

LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA

TERRENO VAGO OU TERRENO COM CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADA

O. S. nº:

Solicitante / Proprietário:

Proponente ou Interessado:

Finalidade ou objetivo da avaliação:

Endereço do Imóvel Avaliado:

Bairro:

Cidade:

UF:

CEP:

Tipo do Imóvel:

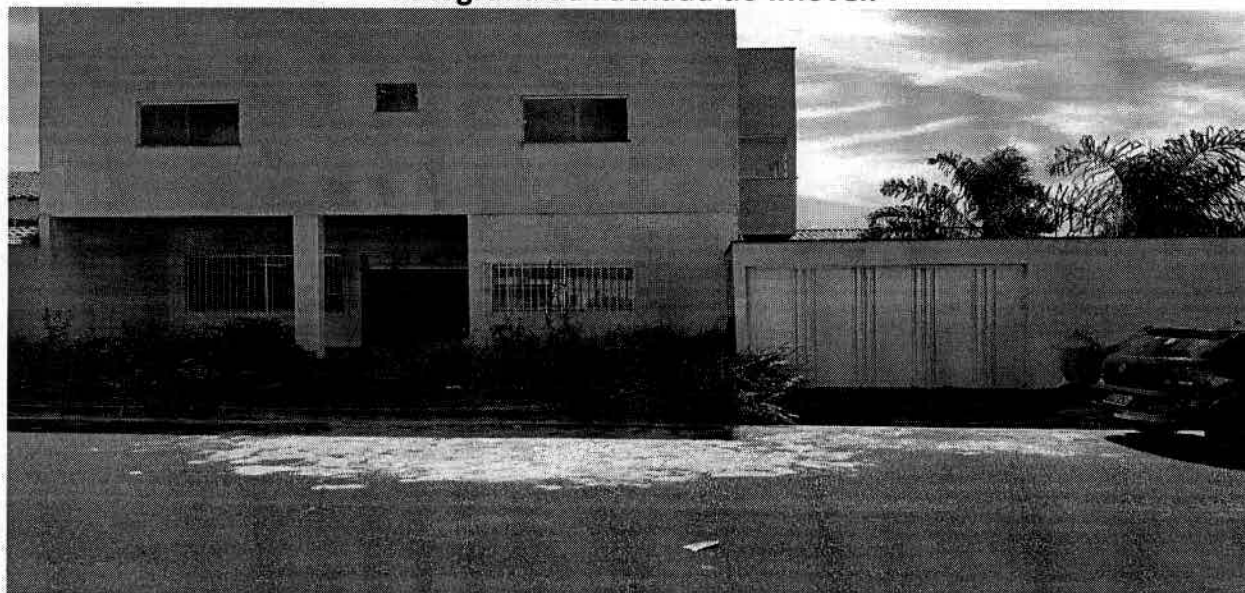
Área Const. Não Averbada (m²):

Ocupação:

Tipo de Ocupação:

Área do Terreno (m²):

Fotografia da Fachada do Imóvel:



	Área (m²):		Valor do m² (R\$):		TOTAL:
Área do Terreno:	500,00	X	R\$ 492,74	=	R\$ 246.370,87
Área Não Averbada:	560,00	X	R\$ 1.404,43	=	R\$ 786.478,39
Valor do Imóvel (Mercado):			R\$ 246.000,00		

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:	93.573 - 2º CRI de Uberlândia/MG
IPTU:	00.04.0402.08.10.0018.0000
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 e edifícios de apartamentos residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. José Fonseca e Silva e R. Bari.

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:

Não há observações a serem feitas.

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

17/12/2018

Data da vistoria do imóvel:

13/12/2018

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

2 de 2

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

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

CÁLCULO DO VALOR DO BEM:

Valor TERRENO= Área Terreno(m ²) x Valor Unitário (R\$/m ²)	R\$ 246.370,87
Valor da Benfeitoria: Área Útil Benfeitoria x CUB x FOC x Fator Padrão	R\$ 786.478,39
Valor total do avaliando = Valor TERRENO + Valor BENFEITORIA	R\$ 1.032.849,26

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

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

Não é mencionado na matrícula a área construída do imóvel. Em medições realizadas in loco, constatamos a área construída de aproximadamente 560,00m².

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:

Trata-se de imóvel misto/multifamiliar. O imóvel é composto por casa residencial, salão comercial e 4 apartamentos residenciais.

Os imóveis possuem acesso e medidores de água/luz individualizados.

