



## LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS



Solicitante:		CNPJ/CPF:	
Endereço:	Rua dos Caiçaras	N°:	1077
Complemento:		Condomínio:	-
Bairro:	Caramuru	CEP:	38701-392
Cidade:	Patos de Minas	Construtora:	-
		UF:	MG

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 320.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

## DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	1ºCRI de Patos de Minas/ MG

Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada

## DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	200,00 m <sup>2</sup>	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	10,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	120,49 m	Área de construção não averbada:	0,00
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	REGULAR
Valor do IPTU Anual	Não apresentado pelo consultor	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não apresentado pelo consultor

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

Sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e 03 dormitórios (01 sendo suíte).

## DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Não	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:			
Valor mensal taxa de condomínio	Não possui	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	
Trata-se de imóvel isolado (fora de condomínio).			

## SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

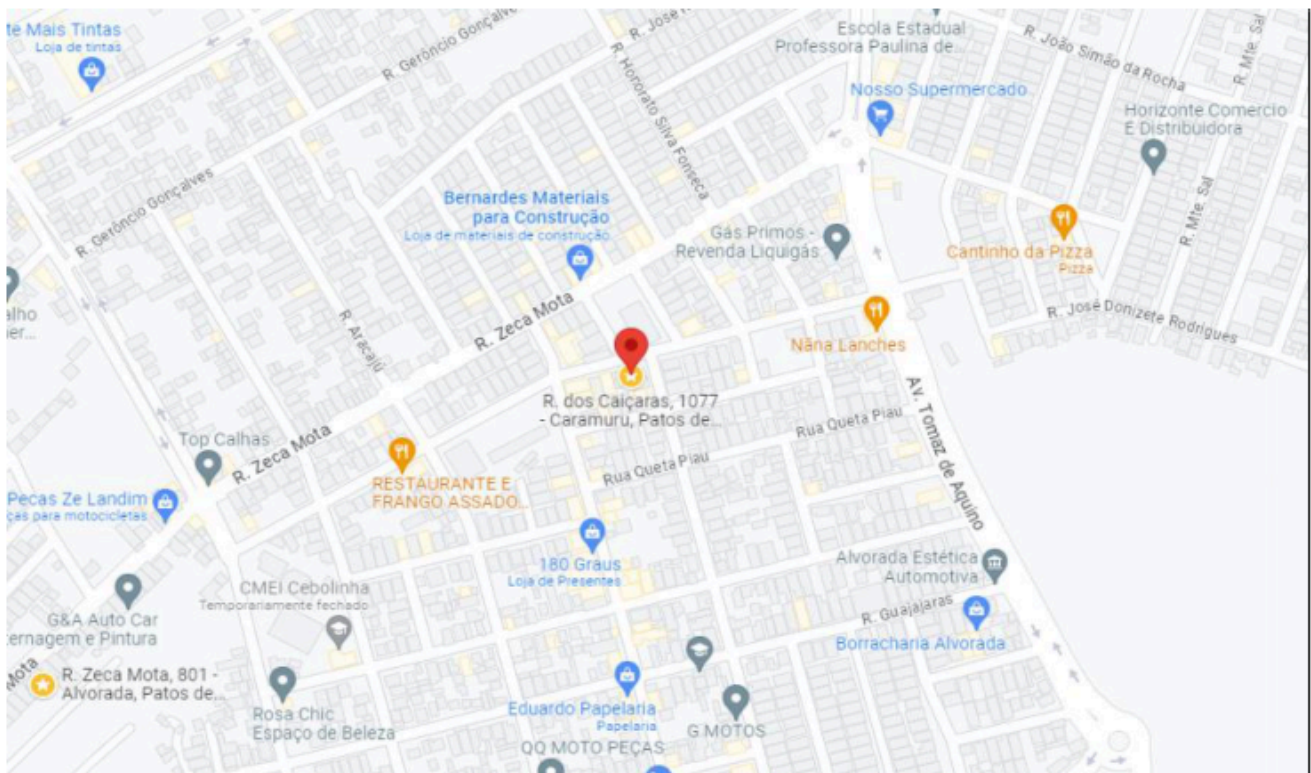
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

## RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II		
Nome:	Tales R. S. Galache						
CREA:	5060563873-D						
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.					Agencia Solicitante	Jaqueline - PDTEC
Data:	quarta-feira, 18 de outubro de 2023						



MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



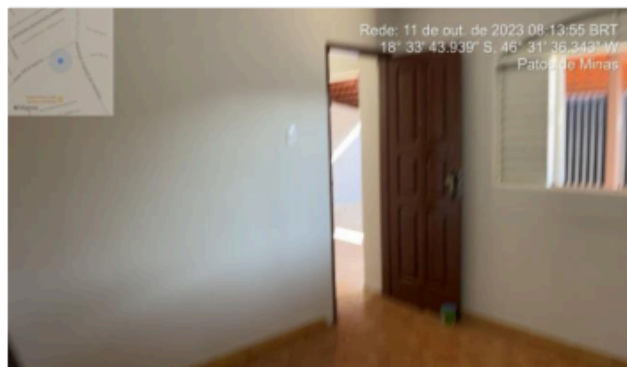
FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Rede: 11 de out. de 2023 08:13:40 BRT  
18° 33' 43.708" S, 46° 31' 36.034" W  
Patos de Minas

Descrição: GARAGEM



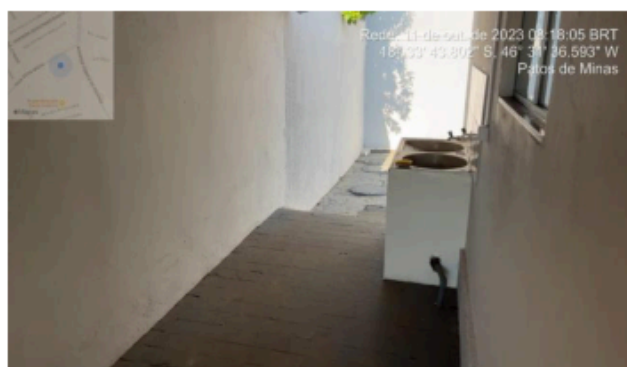
Rede: 11 de out. de 2023 08:13:55 BRT  
18° 33' 43.939" S, 46° 31' 36.343" W  
Patos de Minas

Descrição: SALA



Rede: 11 de out. de 2023 08:17:56 BRT  
18° 33' 43.802" S, 46° 31' 36.593" W  
Patos de Minas

Descrição: COZINHA



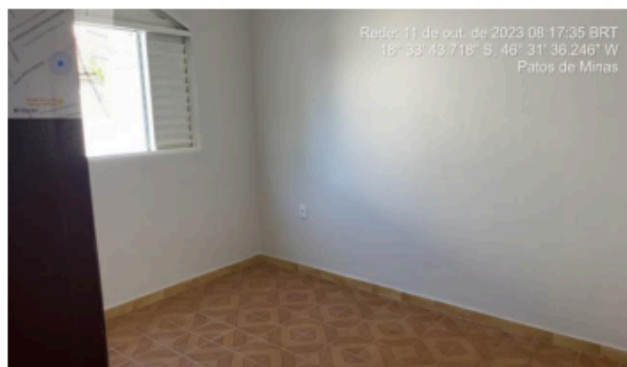
Rede: 11 de out. de 2023 08:18:05 BRT  
18° 33' 43.802" S, 46° 31' 36.593" W  
Patos de Minas

Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



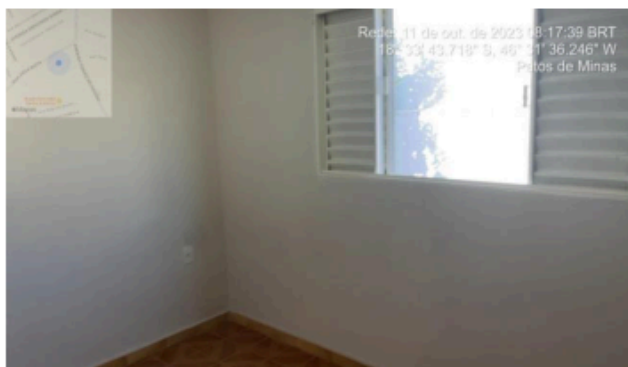
Rede: 11 de out. de 2023 08:17:28 BRT  
18° 33' 43.718" S, 46° 31' 36.246" W  
Patos de Minas

