

Código de Identificação: X3E8LSS



Nome: Eliebe Vilanova Ribeiro
 Endereço: Rua dos Tuiuiús nº: 334 Compl: U.A. nº 04 / Quadra 26
 Bairro: Condomínio Belvedere CEP: 78075-877
 Município: Cuiabá UF: MT

Características do Imóvel

Tipologia: Casa Residencial Uso: Residencial
 Idade aparente: 5 Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Médio Ocupação atual do imóvel: Habitado
 Nº de matrícula: 84.589 Nº do Cartório: 6º CRI de Cuiabá/MT

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	301,89	279,37	301,89	
Comum				
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Dimensões (m²)

Qtde Vaga vinculada	4	Qtde vaga Autônoma		Nº de matrícula:	
---------------------	---	--------------------	--	------------------	--

Terreno (m²)	375,00
Testada (m²)	12,50
Lat. Dire. (m²)	30,00
Lat. Esq. (m²)	30,00
Fração Ideal %	0,095

Valor de Mercado	
R\$ 1.131.000,00	
Um milhão e cento e trinta e um mil reais	
Valor do metro quadrado - Terreno:	R\$564,94
Construção:	R\$3.046,11
Informar o valor das vagas autônomas:	-

A matrícula do imóvel em estudo menciona a área construída de 301,89 m². O carnê do IPTU informa a área construída de 279,37m², porém, em medições realizadas in loco através de trena digital, constatamos uma área construída similar ao informado em matrícula.
 Aparentemente o IPTU não está computando a área de piscina.
 Para efeito de cálculo e fins de avaliação iremos considerar a área construída averbada em matrícula.

Nome da Empresa Galache Engenharia Ltda. Crea: 1009877 Santo André/SP terça-feira, 15 de setembro de 2020	Responsável técnico Tales R. S. Galache Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D
---	---

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



FACHADA DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO/COND



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



SALA



SALA



SALA



COZINHA

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



ÁREA DE SERVIÇO



DEPÓSITO



LAVABO



BANHEIRO SOCIAL



BANHEIRO EXTERNO



DORMITÓRIO



OUTRO DORMITÓRIO



OUTRO DORMITÓRIO

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



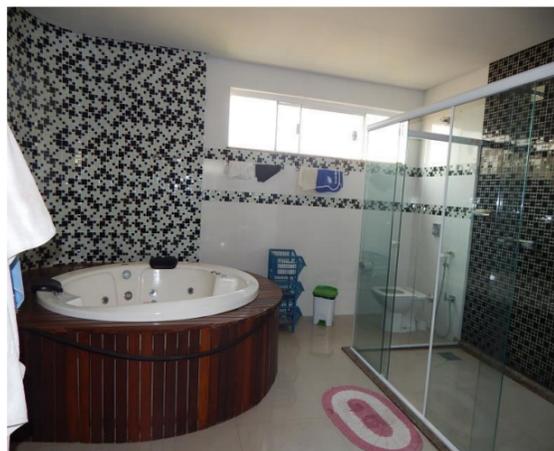
OUTRA SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



OUTRA SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



SALA ÍNTIMA



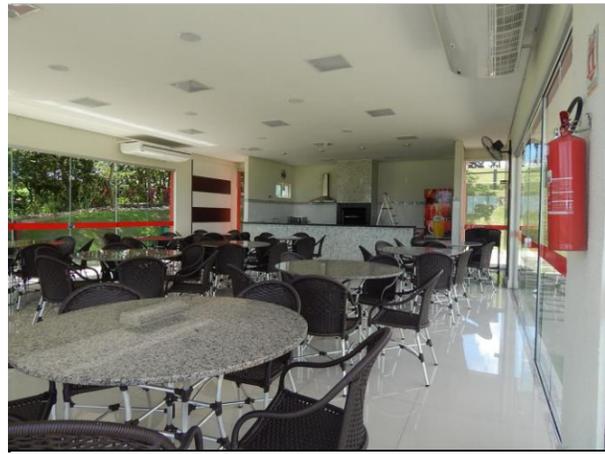
ÁREA GOURMET

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



PISCINA



SALÃO DE FESTAS (ÁREA DE LAZER)



ACADEMIA (ÁREA DE LAZER)



QUADRA DE SQUASH (ÁREA DE LAZER)



PLAYGROUND (ÁREA DE LAZER)



QUADRA (ÁREA DE LAZER)