TERRENO VAGO OU TERRENO COM CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADA

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 (X)
				Banco (X)

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 ()

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

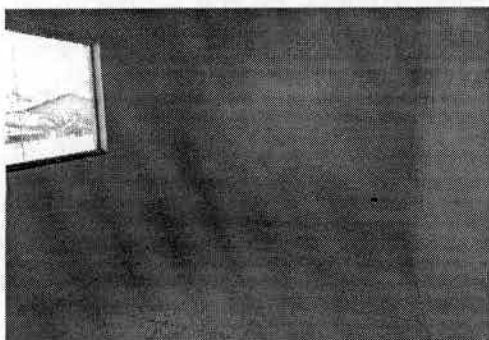
Situação:		Formato:		Topografia:	Drenagem:
Esquina	()	Regular	(X)	Plano	(X)
Meio de Quadra	(X)	Irregular	()	Aclive	()
				Declive	()
				Acidentado	()

Dimensões: Frente: 20,00 m Lateral Direita: 25,00 m Lateral Esquerda: 25,00 m

Necessidade de Regularização Topográfica: Sim () Não (X)

Área Não Edificável: 0,00 m²

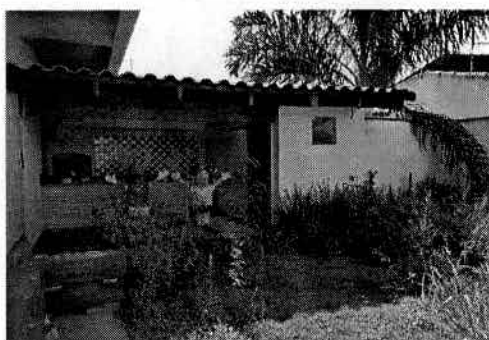
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



OUTRO DORMITÓRIO (APTO 01)



CHURRASQUEIRA (ÁREA COMUM DOS APTOS)



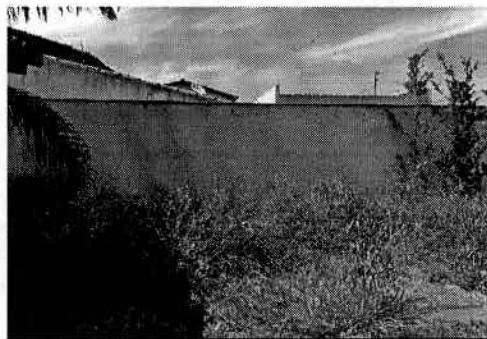
ÁREA COMUM DOS APTOS



BANHEIRO SOCIAL (ÁREA COMUM DOS APTOS)



ÁREA COMUM DOS APTOS

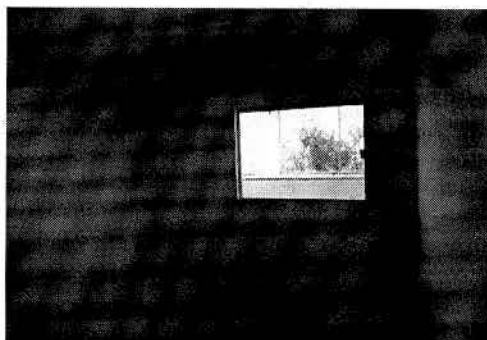


ÁREA COMUM DOS APTOS

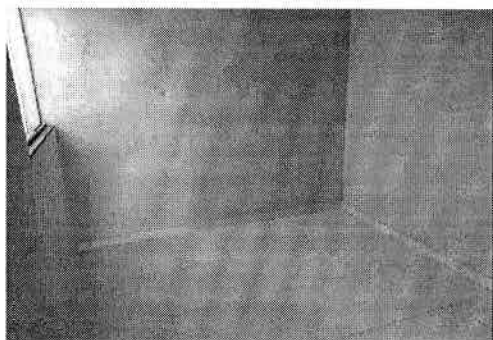
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



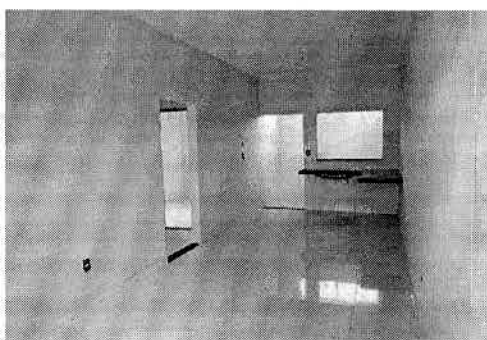
BANHEIRO SOCIAL (APTO 02)



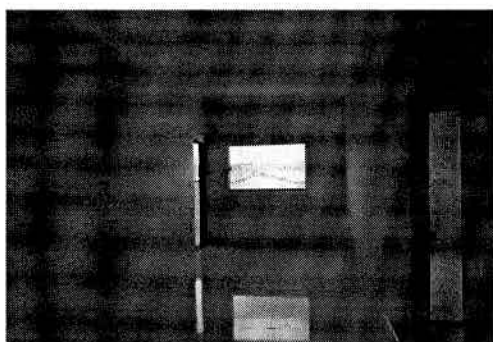
DORMITÓRIO (APTO 02)



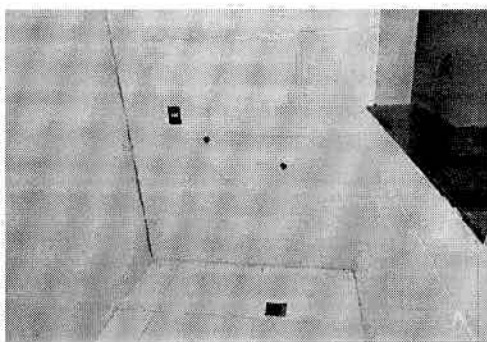
OUTRO DORMITÓRIO (APTO 02)



