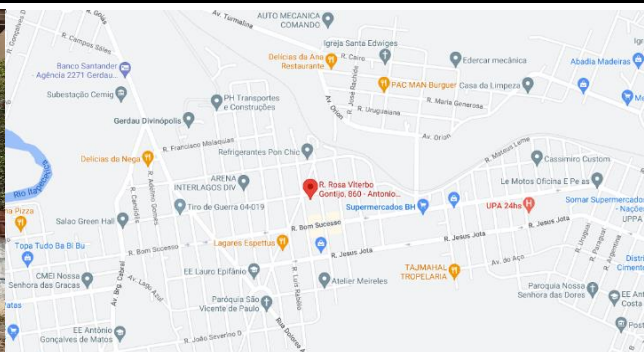


**Código de Identificação:** DHHBKAS



**Nome:** **Coord. Geog.:** 20°09'22.7"S 44°52'16.2"W  
**Logradouro:** Rua Rosa Viterbo Gontijo **Complemento:** Lote 2 - Quadra 36  
**Bairro:** Interlagos **nº:** 860 **Condomínio:**  
**Município:** Divinópolis **CEP:** 35500-455 **UF:** MG

### Características do Imóvel

**Tipologia:** Casa residencial **Uso:** Residencial **Idade Aparente:** 25  
**Padrão construtivo:** Casa padrão médio **Estado de conservação:** Regular  
**Nº de matrícula:** 1.392 **Nº do Cartório:** 1º CRI de Divinópolis/MG

#### Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	59,97	299,41	299,41
Comum			
Total			

#### Terreno (m²)

Matrícula	200,00
IPTU	200,00
In Loco	200,00
Fração Ideal (%)	100%

### Valor de Mercado

**R\$ 372.000,00**

Trezentos e setenta e dois mil reais  
1.242,44

### Observações de Análise do Imóvel

A matrícula do imóvel em estudo menciona a área construída de 59,97m<sup>2</sup> enquanto o IPTU menciona a área construída de 299,41m<sup>2</sup>, área esta que foi confirmada in loco através de medições realizadas por meio de trena digital.

Nas vias secundárias constatamos prédios de apartamentos residenciais, residências térreas ou assobradadas, em geral com idade aparente entre 15 e 20 anos, de médio padrão construtivo.

Nas vias principais da região constatamos prestadores de serviço e comércio em geral.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 10 e 18 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Nome da Empresa

Ermoso Engenharia Ltda.

Entrega: Santo André/SP - 29/08/2022

Realização da vistoria: 26/08/2022

Responsável técnico

Diego Blanco Lima Gonzalez

CAU: A187065-3

### Dados e Serviços da Região

Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?  Sim  Não

Proximidade com transporte público, comércios, escola, hospital, farmácia e bancos.

### Infraestrutura Habitacional da Região

Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?  Sim  Não

### 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 (caso positivo).

### Dados do Imóvel

	Paredes	Teto	Quantidade
Divisão Interna			
Garagem	Massas	Laje	1
Depósito	Massas	Laje	1
Varanda	Massas	Telhas	2
Sala	Massas	Laje	2
Cozinha	Azulejos	Laje	1
Banheiro Social	Azulejos	Laje	2
Dormitório	Massas	Laje	3
Área de serviço	Massas	Telhas	1
Terraço	Massas	Telhas	1

### Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M <sup>2</sup> )	ÁREA TERRENO (M <sup>2</sup> )	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	250.000,00	3,0	1,06	20	90,00	360,00	2.777,78
2	300.000,00	3,0	0,91	30	180,00	200,00	1.666,67
3	350.000,00	2,5	1,06	15	150,00	180,00	2.333,33
4	125.000,00	0,0	0,00	0	0,00	300,00	
5	160.000,00	0,0	0,00	0	0,00	360,00	

### ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Interlagos	S/nº	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-interlagos-bairros-divinopolis-com-garagem-90m2-">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-interlagos-bairros-divinopolis-com-garagem-90m2-</a>
2	Interlagos	S/nº	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-interlagos-bairros-divinopolis-180m2-venda-RS300">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-interlagos-bairros-divinopolis-180m2-venda-RS300</a>
3	Interlagos	S/nº	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-interlagos-bairros-divinopolis-com-garagem-150m2-">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-interlagos-bairros-divinopolis-com-garagem-150m2-</a>
4	Interlagos	S/nº	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-interlagos-bairros-divinopolis-300m2-venda-RS12500">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-interlagos-bairros-divinopolis-300m2-venda-RS12500</a>
5	Rua Carmo da Mata	628	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-interlagos-bairros-divinopolis-68m2-venda-RS150000">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-interlagos-bairros-divinopolis-68m2-venda-RS150000</a>

# Laudo de Avaliação de Imóvel

## Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA



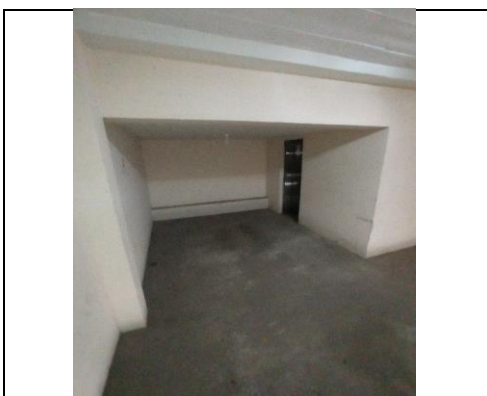
IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



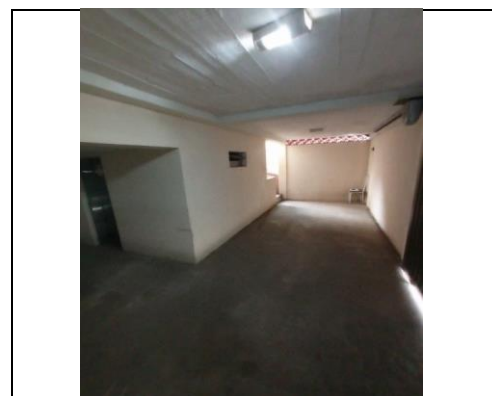
MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA



