

LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA

IMÓVEL AVERBADO

O. S. nº:

Solicitante / Proprietário:

Proponente ou Interessado:

Finalidade ou objetivo da avaliação:

Endereço do Imóvel Avaliado:

Bairro:

Cidade:

UF:

CEP:

Nome do Condomínio

Ocupação:

Tipo de Ocupação:

Tipo do Imóvel:

Área de Uso Comum (m²):

Área Privativa (m²):

Área do Terreno (m²):

Área Total Averbada (m²):

Área Útil (m²):

Área Const. Não Averbada (m²):

Fotografia da Fachada do Imóvel:



	Área (m ²):		Valor do m ² (R\$):		TOTAL:
Área do Terreno:	= <input type="text" value="0,00"/>	X	<input type="text"/>	=	R\$ -
Área Uso Comum:	= <input type="text" value="15,32"/>	X	<input type="text"/>	=	R\$ -
Área Privativa:	= <input type="text" value="35,42"/>	X	R\$ 4.374,91	=	R\$ 154.959,20
Área Útil:	= <input type="text" value="0,00"/>	X	<input type="text"/>	=	R\$ -
Área Total Averbada:	= <input type="text" value="-"/>	X	<input type="text" value="-"/>	=	<input type="text" value="-"/>
Área Não Averbada:	= <input type="text" value="0,00"/>	X	<input type="text"/>	=	<input type="text"/>
Valor do Imóvel (Mercado):			R\$ 155.000,00		

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:	50.021 do 3º CRI de Belo Horizonte/MG
IPTU:	005020.003.075-5
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 comercial. No local constatamos edifícios comerciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Brasil e Av. Cristovão Colombo.

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:

O imóvel possui fisicamente uma vaga de garagem, porém não há indicação na matrícula. Para efeito de cálculo e fins de avaliação o imóvel não possui vaga. Supondo que o mesmo possua documentação, adicionaremos R\$20.000,00 no valor total, logo, o valor da sala comercial com uma vaga de garagem é de R\$175.000,00 (Cento e setenta e cinco mil reais).

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 - 13/03/2019

Data da vistoria do imóvel:

11/03/2019

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

2 de 2

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Quanto ao uso:	Infraestrutura:	Serviços:	
Comercial (X)	Rede de água (X)	Rede de gás ()	Transporte coletivo (X)
Residencial ()	Telefonia (X)	Rede de esgoto (X)	Comércio (X)
Industrial ()	Pavimentação (X)	Rede elétrica (X)	Coleta de Lixo (X)
		Serviços Básicos (Hospital, escola, banco) (X)	

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

Índice de Aproveitamento:	
Taxa de Ocupação:	
Zoneamento:	
Restrição do Meio Ambiente:	

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 (X) Razoável () Grande ()

Densidade Habitacional:

Pouca () Normal (X) Alta ()

Valorização Imobiliária:

Ruim () Razoável (X) Boa () Ótima ()

EDIFICAÇÃO:

Idade aparente: 20 Estado de conservação: Médio

Orientação Solar da frente:

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

Vagas de Garagem: 0 Cobertas 0 Descobertas **Testada:** 15,00

Pavimento: Asfalto Apartamentos por Andar: 5

Número de Pavimentos: 17 Número de Blocos: 1 Elevadores: 2

CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE:

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

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:

Área Útil (m ²) =	35,42
Valor Unitário (R\$/m ²) =	4.374,91
Valor total (R\$)=	154.959,20

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.

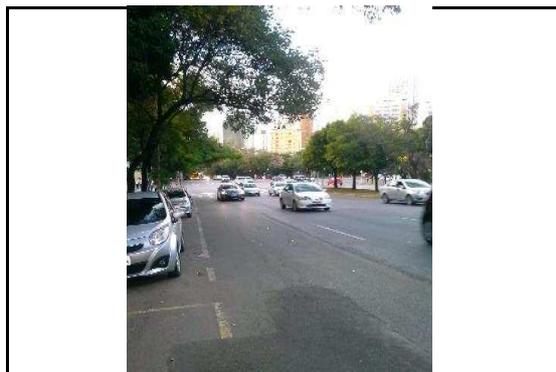
CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Não há observações a serem feitas.

