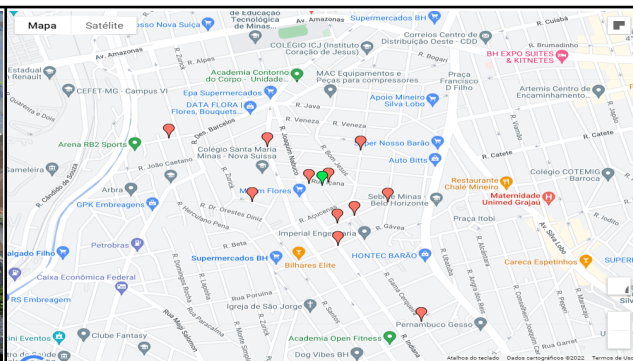


Código de identificação: FVK7DJU

Laudo: 60247



Identificação

Nome: Maria Geny Gomes Araújo Dias
Logradouro: Rua Içana
Bairro: Nova Suíssa
Município: Belo Horizonte

nº: 166
Andar: 4
CEP: 30421305

Coord. geog.: -19.9365315, -43.9761908
Complemento: Apto 401
Condomínio: Edifício Solar Imperial
UF: MG

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão **Uso:** Residencial **Idade aparente:** 32 ano(s)
Padrão construtivo: Apto simples c/ elevador **Estado de conservação:** Regular **Dormitórios:** 2
Nº de matrícula: 16535 **Nº do Cartório:** 7o Ofício de Registro de Imóveis **Banheiros:** 2

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	105,45	
Comum	0,00	
Área total	105,45	0,00
Fração ideal (%)	0,05	0

Vaga de Garagem

Sem documentação:	☐	Sim	☒	Não
Nº Vagas vinculadas:	1			
Nº Vagas autônomas:	0			
Nº de matrícula:				
Outros (armário, escaninho, etc.):				

Valor do Apartamento:

R\$ 319.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:

R\$ 0,00

Valor total de mercado

R\$ 319.000,00

Trezentos E Dezenove Mil Reais

R\$ 3.025,13

O valor deste laudo foi obtido de forma direta através de um sistema de comparação com imóveis similares, sendo a coleta de dados realizada através de pesquisa eletrônica junto a sites de imobiliárias, as quais forneceram informações básicas dos imóveis ofertados. Sobre estas ofertas foi realizada uma homogeneização de valores, visando a correção das discrepâncias.

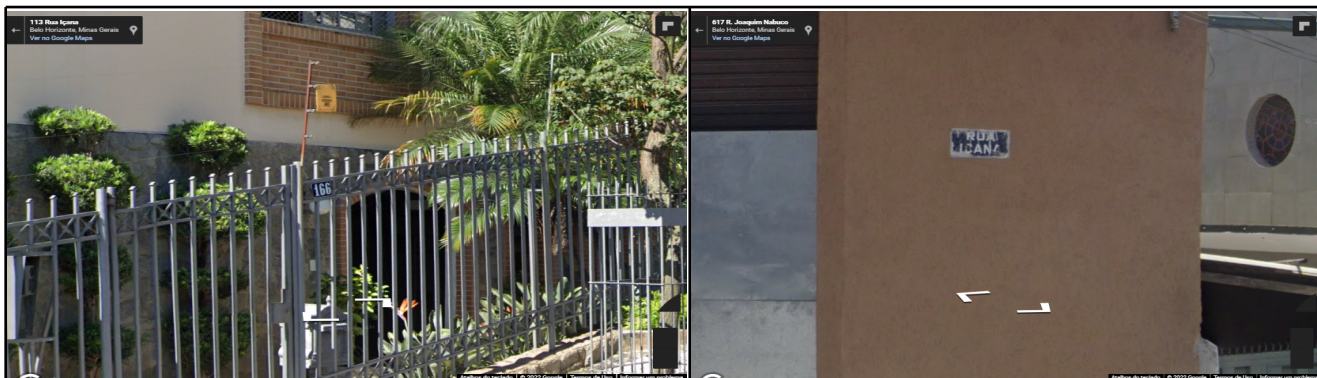
Após a aplicação do processo de homogeneização e a obtenção do valor médio, foi adotado um intervalo de confiança de 20%, eliminando os valores fora do intervalo e recalculamos uma nova média.