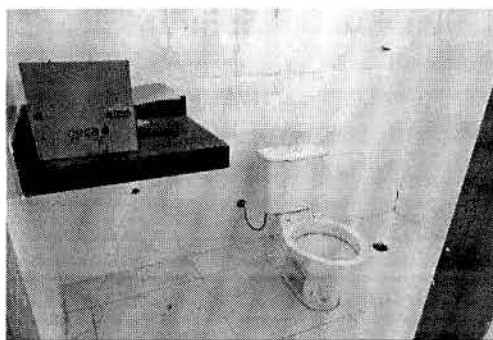
SALA/COZINHA (APTO 01)



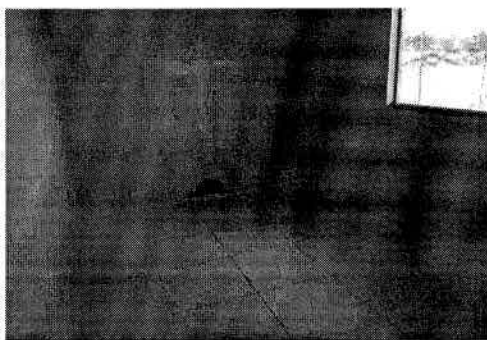
SALA (APTO 01)



ÁREA DE SERVIÇO (APTO 01)

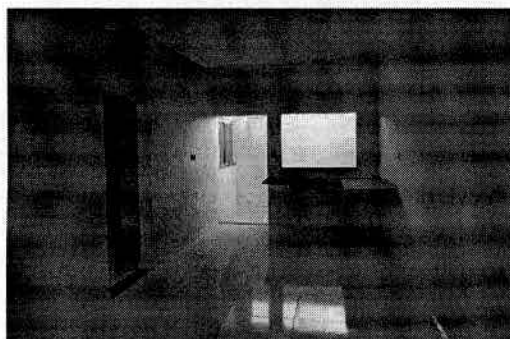


BANHEIRO SOCIAL (APTO 01)

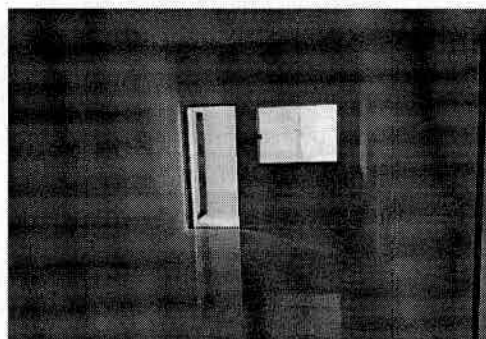


DORMITÓRIO (APTO 01)

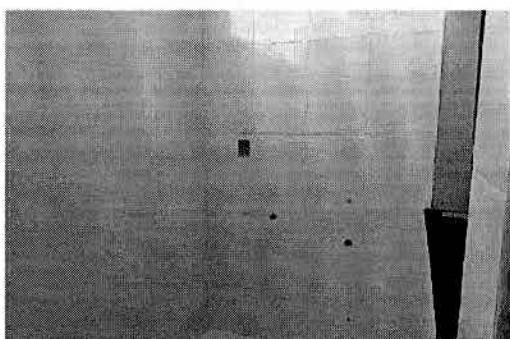
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



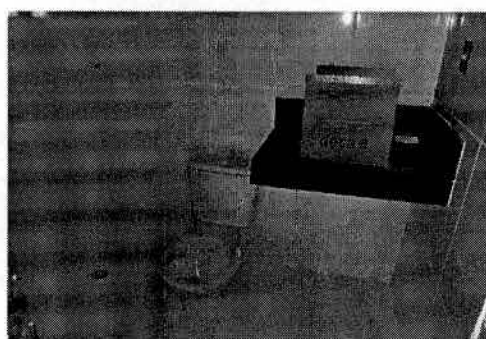
SALA/COZINHA (APTO 03)



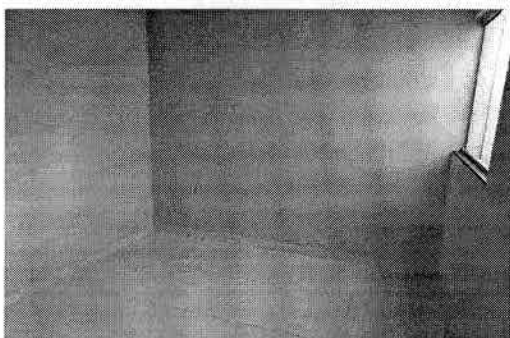
SALA (APTO 03)



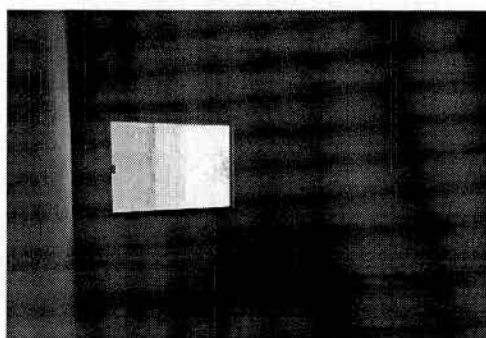
ÁREA DE SERVIÇO (APTO 03)