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



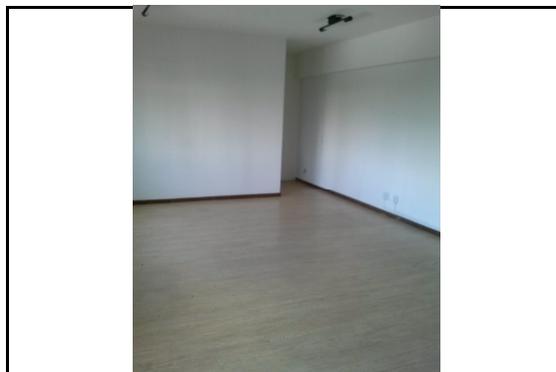
VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO



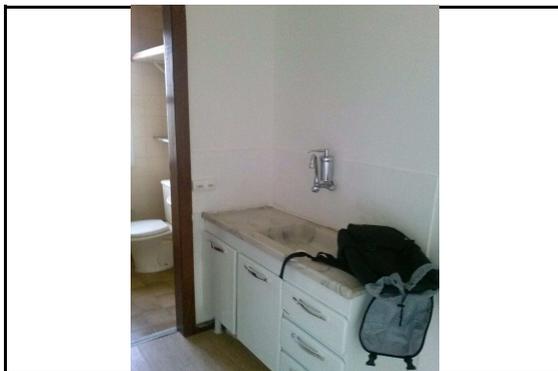
VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO



SALA



SALA



COPA



LAVABO

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



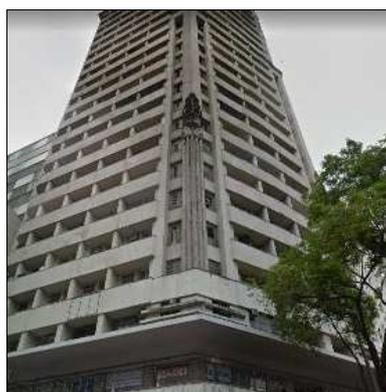
Amostra n.º	1	Código:	Empreendimento:			
Endereço:	Avenida Afonso Pena, 6º Andar		Nº	3130	UF:	MG
Bairro:	Savassi	Cidade:	Belo Horizonte		CEP:	
Tipo:	0	Padrão de Construção:	1,836			
Estado de Conservação:	BOM		Idade aparente:	15		
Nº Dormitórios:	1	Nº Suítes:	Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):	Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):	31,00	Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$ 230.000,00	R\$/m² constr:	7419,354839	R\$/m² terreno:		
FONTE:	Corretor - Sr. Ricardo - (031) 2102-2102					



Amostra n.º	2	Código:	Empreendimento:			
Endereço:	Avenida Afonso Pena, 2º Andar		Nº	0	UF:	MG
Bairro:	Savassi	Cidade:	Belo Horizonte		CEP:	
Tipo:	0	Padrão de Construção:	1,836			
Estado de Conservação:	BOM		Idade aparente:	15		
Nº Dormitórios:	1	Nº Suítes:	Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):	Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):	30,00	Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$ 180.000,00	R\$/m² constr:	6000	R\$/m² terreno:		
FONTE:	Corretor - Sr. Fernando - (31) 3291-2860					



Amostra n.º	3	Código:	Empreendimento:			
Endereço:	Avenida Afonso Pena, 7º Andar		Nº	262	UF:	MG
Bairro:	Savassi	Cidade:	Belo Horizonte		CEP:	
Tipo:	0	Padrão de Construção:	1,63			
Estado de Conservação:	BOM		Idade aparente:	30		
Nº Dormitórios:	1	Nº Suítes:	Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):	Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):	40,00	Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$ 120.000,00	R\$/m² constr:	3000	R\$/m² terreno:		
FONTE:	Corretor - Sr. Cesar - (031) 3439-1115					