HIDRÔMETRO



GARAGEM



GARAGEM

# Laudo de Avaliação de Imóvel

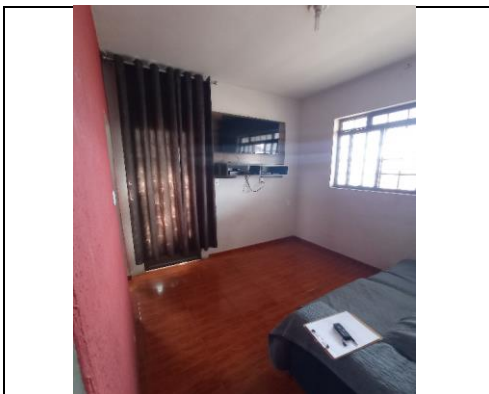
## Fotos do Imóvel



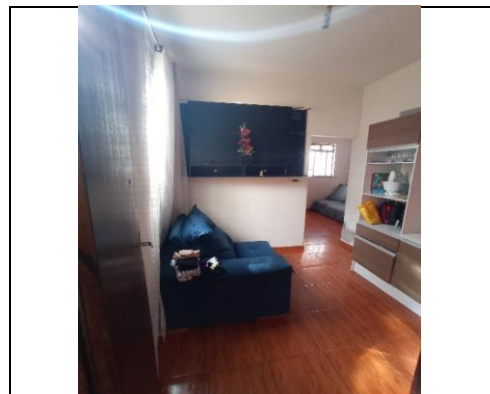
DEPÓSITO



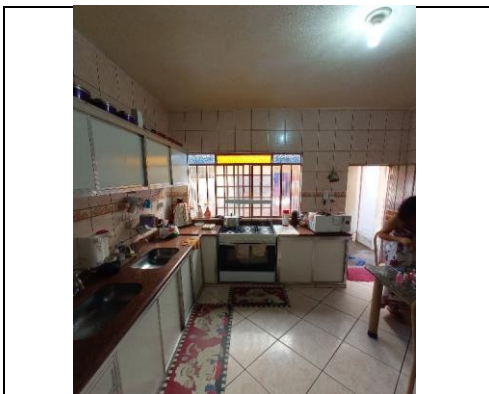
VARANDA



SALA DE ESTAR



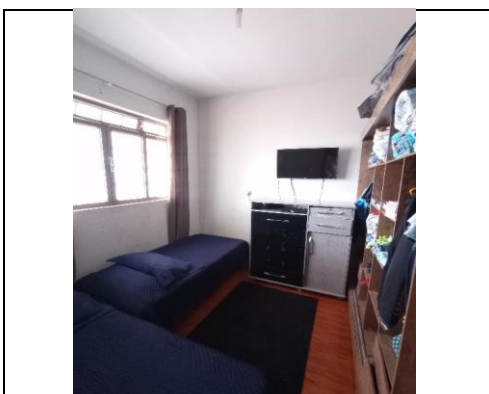
SALA DE TV



COZINHA



BANHEIRO SOCIAL



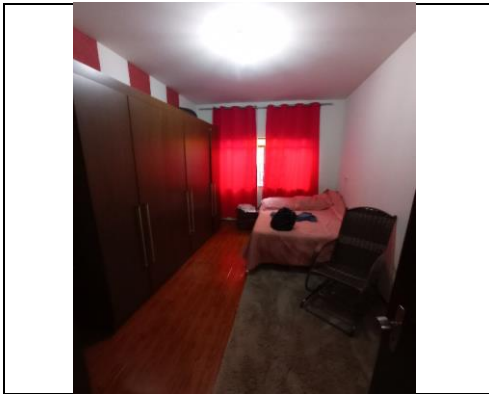
UM DOS DORMITÓRIOS



OUTRO DORMITÓRIO

## Laudo de Avaliação de Imóvel

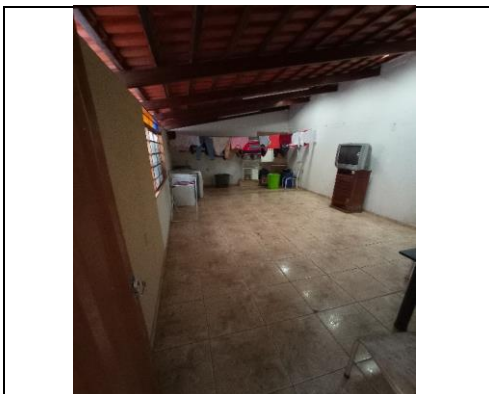
### Fotos do Imóvel



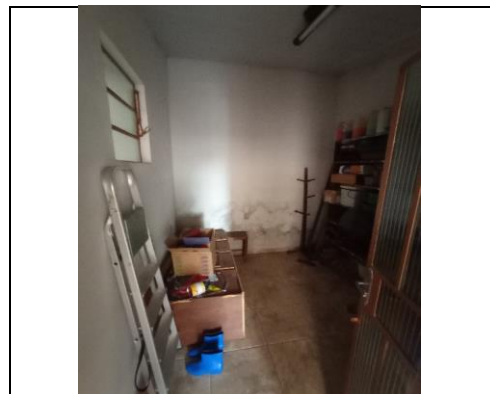
OUTRO DORMITÓRIO



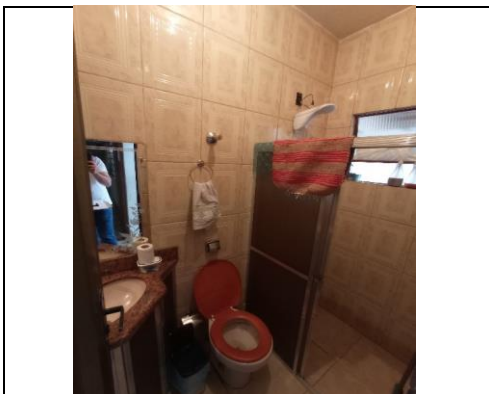
QUINTAL



ÁREA E SERVIÇO



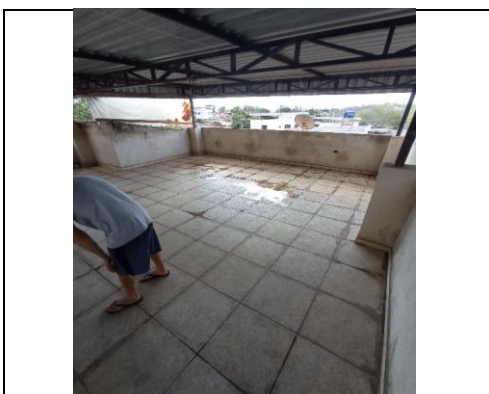
DEPÓSITO



BANHEIRO SOCIAL



TERRAÇO



TERRAÇO

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			
	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	CONSERV.	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	DATA
1	Interlagos	S/nº		Corretor	(37) 99995-2545	250.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,056	90,00	12,00	360,00	29/08/22
2	Interlagos	S/nº		Corretor	(37) 99995-2545	300.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,912	180,00	10,00	200,00	29/08/22
3	Interlagos	S/nº		Corretor	(37) 99995-2545	350.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,056	150,00	10,00	180,00	29/08/22
4	Interlagos	S/nº		Francisco Imóveis	(37) 3229-6161	125.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	300,00	29/08/22
5	Rua Carmo da Mata	628		Inova Plataforma de Integração	(31) 3889-4765	160.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	360,00	29/08/22

**LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

1	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-interlagos-bairros-divinopolis-com-garagem-90m2-venda-RS250000-id-2556654131/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-interlagos-bairros-divinopolis-com-garagem-90m2-venda-RS250000-id-2556654131/</a>
