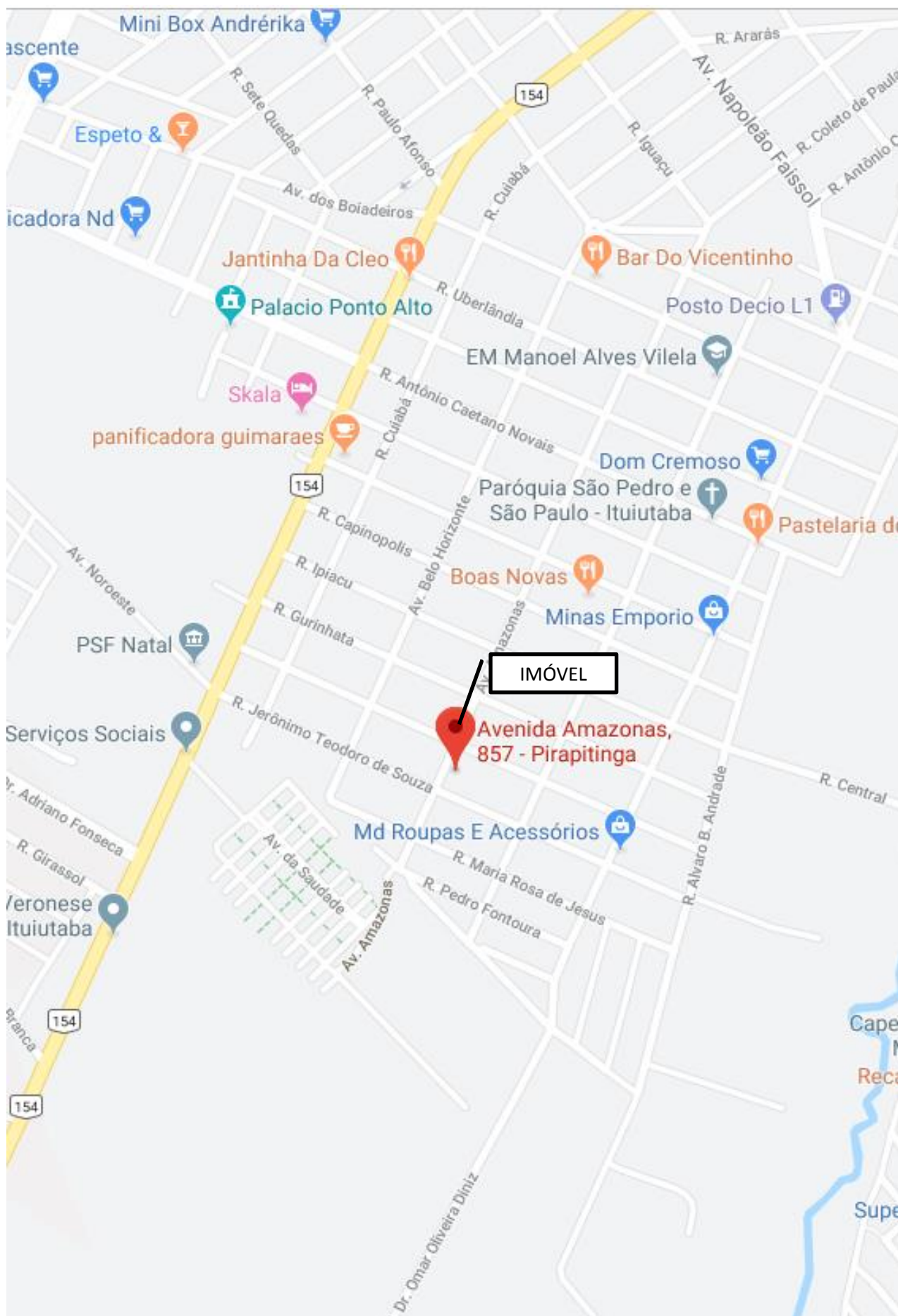
Averbado		Não Averbado	
Área construída	129,15	Área construída	0,00
Vu construção	1.533,93	Vu construção	0,00
Depreciação	77,00%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.181,06	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	152.534,01	Valor total	0,00

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	192,00	Valor Terreno	21.594,06
Vu terreno	112,47	Valor Construção	152.534,01
Valor total	21.594,06	Valor total	174.128,07

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	1.433,58			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	15	70	3	20%	129,15	1,07	1.533,93	198.107,14	77,0%	152.534,01	
Não Averbado	0	0	0	0%	0,00	0	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comparativo 1	20	70	3,0	20%	150,00	1,07	1.533,93	230.089,59	73,5%	169.082,98	
Comparativo 2	20	70	2,5	20%	97,89	1,07	1.533,93	150.156,47	80,0%	120.159,49	
Comparativo 3	25	70	3,0	20%	96,00	0,92	1.317,46	126.476,16	69,6%	88.079,81	
Comparativo 4	35	60	3,5	20%	97,53	0,62	894,55	87.245,84	48,8%	42.542,04	
Comparativo 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO



DECLARAÇÃO DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL



Cliente: Silvio Mendes da Silva (CPF:563.779.406-53) .

Data: 15 de Outubro de 2019.

Imóvel

Estado:	MG
Cidade:	Ituiutaba
Bairro:	Pirapitinga
Rua:	Avenida Amazonas
Nº Predial:	857
Complemento:	
CEP:	38307-146
Matrícula:	41.740
Registro de Imóveis:	1º CRI de Ituiutaba/MG
Condomínio	Isolado
☐	☒

Avaliação do Imóvel

R\$174.000,00

Em consideração a todos os fatores relevantes envolvidos na homogeneização, avaliação e precificação, e considerando ainda os aspectos de adequação Do mercado imobiliário local e atual, indico abaixo o enquadramento de liquidez atrelada ao imóvel objeto da avaliação.

PARÂMETRO DE LIQUIDEZ

	Alto	Média	Baixo
Desenvolvimento Imobiliário	☐	☒	☐
Capacidade de absorção pelo mercado	☐	☐	☒
região	☐	☐	☒

Justificativa

Tales R. S. Galache

Material Considerado

NBR - 14653-2
Resolução Banco Central - 4088
CREA-SP
5060563873/D