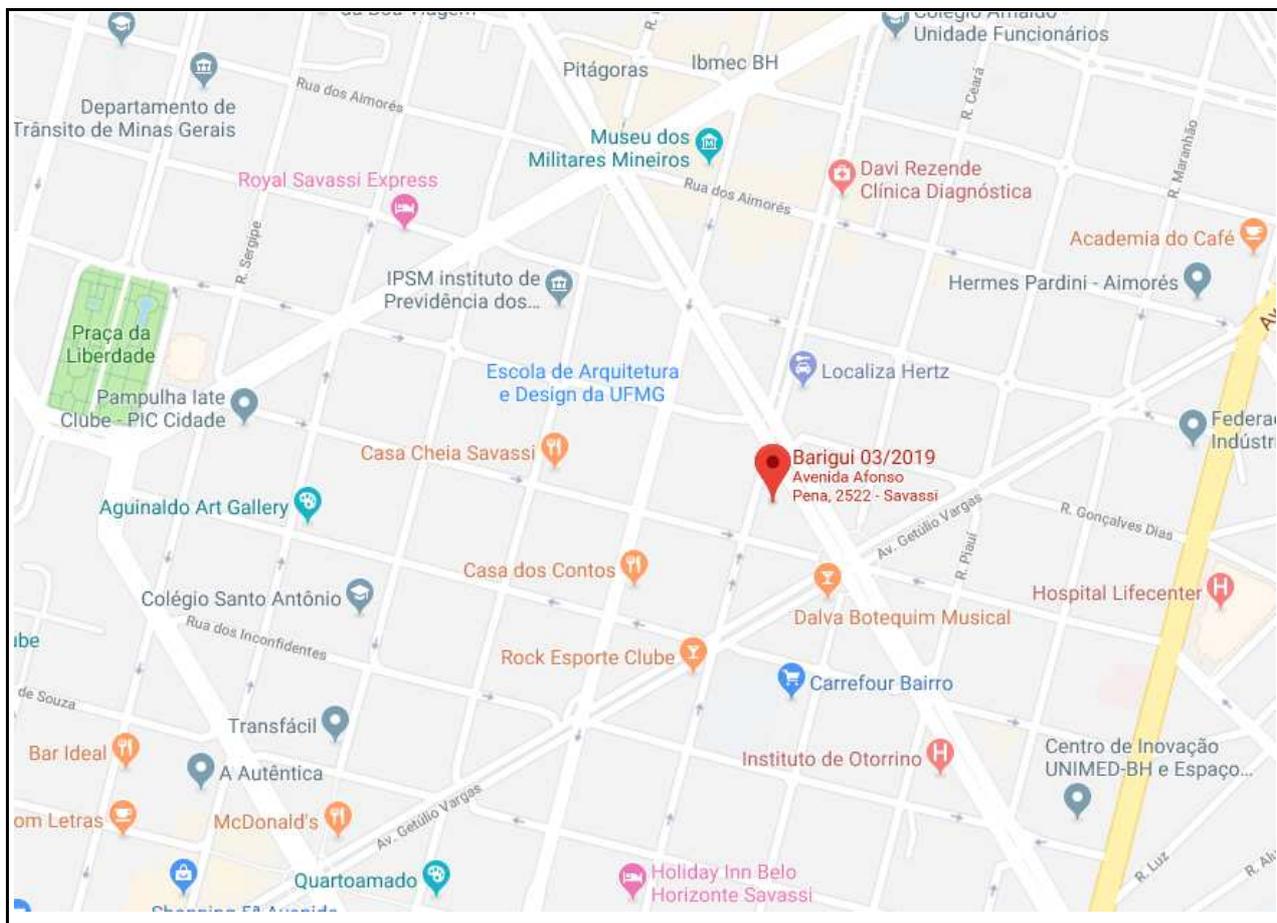


Amostra n.º	4	Código:	Empreendimento:			
Endereço:	Avenida Afonso Pena, 3º Andar		Nº	867	UF:	MG
Bairro:	Savassi	Cidade:	Belo Horizonte		CEP:	
Tipo:	0	Padrão de Construção:	1,836			
Estado de Conservação:	BOM		Idade aparente:	30		
Nº Dormitórios:	1	Nº Suítes:	Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):	Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):	32,00	Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$ 120.000,00	R\$/m² constr:	3750	R\$/m² terreno:		
FONTE:	Corretor - Sr. Wellington - (031) 2526-3100					



Amostra n.º	5	Código:	Empreendimento:			
Endereço:	Rua dos Goitacazes, 3º Andar		Nº	14	UF:	MG
Bairro:	Savassi	Cidade:	Belo Horizonte		CEP:	
Tipo:	0	Padrão de Construção:	1,63			
Estado de Conservação:	BOM		Idade aparente:	30		
Nº Dormitórios:	1	Nº Suítes:	Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):	Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):	50,00	Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$ 150.000,00	R\$/m² constr:	3000	R\$/m² terreno:		
FONTE:	Corretor - Sr. Ricardo - (031) 3222-7181					