Descrição: BANHEIRO SOCIAL



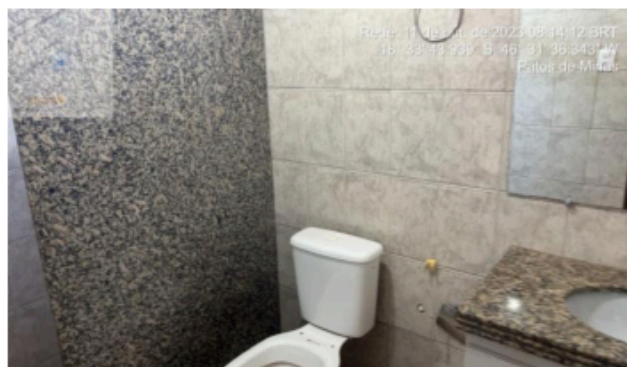
Rede: 11 de out. de 2023 08:17:35 BRT  
18° 33' 43.718" S, 46° 31' 36.246" W  
Patos de Minas

Descrição: DORMITÓRIO



Rede: 11 de out. de 2023 08:17:39 BRT  
18° 33' 43.718" S, 46° 31' 36.246" W  
Patos de Minas

Descrição: SUÍTE



Rede: 11 de out. de 2023 08:14:12 BRT  
18° 33' 43.939" S, 46° 31' 36.343" W  
Patos de Minas

Descrição: BANHEIRO SUÍTE

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	VIA	No	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Centro		Corretor	(34) 98849-0573	450.000,00	1,00	15	70	3,00	20%	1,070	180,00	12,00	320,00	18/10/23
2	Centro		Corretora	(34) 99653-5326	300.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	1,221	130,00	10,00	215,00	18/10/23
3	Jardim Paulistano		Corretora	(34) 99653-5326	210.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	15,00	600,00	18/10/23
4	Centro		Corretor	(34) 3061-6042	275.000,00	1,00	10	70	3,00	20%	1,070	66,00	15,00	380,00	18/10/23
5	Centro		Corretor	(34) 99839-9901	430.000,00	1,00	0	70	2,00	20%	1,347	115,00	10,00	215,00	18/10/23
6	Rosário		Corretor	(34) 99804-3035	420.000,00	1,00	15	70	3,00	20%	1,251	160,00	12,00	200,00	18/10/23

**LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

1	<a href="https://www.jucaimoveis.com/imovel/casa-de-320-m-com-3-quartos-caramuru-patos-de-minas/CA0439-JUCH?from=sale">https://www.jucaimoveis.com/imovel/casa-de-320-m-com-3-quartos-caramuru-patos-de-minas/CA0439-JUCH?from=sale</a>
2	<a href="https://www.terraetetoimoveis.com/imovel/casa-de-131-m-com-3-quartos-caramuru-patos-de-minas/CA1012-TFKU?from=sale">https://www.terraetetoimoveis.com/imovel/casa-de-131-m-com-3-quartos-caramuru-patos-de-minas/CA1012-TFKU?from=sale</a>
3	<a href="https://www.terraetetoimoveis.com/imovel/terreno-de-600-m-jardim-paulistano-patos-de-minas/TE0369-TFKU?from=sale">https://www.terraetetoimoveis.com/imovel/terreno-de-600-m-jardim-paulistano-patos-de-minas/TE0369-TFKU?from=sale</a>
4	<a href="https://www.julianoqueiroz.com.br/imovel/TQUL9">https://www.julianoqueiroz.com.br/imovel/TQUL9</a>
5	<a href="https://andrettimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-caramuru-em-patos-de-minas-mg/182">https://andrettimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-caramuru-em-patos-de-minas-mg/182</a>
6	<a href="https://www.terraetetoimoveis.com/imovel/casa-de-160-m-com-3-quartos-rosario-patos-de-minas/CA0698-TFKU?from=sale">https://www.terraetetoimoveis.com/imovel/casa-de-160-m-com-3-quartos-rosario-patos-de-minas/CA0698-TFKU?from=sale</a>