CAMPO (ÁREA DE LAZER)



QUADRA (ÁREA DE LAZER)

Croqui de localização do imóvel e elementos comparativos



Cálculo do Valor do Imóvel

Resumo da Homogeneização para o avaliando

Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Local	Topografia	Frente	Profundidade	Somatória dos Fatores	Unitário Homog.
1	Condomínio Belvedere, S/nº	R\$638,23	0,80	1,00	0,90	1,01	1,00	0,91	R\$579,64
2	Condomínio Belvedere, S/nº	R\$734,09	0,80	1,00	0,90	0,98	1,00	0,88	R\$644,23
3	Condomínio Belvedere, S/nº	R\$400,00	0,80	1,00	1,29	1,05	1,00	1,33	R\$532,54
4	Condomínio Belvedere, S/nº	R\$615,99	0,80	1,00	0,90	1,01	1,00	0,91	R\$559,44
5	Condomínio Belvedere II, S/nº	R\$380,95	0,80	1,11	1,29	1,01	1,00	1,41	R\$535,25
6	Condomínio Belvedere II, S/nº	R\$373,33	0,80	1,11	1,29	1,05	1,00	1,44	R\$538,52
Média:									R\$564,94
Limite max:									R\$734,42
Limite Min:									R\$395,46

Área Terreno:	375,00	Valor do m²:	564,94
Área Construção (Averbado):	301,89	Valor do m²:	3.046,11
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00
Área Construção (Telheiros):	0,00	Valor do m²:	0,00

Valor do Terreno:	R\$ 211.851,28
Valor da Const. (Averbado):	R\$ 919.591,23
Valor da Const. (Não averbado):	R\$ -
Valor da Const. (Não averbado):	R\$ -
Valor Total:	R\$ 1.131.442,51

Valor Final de Avaliação: R\$1.131.000,00

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

O imóvel em estudo apresenta boa distribuição interna, bom estado geral de conservação e está bem inserido no mercado imobiliário local. Na microrregião predominam residências com três dormitórios e duas vagas de garagem.

Na matrícula constam averbados 301,89m² de área construção, que aparentemente coincidem com o existente no local.

Nas vias secundárias constatamos prédios de apartamentos residenciais, residências térreas ou assobradadas, em geral com idade aparente entre 5 e 10 anos, de médio/alto 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 a 18 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	CONTATO			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Condomínio Belvedere	S/nº		Corretor	(65) 99800-4450	Sr. Cleiton	1.100.000,00	1,00	1	70	1,50	20%	1,903	225,00	12,00	375,00	15/09/20
2	Condomínio Belvedere	S/nº		Corretora	(65) 99621-7027	Sra. Maria	1.300.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,743	290,00	14,00	432,00	15/09/20
3	Condomínio Belvedere	S/nº		Corretor	(65) 3365-7671	Sr. Cassio	150.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	300,00	15/09/20
4	Condomínio Belvedere	S/nº		Corretora	(65) 99306-4093	Sra. Jessica	1.280.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,743	313,44	12,00	394,00	15/09/20
5	Condomínio Belvedere II	S/nº		Corretor	(65) 99248-7310	Sr. Felipe	180.000,00	0,90	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	378,00	15/09/20
6	Condomínio Belvedere II	S/nº		Corretor	(65) 99350-8448	Sr. Delcio	140.000,00	0,90	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	300,00	15/09/20

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-belvedere-bairros-cuiaba-com-garagem-255m2-venda-RS1100000-id-2472786634/?_vt=lgpd:a
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-belvedere-bairros-cuiaba-com-garagem-290m2-venda-RS1300000-id-2484443676/?_vt=lgpd:a
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-belvedere-bairros-cuiaba-300m2-venda-RS150000-id-2494627629/?_vt=lgpd:a
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-belvedere-bairros-cuiaba-com-garagem-394m2-venda-RS1280000-id-2494585384/?_vt=lgpd:a
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-belvedere-bairros-cuiaba-378m2-venda-RS180000-id-2490396293/?_vt=lgpd:a
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-belvedere-bairros-cuiaba-300m2-venda-RS140000-id-2478177886/?_vt=lgpd:a