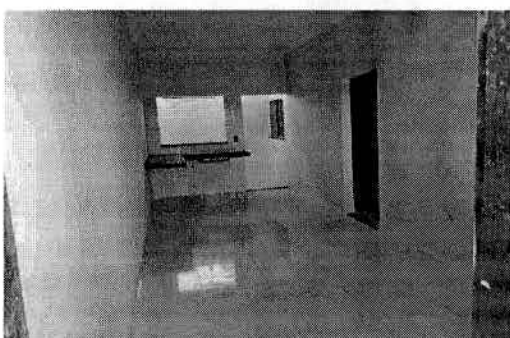
BANHEIRO SOCIAL (APTO 03)



DORMITÓRIO (APTO 03)



OUTRO DORMITÓRIO (APTO 03)

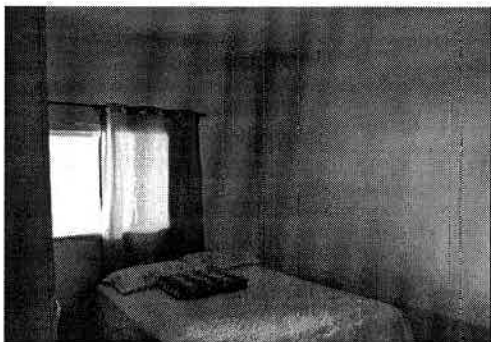


SALA/COZINHA (APTO 02)



ÁREA DE SERVIÇO (APTO 02)

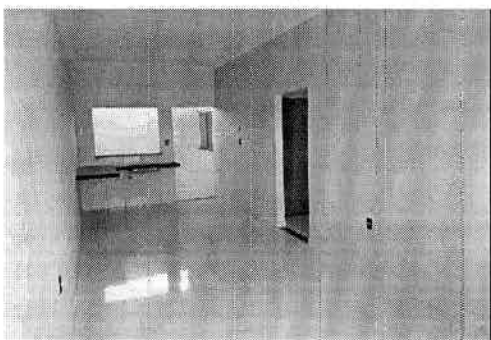
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



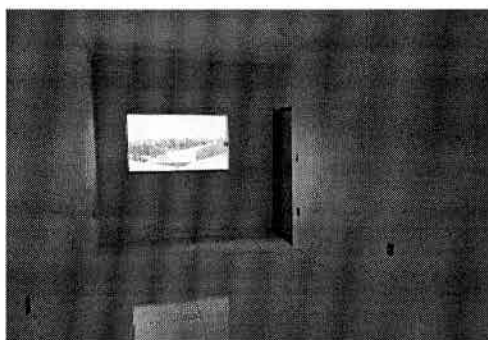
OUTRO DORMITÓRIO (CASA)



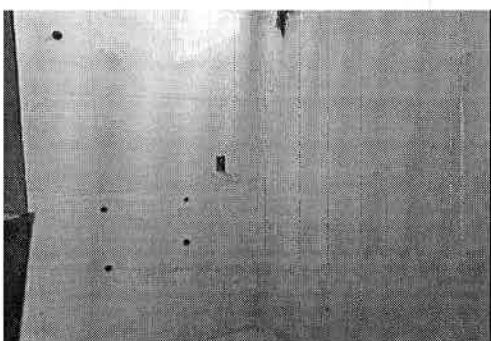
ÁREA EXTERNA (CASA)



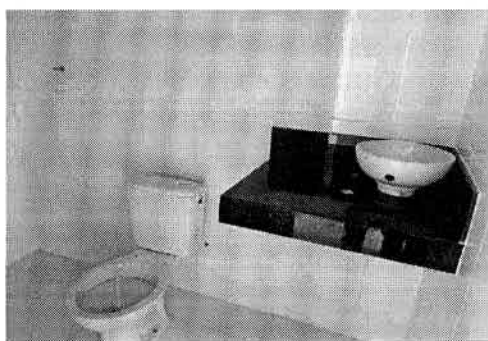
SALA/COZINHA (APTO 04)



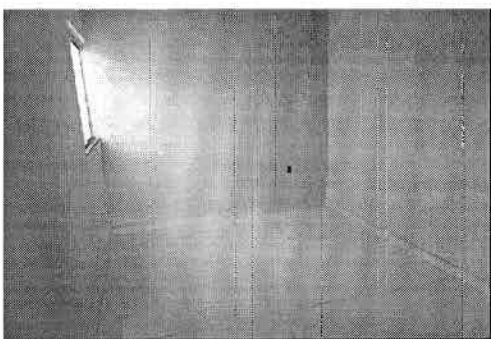
SALA (APTO 04)