O resultado desta operação é o valor de mercado do imóvel.

Para efeito da Avaliação admitem-se verídicos os documentos fornecidos, fiéis aos respectivos originais, assim como as informações fornecidas por terceiros ou pelo cliente

O imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de condomínio

Fotos do Imóvel



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA/CONDOMÍNIO

LOGRADOURO

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 (em caso positivo).

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

MEMORIAL DE CÁLCULO

Quadro de Homogeneização

Amostra	F. Fonte	F. Loc.	F. Vagas	F. Banh.	F. Área	F. Padrão	F. Idade	Vlr. M2	Vlr. Homog.	Vlr. Imóvel
1	0,9500	1,0000	1,1000	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	3.411,76	3.644,60	290.000,00
2	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.444,44	4.222,22	360.000,00
3	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	4.117,65	3.563,27	350.000,00
4	0,9500	1,0000	1,0000	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	4.235,29	4.113,03	360.000,00
5	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	3.896,10	3.654,73	300.000,00
6	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	4.117,65	3.959,19	350.000,00
7	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	4.512,20	4.256,76	370.000,00
8	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.950,62	3.753,09	320.000,00
9	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.375,00	3.729,03	350.000,00
10	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	4.430,38	4.182,64	350.000,00
11	0,9500	1,0000	0,9000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	5.123,46	4.336,75	415.000,00
12	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	4.117,65	3.959,19	350.000,00
13	0,9500	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	4.500,00	4.304,36	360.000,00
14	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	3.782,05	3.559,21	295.000,00
15	0,9500	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	4.062,50	3.885,88	325.000,00
16	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0100	1,0000	1,0000	4.352,94	4.143,57	370.000,00
17	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.187,50	3.965,79	335.000,00
18	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	4.487,18	3.800,51	350.000,00
19	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	4.050,63	3.824,12	320.000,00

Cálculo do Valor de Avaliação

Área em m2	Valor unitário	Valor de Mercado
105,45	R\$ 3.025,13	R\$ 319.000,00

Relatório das Amostras

1	Endereço: RUA OSWALDO CRUZ Cidade: BELO HORIZONTE Área: 85,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 290.000,00 Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-nova-suissa-3-quartos-85-2967401953.html	Vagas: 0 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 3.411,76	Bairro: NOVA SUÍSSA UF: MG Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.644,60
2	Endereço: N/A Cidade: BELO HORIZONTE Área: 81,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 360.000,00 Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-2-quartos-nova-suissa-bh-2967490620.html	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 4.444,44	Bairro: NOVA SUÍSSA UF: MG Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 4.222,22
3	Endereço: RUA GAMA CERQUEIRA Cidade: BELO HORIZONTE Área: 85,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 350.000,00 Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-nova-suissa-3-quartos-85-2964761369.html	Vagas: 2 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 4.117,65	Bairro: NOVA SUÍSSA UF: MG Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.563,27
4	Endereço: RUA AÇUCENAS Cidade: BELO HORIZONTE Área: 85,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 360.000,00 Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-nova-suissa-3-quartos-85-2963936969.html	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 4.235,29	Bairro: NOVA SUÍSSA UF: MG Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 4.113,03
5	Endereço: RUA JOSÉ MACHADO Cidade: BELO HORIZONTE Área: 77,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 300.000,00 Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-nova-suissa-2961721486.html	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 3.896,10	Bairro: NOVA SUÍSSA UF: MG Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.654,73
6	Endereço: RUA IÇANA Cidade: BELO HORIZONTE Área: 85,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 350.000,00 Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-3-quartos-1-suite-1-vaga-nova-2960746979.html	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 4.117,65	Bairro: NOVA SUÍSSA UF: MG Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.959,19
7	Endereço: RUA JOÃO CAETANO Cidade: BELO HORIZONTE Área: 82,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 370.000,00 Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-nova-suissa-2959861158.html	Vagas: 1 Banheiros: 3 Valor M2: R\$ 4.512,20	Bairro: NOVA SUÍSSA UF: MG Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 4.256,76