Elementos Comparativos

	Amostra n.º 1		Código:		Empreendimento:					
	Endereço:		Condomínio Belvedere			Nº	S/nº	UF:	MT	
	Bairro:		Condomínio Belvedere		Cidade: Cuiabá		CEP:			
	Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:		1,903				
	Estado de Conservação:		MUITO BOM			Idade aparente:		1		
	Nº Dormitórios:		0	Nº Suítes:				Nº Vagas:		
	Área Total do Terreno(m²):		375,00	Área de uso comum(m²):						
	Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):		225,00			
	Preço de venda:		R\$ 1.100.000,00	R\$/m² constr:	R\$ 2.864,72	R\$/m² terreno:	R\$	638,23		
	FONTE:		Corretor - Sr. Cleiton - (65) 99800-4450							

	Amostra n.º 2		Código:		Empreendimento:					
	Endereço:		Condomínio Belvedere			Nº	S/nº	UF:	MT	
	Bairro:		Condomínio Belvedere		Cidade: Cuiabá		CEP:			
	Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:		1,743				
	Estado de Conservação:		BOM			Idade aparente:		5		
	Nº Dormitórios:		0	Nº Suítes:				Nº Vagas:		
	Área Total do Terreno(m²):		432,00	Área de uso comum(m²):						
	Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):		290,00			
	Preço de venda:		R\$ 1.300.000,00	R\$/m² constr:	R\$ 2.623,86	R\$/m² terreno:	R\$	734,09		
	FONTE:		Corretora - Sra. Maria - (65) 99621-7027							

	Amostra n.º 3		Código:		Empreendimento:					
	Endereço:		Condomínio Belvedere			Nº	S/nº	UF:	MT	
	Bairro:		Condomínio Belvedere		Cidade: Cuiabá		CEP:			
	Tipo:	Terreno		Padrão de Construção:						
	Estado de Conservação:		FALSO			Idade aparente:				
	Nº Dormitórios:				Nº Suítes:				Nº Vagas:	
	Área Total do Terreno(m²):		300,00	Área de uso comum(m²):						
	Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):		0,00			
	Preço de venda:		R\$ 150.000,00	R\$/m² constr:	R\$ -	R\$/m² terreno:	R\$	400,00		
	FONTE:		Corretor - Sr. Cassio - (65) 3365-7671							

	Amostra n.º 4		Código:		Empreendimento:					
	Endereço:		Condomínio Belvedere			Nº	S/nº	UF:	MT	
	Bairro:		Condomínio Belvedere		Cidade: Cuiabá		CEP:			
	Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:		1,743				
	Estado de Conservação:		BOM			Idade aparente:		5		
	Nº Dormitórios:		0	Nº Suítes:				Nº Vagas:		
	Área Total do Terreno(m²):		394,00	Área de uso comum(m²):						
	Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):		313,44			
	Preço de venda:		R\$ 1.280.000,00	R\$/m² constr:	R\$ 2.623,86	R\$/m² terreno:	R\$	615,99		
	FONTE:		Corretora - Sra. Jessica - (65) 99306-4093							

	Amostra n.º 5		Código:		Empreendimento:					
	Endereço:		Condomínio Belvedere II			Nº	S/nº	UF:	MT	
	Bairro:		Condomínio Belvedere		Cidade: Cuiabá		CEP:			
	Tipo:	Terreno		Padrão de Construção:						
	Estado de Conservação:		FALSO			Idade aparente:				
	Nº Dormitórios:				Nº Suítes:				Nº Vagas:	
	Área Total do Terreno(m²):		378,00	Área de uso comum(m²):						
	Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):		0,00			
	Preço de venda:		R\$ 180.000,00	R\$/m² constr:	R\$ -	R\$/m² terreno:	R\$	380,95		
	FONTE:		Corretor - Sr. Felipe - (65) 99248-7310							

	Amostra n.º 6		Código:		Empreendimento:					
	Endereço:		Condomínio Belvedere II			Nº	0	UF:	MT	
	Bairro:		Condomínio Belvedere		Cidade: Cuiabá		CEP:			
	Tipo:	Terreno		Padrão de Construção:						
	Estado de Conservação:		0			Idade aparente:				
	Nº Dormitórios:				Nº Suítes:				Nº Vagas:	
	Área Total do Terreno(m²):		300,00	Área de uso comum(m²):						
	Área privativa(m²):				Área Total Construída (m²):		0,00			
	Preço de venda:		R\$ 140.000,00	R\$/m² constr:	R\$ -	R\$/m² terreno:	R\$	615,99		
	FONTE:		Corretor - Sr. Delcio - (65) 99350-8448							