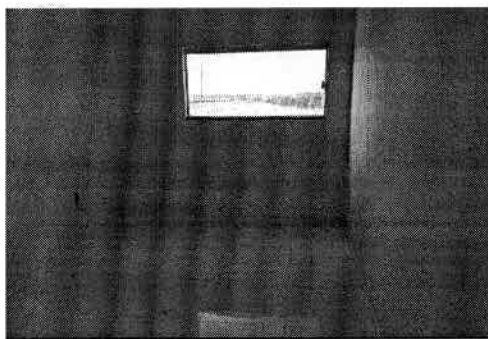
ÁREA DE SERVIÇO (APTO 04)



BANHEIRO SOCIAL (APTO 04)

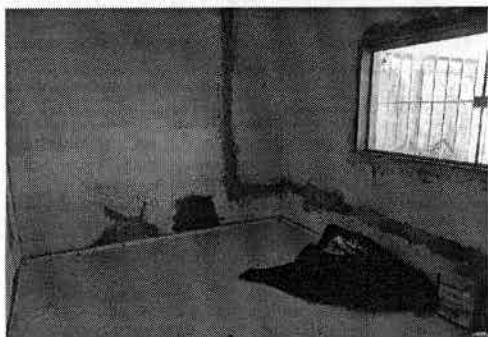


DORMITÓRIO (APTO 04)

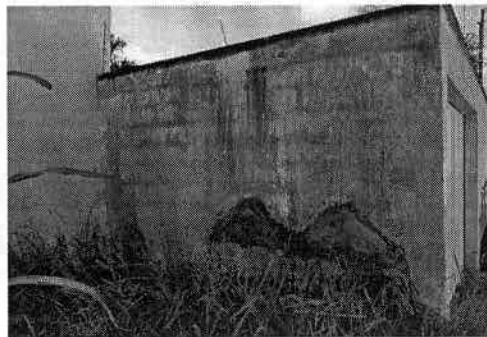


OUTRO DORMITÓRIO (APTO 04)

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



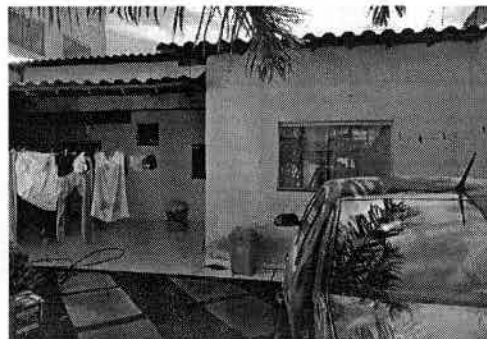
ESCRITÓRIO (SALÃO COMERCIAL)



ÁREA EXTERNA (SALÃO COMERCIAL)



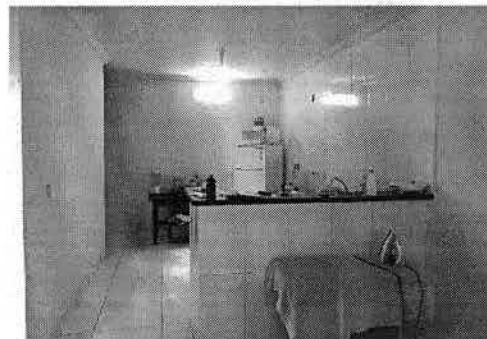
GARAGEM (CASA)



ENTRADA (CASA)



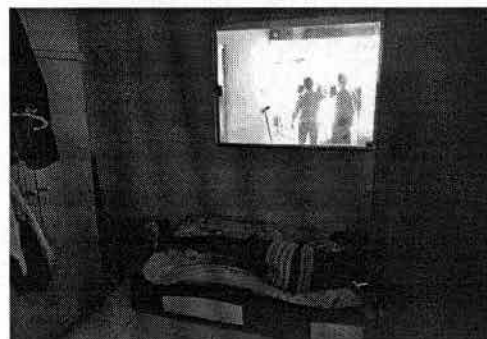
SALA (CASA)



COZINHA (CASA)

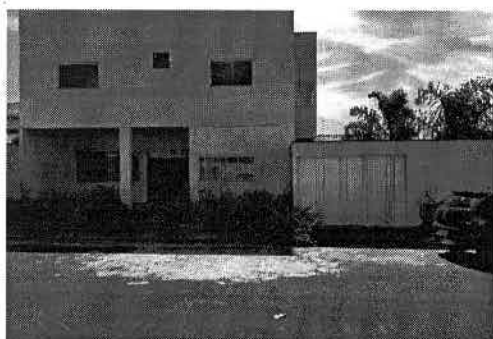


BANHEIRO SOCIAL (CASA)



DORMITÓRIO (CASA)

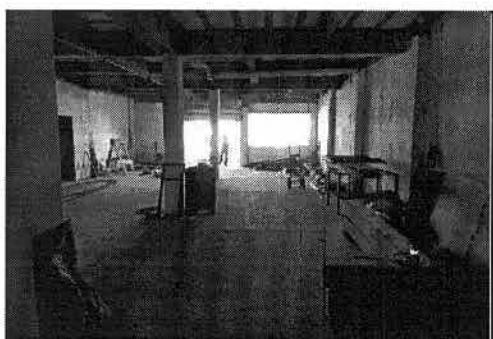
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