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RIN	2.157,86
Fr	10,00	f	0,20
Pes	25,00	p	0,50
Pes	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO						
Setor	Averbado		Não Averbado		Coef. Frente	1,00000000
	Ac	120,49	Ac	0,00		
Quadra	Idade	5	Idade	5	Coef. Profund.	0,89442715
Índice fiscal	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00	Coef. Esquina	1
At	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equív.	padrão	1,25	padrão	1,25		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente				
									ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	CI	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	450.000,00	0,90	319.967,48	82.782,52	12,00	26,67	320,00	258,70	1,00	1,00	0,00	258,70	1,0000	1,0000	0,00	258,70	1,03713729	0,9642	-9,26	249,43	
2	300.000,00	0,90	224.200,71	44.299,29	10,00	21,50	215,00	206,04	1,00	1,00	0,00	206,04	1,0000	1,0000	0,00	206,04	1,00000000	1,0000	0,00	206,04	
3	210.000,00	0,90	0,00	187.950,00	15,00	40,00	600,00	313,25	1,00	1,00	0,00	313,25	1,0000	1,0000	0,00	313,25	1,06447177	0,9221	-24,40	288,65	
4	275.000,00	0,90	122.160,37	123.964,63	15,00	25,33	360,00	326,22	1,00	1,00	0,00	326,22	1,0000	1,0000	0,00	326,22	1,06447177	0,9221	-25,41	300,81	
5	430.000,00	0,90	327.494,20	57.355,80	10,00	21,50	215,00	266,77	1,00	1,00	0,00	266,77	1,0000	1,0000	0,00	266,77	1,00000000	1,0000	0,00	266,77	
6	420.000,00	0,90	332.526,95	43.373,05	12,00	16,67	200,00	216,87	1,00	1,00	0,00	216,87	1,0000	1,0000	0,00	216,87	1,03713729	0,9642	-7,77	209,10	
			<b>Média</b>	<b>264,64</b>				<b>264,64</b>				<b>Média</b>	<b>264,64</b>			<b>Média</b>	<b>264,64</b>			<b>Média</b>	<b>253,60</b>
			L. Inf.	185,25				L. Inf.	185,25			L. Inf.	185,25			L. Inf.	185,25			L. Inf.	177,45
			L. Sup.	344,03				L. Sup.	344,03			L. Sup.	344,03			L. Sup.	344,03			L. Sup.	329,55
			Desvio	48,81				Desvio	48,81			Desvio	48,81			Desvio	48,81			Desvio	39,76
			CV	0,184				CV	0,184			CV	0,184			CV	0,184			CV	0,157

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	0,8944	-27,31	231,38	320,00	1,06	15,65	274,35	0,86	222,12	222,12	222,12	222,12
0,92736195	0,9645	-7,32	198,73	215,00	1,02	3,76	209,80	0,98	202,48	202,48	202,48	202,48
1,00000000	0,8944	-33,07	280,18	600,00	1,15	46,11	359,36	0,96	301,89	301,89	301,89	301,89
1,00000000	0,8944	-34,44	291,78	380,00	1,08	27,25	353,47	0,90	293,62	293,62	293,62	293,62
0,92736195	0,9645	-9,47	257,30	215,00	1,02	4,87	271,64	0,98	262,16	262,16	262,16	262,16
0,81649656	1,0254	20,70	237,56	200,00	1,00	0,00	216,87	1,06	229,80	229,80	229,80	229,80
			<b>Média</b>	<b>249,49</b>			<b>280,92</b>		<b>252,01</b>	<b>252,01</b>	<b>252,01</b>	<b>252,01</b>
			L. Inf.	174,64			L. Inf.	156,64	176,41	176,41	176,41	176,41
			L. Sup.	324,34			L. Sup.	365,19	327,62	327,62	327,62	327,62
			Desvio	34,17			Desvio	64,35				
			CV	0,137			CV	0,229				

SIM

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Averbado			Não Averbado		
Área construída	120,49		Área construída	0,00	
Vu construção	2.699,23		Vu construção	2.699,23	
Depreciação	83,01%		Depreciação	83,01%	
Vu depreciado	2.240,71		Vu depreciado	2.240,71	
Valor total	269.983,17		Valor total	0,00	
<b>Terreno</b>			<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b>		
Área de terreno	200,00		Valor Terreno	50.402,79	
Vu terreno	252,01		Valor Construção	269.983,17	
Valor total	50.402,79		Valor total	320.385,96	

### 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\$)	
<b>Averbado</b>	5	70	3,00	20%	120,49	1,25	2.699,23	325.230,54	83,0%	269.983,17	
<b>Não Averbado</b>	5	70	3,00	20%	0,00	1,25	2.699,23	0,00	83,0%	0,00	
<b>Comp 1</b>	15	70	3,0	20%	180,00	1,07	2.308,70	415.565,32	77,0%	319.967,48	
<b>Comp 2</b>	30	70	3,0	20%	130,00	1,22	2.634,50	342.485,37	65,5%	224.200,71	
<b>Comp 3</b>	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
<b>Comp 4</b>	10	70	3,0	20%	66,00	1,07	2.308,70	152.373,95	80,2%	122.160,37	
<b>Comp 5</b>	0	70	2,0	20%	115,00	1,35	2.906,37	334.232,32	98,0%	327.494,20	
<b>Comp 6</b>	15	70	3,0	20%	160,00	1,25	2.699,23	431.877,23	77,0%	332.526,95	