8	Endereço: RUA IÇANA Cidade: BELO HORIZONTE Área: 81,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 320.000,00 Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-nova-suissa-2959742732.html	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 3.950,62	Bairro: NOVA SUÍSSA UF: MG Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.753,09
9	Endereço: RUA JOSÉ MACHADO Cidade: BELO HORIZONTE Área: 80,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 350.000,00 Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-nova-suissa-2966648453.html	Vagas: 2 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 4.375,00	Bairro: NOVA SUÍSSA UF: MG Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.729,03
10	Endereço: N/A Cidade: BELO HORIZONTE Área: 79,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 350.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-nova-suissa-bairros-belo-horizonte-com-garagem-79m2-venda-RS3500	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 4.430,38	Bairro: NOVA SUÍSSA UF: MG Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 4.182,64
11	Endereço: RUA ANA CAROLINA Cidade: BELO HORIZONTE Área: 81,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 415.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-nova-suissa-bairros-belo-horizonte-com-garagem-81m2-venda-RS4150	Vagas: 2 Banheiros: 3 Valor M2: R\$ 5.123,46	Bairro: NOVA SUÍSSA UF: MG Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 4.336,75
12	Endereço: RUA IÇANA, 118 Cidade: BELO HORIZONTE Área: 85,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 350.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-nova-suissa-bairros-belo-horizonte-com-garagem-85m2-venda-RS3500	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 4.117,65	Bairro: NOVA SUÍSSA UF: MG Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.959,19
13	Endereço: RUA GÁVEA Cidade: BELO HORIZONTE Área: 80,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 360.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nova-suissa-bairros-belo-horizonte-com-garagem-80m2-venda-RS3600	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 4.500,00	Bairro: NOVA SUÍSSA UF: MG Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 4.304,36
14	Endereço: N/A Cidade: BELO HORIZONTE Área: 78,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 295.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nova-suissa-bairros-belo-horizonte-com-garagem-78m2-venda-RS2950	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 3.782,05	Bairro: NOVA SUÍSSA UF: MG Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.559,21
15	Endereço: RUA GERALDO BICALHO Cidade: BELO HORIZONTE Área: 80,00 Distancia: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 325.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-nova-suissa-bairros-belo-horizonte-com-garagem-80m2-venda-RS3250	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 4.062,50	Bairro: NOVA SUÍSSA UF: MG Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.885,88

16	Endereço:	RUA JOÃO CAETANO	Bairro:	NOVA SUÍSSA
	Cidade:	BELO HORIZONTE	UF:	MG
	Área:	85,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	3
	Valor Imóvel:	R\$ 370.000,00	Idade:	0
	Site:	Valor M2: R\$ 4.352,94 Vlr Homog.: R\$ 4.143,57 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-nova-suissa-bairros-belo-horizonte-com-garagem-85m2-venda-RS3700		

17	Endereço:	RUA CAMBUÁ	Bairro:	NOVA SUÍSSA
	Cidade:	BELO HORIZONTE	UF:	MG
	Área:	80,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	2
	Valor Imóvel:	R\$ 335.000,00	Idade:	0
	Site:	Valor M2: R\$ 4.187,50 Vlr Homog.: R\$ 3.965,79 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-nova-suissa-bairros-belo-horizonte-com-garagem-80m2-venda-RS3350		

18	Endereço:	RUA JOSÉ MACHADO	Bairro:	NOVA SUÍSSA
	Cidade:	BELO HORIZONTE	UF:	MG
	Área:	78,00	Vagas:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	2
	Valor Imóvel:	R\$ 350.000,00	Idade:	0
	Site:	Valor M2: R\$ 4.487,18 Vlr Homog.: R\$ 3.800,51 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nova-suissa-bairros-belo-horizonte-com-garagem-78m2-venda-RS3500		

19	Endereço:	RUA PROFESSORA MARIA CAROLINA CAMPOS	Bairro:	NOVA SUÍSSA
	Cidade:	BELO HORIZONTE	UF:	MG
	Área:	79,00	Vagas:	1
	Distancia:	0,00	Banheiros:	2
	Valor Imóvel:	R\$ 320.000,00	Idade:	0
	Site:	Valor M2: R\$ 4.050,63 Vlr Homog.: R\$ 3.824,12 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-nova-suissa-bairros-belo-horizonte-com-garagem-79m2-venda-RS3200		