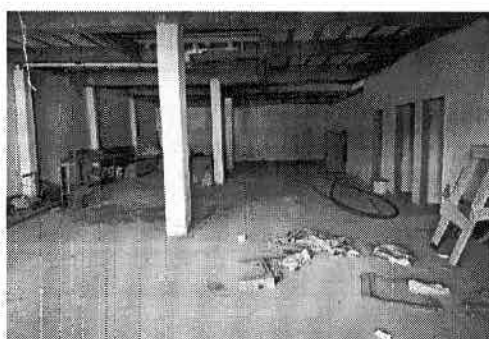
FACHADA



LOGRADOURO



SALÃO COMERCIAL



SALÃO COMERCIAL



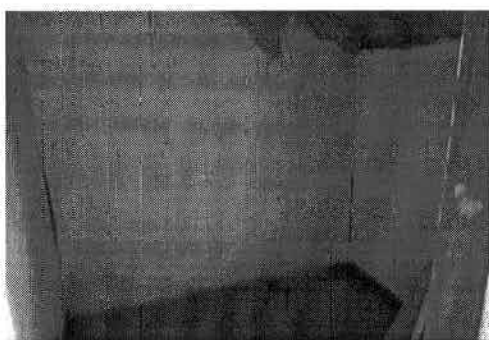
COZINHA (SALÃO COMERCIAL)



BANHEIRO (SALÃO COMERCIAL)

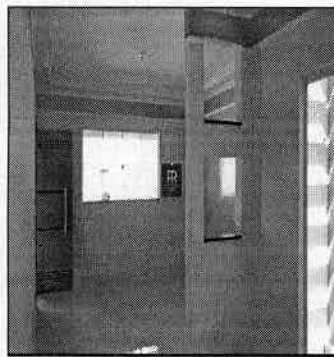


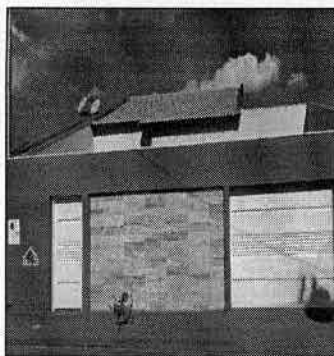
OUTRO BANHEIRO (SALÃO COMERCIAL)

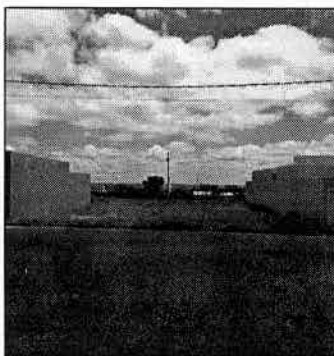


DEPÓSITO (SALÃO COMERCIAL)

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

	Amostra n.º 1		Código:		Empreendimento:			
	Endereço:	Rua Hamburgo			Nº	0	UF:	MG
	Bairro:	Jardim Europa		Cidade:	Uberlândia		CEP:	
	Tipo:	Casa		Padrão de Construção:	1,251			
	Estado de Conservação:	BOM		Idade aparente:	10			
	Nº Dormitórios:	0		Nº Suítes:			Nº Vagas:	
	Área Total do Terreno(m²):	250,00		Área de uso comum(m²):				
	Área privativa(m²):			Área Total Construída (m²):	147,60			
	Preço de venda:	R\$	370.000,00	R\$/m² constr:	R\$	1.728,42	R\$/m² terreno:	R\$ 397,08
	FONTE:		Corretor - Sr. Wilson - (34) 2589-5859					

	Amostra n.º 2		Código:		Empreendimento:			
	Endereço:	Rua Hamburgo			Nº	0	UF:	MG
	Bairro:	Jardim Europa		Cidade:	Uberlândia		CEP:	
	Tipo:	Casa		Padrão de Construção:	1,251			
	Estado de Conservação:	BOM		Idade aparente:	10			
	Nº Dormitórios:	0		Nº Suítes:			Nº Vagas:	
	Área Total do Terreno(m²):	250,00		Área de uso comum(m²):				
	Área privativa(m²):			Área Total Construída (m²):	90,00			
	Preço de venda:	R\$	285.000,00	R\$/m² constr:	R\$	1.728,42	R\$/m² terreno:	R\$ 455,92
	FONTE:		Corretor - Sr. Rodrigo - (34) 3236-0440					

	Amostra n.º 3		Código:		Empreendimento:			
	Endereço:	Rua Benito Segatto			Nº	0	UF:	MG
	Bairro:	Jardim Europa		Cidade:	Uberlândia		CEP:	
	Tipo:	Terreno		Padrão de Construção:				
	Estado de Conservação:	FALSO		Idade aparente:				
	Nº Dormitórios:			Nº Suítes:			Nº Vagas:	
	Área Total do Terreno(m²):	500,00		Área de uso comum(m²):				
	Área privativa(m²):			Área Total Construída (m²):	0,00			
	Preço de venda:	R\$	285.000,00	R\$/m² constr:	R\$	-	R\$/m² terreno:	R\$ 513,00
	FONTE:		Corretor - Sr. Luís - (34) 99211-7374					