2	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-interlagos-bairros-divinopolis-180m2-venda-RS300000-id-2536821116/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-interlagos-bairros-divinopolis-180m2-venda-RS300000-id-2536821116/</a>
3	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-interlagos-bairros-divinopolis-com-garagem-150m2-venda-RS350000-id-2563331708/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-interlagos-bairros-divinopolis-com-garagem-150m2-venda-RS350000-id-2563331708/</a>
4	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-interlagos-bairros-divinopolis-300m2-venda-RS125000-id-2538973214/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-interlagos-bairros-divinopolis-300m2-venda-RS125000-id-2538973214/</a>
5	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-interlagos-bairros-divinopolis-68m2-venda-RS150000-id-2541719298/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-interlagos-bairros-divinopolis-68m2-venda-RS150000-id-2541719298/</a>

**Cálculo do Valor do Imóvel**

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	2071,64
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO								
Setor	Averbado			Não Averbado				
	Ac	idade	Ac	idade	Ac	idade	Coef. Frente	
Setor	Ac	299,41	Ac	0,00	Ac		Coef. Frente	1,00000000
Quadra	idade	25	idade	25	idade		Coef. Profund.	0,89442719
índice fiscal	vida útil	70	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	Conserv.	3,50	Conserv.	3,50	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	residual	20%	residual	20%	residual		topogr.	1,00
At	padrão	0,85	padrão	0,85	padrão			

**HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA**

N	Valor Oferta	F Fonte	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente									
			Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	INDICE 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	144.685,04	80.314,96	12,00	30,00	360,00	223,10	1,00	1,00	0,00	223,10	1,0000	1,0000	0,00	223,10	1,03713729
2	300.000,00	0,90	222.626,36	47.373,64	10,00	20,00	200,00	236,87	1,00	1,00	0,00	236,87	1,0000	1,0000	0,00	236,87	1,00000000	1,0000	0,00	236,87
3	350.000,00	0,90	275.518,97	39.481,03	10,00	18,00	180,00	219,34	1,00	1,00	0,00	219,34	1,0000	1,0000	0,00	219,34	1,00000000	1,0000	0,00	219,34
4	125.000,00	0,90	0,00	112.500,00	10,00	30,00	300,00	375,00	1,00	1,00	0,00	375,00	1,0000	1,0000	0,00	375,00	1,00000000	1,0000	0,00	375,00
5	160.000,00	0,90	0,00	144.000,00	12,00	30,00	360,00	400,00	1,00	1,00	0,00	400,00	1,0000	1,0000	0,00	400,00	1,03713729	0,9642	-14,32	385,68
			<b>Média</b>	<b>290,86</b>				<b>Média</b>	<b>290,86</b>				<b>Média</b>	<b>290,86</b>				<b>Média</b>	<b>286,40</b>	
			L. Inf.	203,60				L. Inf.	203,60				L. Inf.	203,60				L. Inf.	200,48	
			L. Sup.	378,12				L. Sup.	378,12				L. Sup.	378,12				L. Sup.	372,32	
			Desvio	88,90				Desvio	88,90				Desvio	88,90				Desvio	86,22	
			CV	0,306				CV	0,306				CV	0,306				CV	0,301	
			<b>SIM</b>				<b>SIM</b>				<b>SIM</b>									

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	0,8944	-23,55	199,54	0,86	191,56	191,56	191,56	191,56
0,89442719	1,0000	0,00	236,87	1,00	236,87	236,87	236,87	236,87
0,84852814	1,0541	11,86	231,20	1,05	231,20	231,20	231,20	231,20
1,00000000	0,8944	-39,59	335,41	0,89	335,41	335,41	335,41	335,41
1,00000000	0,8944	-42,23	357,77	0,86	343,45	343,45	343,45	343,45
<b>Média</b>				<b>272,16</b>	<b>267,70</b>	<b>267,70</b>	<b>267,70</b>	<b>267,70</b>
L. Inf.				190,51	187,39	187,39	187,39	187,39
L. Sup.				353,81	348,01	348,01	348,01	348,01
Desvio				69,87				
CV				0,257				
				<b>SIM</b>				

Averbado		Não Averbado			
Área construída	299,41	Área construída	0,00	Área construída	0,00
Vu construção	1.760,89	Vu construção	1.760,89	Vu construção	0,00
Depreciação	60,49%	Depreciação	60,49%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.065,15	Vu depreciado	1.065,15	Vu depreciado	#DIV/0!
<b>Valor total</b>	<b>318.915,61</b>	<b>Valor total</b>	<b>0,00</b>	<b>Valor total</b>	<b>0,00</b>

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	200,00	Valor Terreno	53.539,42
Vu terreno	267,70	Valor Construção	318.915,61
<b>Valor total</b>	<b>53.539,42</b>	<b>Valor total</b>	<b>372.455,03</b>

### Cálculo do Valor do Imóvel

#### Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.			R8N	2.071,64			
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%							
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
<b>Averbado</b>	25	70	3,50	20%	299,41	0,85	1.760,89	527.229,27	60,5%	318.915,61
<b>Não Averbado</b>	25	70	3,50	20%	0,00	0,85	1.760,89	0,00	60,5%	0,00
<b>0</b>	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
<b>Comparativo 1</b>	20	70	3,0	20%	90,00	1,06	2.187,65	196.888,67	73,5%	144.685,04
<b>Comparativo 2</b>	30	70	3,0	20%	180,00	0,91	1.889,34	340.080,42	65,5%	222.626,36
<b>Comparativo 3</b>	15	70	2,5	20%	150,00	1,06	2.187,65	328.147,78	84,0%	275.518,97
<b>Comparativo 4</b>	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
<b>Comparativo 5</b>	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00