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1505,37
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO								
	Averbado		Não Averbado		Telheiros			
Setor	Ac	301,89	Ac	0,00	Ac	0,00	Coef. Frente	1,04563955
Quadra	idade	5	idade		idade		Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	vida útil	70	vida útil		vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	Conserv.	2,00	Conserv.		Conserv.		Coef. Esquina	1
At	residual	20%	residual		residual		topogr.	0,90
Prof. Equiv.	padrão	2,13	padrão		padrão			

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			
									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	1.100.000,00	0,80	640.662,16	239.337,84	12,00	31,25	375,00	638,23	1,00	1,00	0,00	638,23	1,0000	0,9000	-63,82	574,41	1,03713729	1,0082	5,23	643,47
2	1.300.000,00	0,80	722.872,78	317.127,22	14,00	30,86	432,00	734,09	1,00	1,00	0,00	734,09	1,0000	0,9000	-73,41	660,68	1,06961038	0,9776	-16,45	717,64
3	150.000,00	0,80	0,00	120.000,00	10,00	30,00	300,00	400,00	1,00	1,00	0,00	400,00	0,7000	1,2857	114,29	514,29	1,00000000	1,0456	18,26	418,26
4	1.280.000,00	0,80	781.300,85	242.699,15	12,00	32,83	394,00	615,99	1,00	1,00	0,00	615,99	1,0000	0,9000	-61,60	554,39	1,03713729	1,0082	5,05	621,04
5	180.000,00	0,80	0,00	144.000,00	12,00	31,50	378,00	380,95	0,90	1,11	42,33	423,28	0,7000	1,2857	108,84	489,80	1,03713729	1,0082	3,12	384,08
6	140.000,00	0,80	0,00	112.000,00	10,00	30,00	300,00	373,33	0,90	1,11	41,48	414,81	0,7000	1,2857	106,67	480,00	1,00000000	1,0456	17,04	390,37
			Média	523,77			523,77	523,77			Média	537,73			Média	545,59			Média	529,14
			L. Inf.	366,64			L. Inf.	366,64			L. Inf.	376,41			L. Inf.	381,92			L. Inf.	370,40
			L. Sup.	680,90			L. Sup.	680,90			L. Sup.	699,06			L. Sup.	709,27			L. Sup.	687,88
			Desvio	157,60			Desvio	157,60			Desvio	142,80			Desvio	67,16			Desvio	148,08
			CV	0,301			CV	0,301			CV	0,266			CV	0,123			CV	0,280

SIM

SIM

SIM

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	638,23	0,91	579,64	579,64	579,64	579,64
1,00000000	1,0000	0,00	734,09	0,88	644,23	644,23	644,23	644,23
1,00000000	1,0000	0,00	400,00	1,33	532,54	532,54	532,54	532,54
1,00000000	1,0000	0,00	615,99	0,91	559,44	559,44	559,44	559,44
1,00000000	1,0000	0,00	380,95	1,41	535,25	535,25	535,25	535,25
1,00000000	1,0000	0,00	373,33	1,44	538,52	538,52	538,52	538,52
		Média	523,77		564,94	564,94	564,94	564,94
		L. Inf.	366,64		395,46	395,46	395,46	395,46
		L. Sup.	680,90		734,42	734,42	734,42	734,42
		Desvio	157,60					
		CV	0,301					

SIM

Averbado		Não Averbado		Telheiros	
Área construída	301,89	Área construída	0,00	Área construída	0,00
Vu construção	3.206,44	Vu construção	0,00	Vu construção	0,00
Depreciação	95,00%	Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	3.046,11	Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	919.591,23	Valor total	0,00	Valor total	0,00

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	375,00	Valor Terreno	211.851,28
Vu terreno	564,94	Valor Construção	919.591,23
Valor total	211.851,28	Valor total	1.131.442,51

Cálculo do Valor do Imóvel

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	1.505,37					
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	5	70	2	20%	301,89	2,13	3.206,44	967.991,60	95,0%	919.591,23
Não Averbado	0	0	0	0%	0,00	0	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Telheiros	0	0	0	0%	0,00	0	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 1	1	70	1,5	20%	225,00	1,90	2.864,72	644.561,80	99,4%	640.662,16
Comparativo 2	5	70	2,0	20%	290,00	1,74	2.623,86	760.919,37	95,0%	722.872,78
Comparativo 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 4	5	70	2,0	20%	313,44	1,74	2.623,86	822.422,65	95,0%	781.300,85
Comparativo 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00