	Amostra n.º 4		Código:		Empreendimento:			
	Endereço:	Rua Cascla			Nº	0	UF:	MG
	Bairro:	Jardim Europa		Cidade:	Uberlândia		CEP:	
	Tipo:	Terreno		Padrão de Construção:				
	Estado de Conservação:	FALSO		Idade aparente:				
	Nº Dormitórios:			Nº Suítes:			Nº Vagas:	
	Área Total do Terreno(m²):	250,00		Área de uso comum(m²):				
	Área privativa(m²):			Área Total Construída (m²):	0,00			
	Preço de venda:	R\$	130.000,00	R\$/m² constr:	R\$	-	R\$/m² terreno:	R\$ 468,00
	FONTE:		Corretor - Sr. Denis - (34) 99971-7571					

	Amostra n.º 5		Código:		Empreendimento:			
	Endereço:	Rua Ravena			Nº	0	UF:	MG
	Bairro:	Jardim Europa		Cidade:	Uberlândia		CEP:	
	Tipo:	Casa		Padrão de Construção:	1,07			
	Estado de Conservação:	INTERMÉDIO		Idade aparente:	15			
	Nº Dormitórios:	0		Nº Suítes:			Nº Vagas:	
	Área Total do Terreno(m²):	250,00		Área de uso comum(m²):				
	Área privativa(m²):			Área Total Construída (m²):	148,70			
	Preço de venda:	R\$	380.000,00	R\$/m² constr:	R\$	1.478,34	R\$/m² terreno:	R\$ 629,71
	FONTE:		Corretor - Sr. Sergio - (34) 99971-7571					

APRESENTAÇÃO DOS CALCULOS E PLANILHAS UTILIZADAS PELO AVALIADOR

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	0	RGN	1381,83
Pr	10,00	f	0,20
Pml	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Não Averbado					
Setor		Ac	560,00	Coef. Frente	1,14869835
Quadra		Idade	5	Coef. Profund.	1,00000000
Índice fiscal	1,00	vide útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	20,00	Conserv.	2,00	Coef. Esquinas	1
At	500,00	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	25,00	padrão	1,07		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

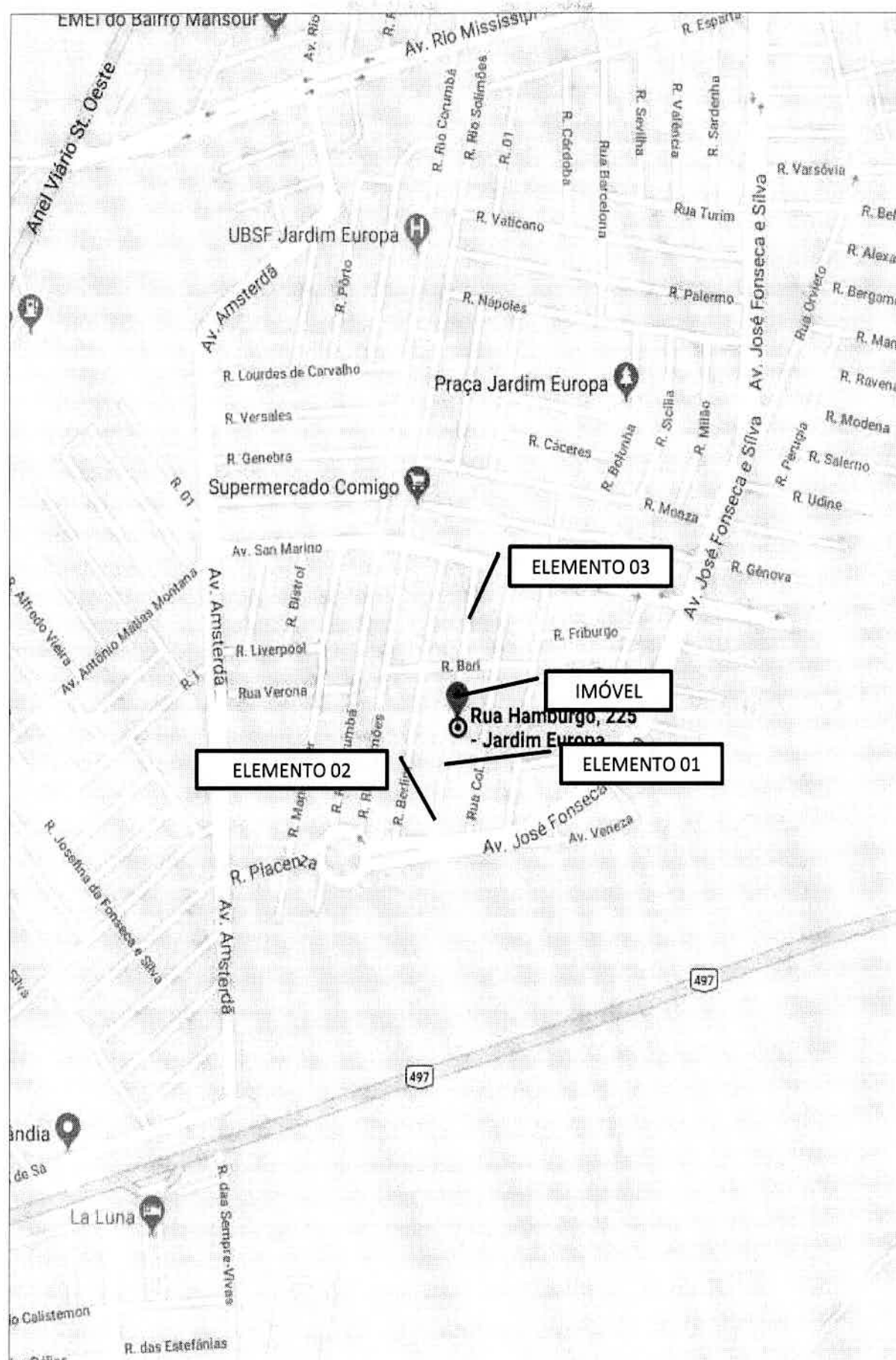
N	Valor Oferta	F Frente	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
									ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	CI	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	370.000,00	0,90	233.730,85	99.269,15	10,00	25,00	250,00	397,08	1,00	1,00	0,00	397,08	1,0000	1,0000	0,00	397,08	1,00000000	1,1487	99,04	456,12
2	285.000,00	0,90	142.518,81	113.981,19	10,00	25,00	250,00	455,92	1,00	1,00	0,00	455,92	1,0000	1,0000	0,00	455,92	1,00000000	1,1487	67,80	523,72
3	285.000,00	0,90	0,00	256.500,00	20,00	25,00	500,00	513,00	1,00	1,00	0,00	513,00	1,0000	1,0000	0,00	513,00	1,14869835	1,0000	0,00	513,00
4	130.000,00	0,90	0,00	117.000,00	10,00	25,00	250,00	468,00	1,00	1,00	0,00	468,00	1,0000	1,0000	0,00	468,00	1,00000000	1,1487	68,59	537,59
5	380.000,00	0,90	184.573,16	157.426,84	10,00	25,00	250,00	629,71	1,00	1,00	0,00	629,71	1,0000	1,0000	0,00	629,71	1,00000000	1,1487	93,64	723,34
Média									492,74		492,74		Média		492,74		Média		550,78	
L. Inf.									344,92		344,92		L. Inf.		344,92		L. Inf.		385,53	
L. Sup.									640,56		640,56		L. Sup.		640,56		L. Sup.		715,98	
Desvio									87,02		87,02		Desvio		87,02		Desvio		101,33	
CV									0,177		0,177		CV		0,177		CV		0,184	
									SIM				SIM				NÃO			