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES			PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	SALA	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	CONTATO	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)			
1	Avenida Afonso Pena	3130	6º Andar	Corretor	(031) 2102-2102	Sr. Ricardo	230.000,00	1,00	1.836	15	31,00	1	1	13/03/19
2	Avenida Afonso Pena		2º Andar	Corretor	(31) 3291-2860	Sr. Fernando	180.000,00	1,00	1.836	15	30,00	1	1	13/03/19
3	Avenida Afonso Pena	262	7º Andar	Corretor	(031) 3439-1115	Sr. Cesar	120.000,00	1,00	1.630	30	40,00	1	1	13/03/19
4	Avenida Afonso Pena	867	3º Andar	Corretor	(031) 2526-3100	Sr. Wellington	120.000,00	1,00	1.836	30	32,00	1	1	13/03/19
5	Rua dos Goitacazes	14	3º Andar	Corretor	(031) 3222-7181	Sr. Ricardo	150.000,00	1,00	1.630	30	50,00	1	1	13/03/19

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-funcionarios-bairros-belo-horizonte-31m2-venda-RS230000-id-1041336834/
2	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+savassi+belo-horizonte+mg+30m2/ID-21810013/?paginaoferta=1
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-belo-horizonte-49m2-venda-RS120000-id-81491736/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-belo-horizonte-32m2-venda-RS120000-id-1040184473/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-belo-horizonte-50m2-venda-RS150000-id-1042210405/

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,85
Quadra		idade	20
índice fiscal	1,00	AU	35,42
		vagas	0
		andar	6

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade							
						INDICE FISCAL	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x Fi)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.			
1	230.000,00	0,90	6	31,00	6.713,77	1,00	1,00	0,00	6.713,77	1	0,9300	-469,96	6.243,81	15	0,684	0,8811	-798,30	5.915,48			
2	180.000,00	0,90	2	30,00	5.429,40	1,00	1,00	0,00	5.429,40	1	0,9300	-380,06	5.049,34	15	0,684	0,8811	-645,58	4.783,82			
3	120.000,00	0,90	7	40,00	2.714,70	1,00	1,00	0,00	2.714,70	1	0,9300	-190,03	2.524,67	30	0,468	1,2881	782,14	3.496,84			
4	120.000,00	0,90	3	32,00	3.393,38	1,00	1,00	0,00	3.393,38	1	0,9300	-237,54	3.155,84	30	0,468	1,2881	977,67	4.371,05			
5	150.000,00	0,90	3	50,00	2.714,70	1,00	1,00	0,00	2.714,70	1	0,9300	-190,03	2.524,67	30	0,468	1,2881	782,14	3.496,84			
					Média	4.193,19				Média	4.193,19				Média	3.899,67				Média	4.412,81
					L. Inf.	2.935,23				L. Inf.	2.935,23				L. Inf.	2.729,77				L. Inf.	3.088,96
					L. Sup.	5.451,15				L. Sup.	5.451,15				L. Sup.	5.069,57				L. Sup.	5.736,65
					Desvio	1.795,35				Desvio	1.795,35				Desvio	1.669,68				Desvio	1.009,38
					CV	0,428				CV	0,428				CV	0,428				CV	0,229

SIM

SIM

SIM

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA				
padrão	Cp	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	
1,84	1,0103	69,11	6.782,89	6	1,050	1,0000	0,00	6.713,77	0,82	5.514,63	5.514,63	5.514,63	5.514,63	
1,84	1,0103	55,89	5.485,29	2	1,010	1,0396	215,03	5.644,43	0,86	4.674,68	4.674,68	4.674,68	4.674,68	
1,63	1,1380	374,56	3.089,26	7	1,060	0,9906	-25,61	2.689,09	1,35	3.655,76	3.655,76	3.655,76	3.655,76	
1,84	1,0103	34,93	3.428,31	3	1,020	1,0294	99,81	3.493,18	1,26	4.268,25	4.268,25	4.268,25	4.268,25	
1,63	1,1380	374,56	3.089,26	3	1,020	1,0294	79,84	2.794,54	1,39	3.761,22	3.761,22	3.761,22	3.761,22	
			Média	4.375,00					Média	4.267,00	4.374,91	4.374,91	4.374,91	4.374,91
			L. Inf.	3.062,50					L. Inf.	2.986,90	3.062,43	3.062,43	3.062,43	3.062,43
			L. Sup.	5.687,50					L. Sup.	5.547,10	5.687,38	5.687,38	5.687,38	5.687,38
			Desvio	1.675,79					Desvio	1.812,51				
			CV	0,383					CV	0,425				

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	35,42
Vu	4.374,91
Valor total	155.000,00