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	1,0000	0,00	397,08	1,00	397,08	397,08	397,08	397,08
1,00000000	1,0000	0,00	455,92	1,00	455,92	455,92	455,92	455,92
1,00000000	1,0000	0,00	513,00	1,00	513,00	513,00	513,00	513,00
1,00000000	1,0000	0,00	468,00	1,00	468,00	468,00	468,00	468,00
1,00000000	1,0000	0,00	629,71	1,00	629,71	629,71	629,71	629,71
Média					492,74	492,74	492,74	492,74
L. Inf.					344,92	344,92	344,92	344,92
L. Sup.					640,56	640,56	640,56	640,56
Desvio					87,02			
CV					0,177			
					SIM			

AVALIAÇÃO	
Não Averbado	
Área construída	560,00
Vu construção	1.478,34
Depreciação	95,00%
Vu depreciado	1.404,43
Valor total	796.478,39
Terreno	
Área de terreno	500,00
Vu terreno	492,74
Valor total	246.370,87

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	246.370,87
Valor Construção	796.478,39
Valor total	1.032.849,26

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO



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	1.381,63			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Não Averbado	5	70	2	20%	560,00	1,07	1.478,34	827.872,70	95,0%	786.478,39
Comparativo 1	10	70	2,0	20%	147,60	1,25	1.728,42	255.114,66	91,6%	233.730,85
Comparativo 2	10	70	2,0	20%	90,00	1,25	1.728,42	155.557,72	91,6%	142.518,81
Comparativo 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 5	15	70	2,5	20%	148,70	1,07	1.478,34	219.829,77	84,0%	184.573,16

DECLARAÇÃO DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL



BARIGUI
COMPANHIA
HIPOTECÁRIA

Cliente: _____

Data: 17 de Dezembro de 2018.

Imóvel

Estado:	Minas Gerais
Cidade:	Uberlândia
Bairro:	Jardim Europa
Rua:	Rua Hamburgo
Nº Predial:	225
Complemento:	
CEP:	38414-563
Matrícula:	93.573
Registro de Imóveis:	2º CRI de Uberlândia/MG
Condomínio	Isolado
☐	☒

Avaliação do Imóvel

R\$246.000,00

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

Boa

☐

Média

☒

Ruim

☐

Justificativa

O condomínio apresenta boa infraestrutura e casas com padrões similares ao imóvel em estudo, fato que enquadra o imóvel em tela no mercado imobiliário local.

Tales R. S. Galache

Material Considerado

NBR - 14653-2

Resolução Banco Central - 4088

CREA-SP

5060563873/D



