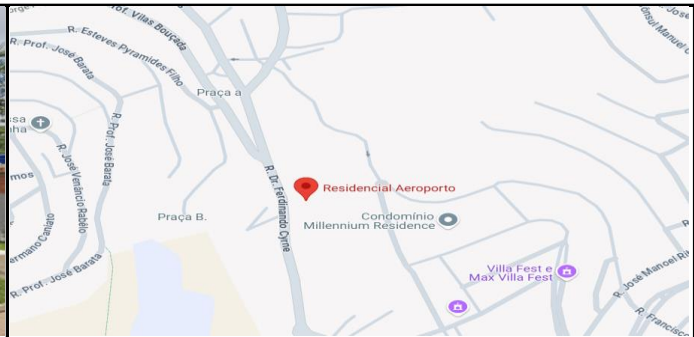


Código de identificação: VVCLBEP



Identificação

Nome: Marlon Cunha Fernandes	nº: 3589	Coord. geog.: 21°46'55.1"S 43°22'59.6"W
Logradouro: Rua Doutor Ferdinando Cyrne	Andar: 5	Complemento: Apto. 501 - Bloco II
Bairro: Aeroporto	CEP: 36038-336	Condomínio: "Residencial Aeroporto"
Município: Juiz de Fora		UF: MG

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento cobertura	Uso: Residencial	Idade aparente: 10
Padrão construtivo: Apto médio s/ elevador	Estado de conservação: Regular	Dormitórios: 3
Nº de matrícula: 63.462	Nº do Cartório: 1º CRI de Juiz de Fora/MG	Banheiros: 2

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Útil/Privativa	141,2	101	141,2
Comum			
Área total	141,2		
Fração ideal (%)	0,21559633		

Vaga de Garagem

Sem documentação:	☐ Sim ☒ Não
Nº Vagas vinculadas:	2
Nº Vagas autônomas:	
Nº de matrícula:	
Outros (armário, escaninho, etc.):	

Valor do Apartamento:

R\$ 420.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:

Valor total de mercado

420.000,00

Quatrocentos e vinte mil reais

3.293,21

A matrícula do imóvel avaliando cita área real de 141,20 m². Realizamos a medição do imóvel e constatamos 18,50 m² de área privativa descoberta. Utilizaremos a ponderação de valores (adotamos peso 0,30 para as áreas descobertas em relação às áreas privativas cobertas) conforme pode ser observado nos cálculos apresentados (Área privativa homogeneizada total = 128,25 m²) no presente trabalho.

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

local, data

Santo André, 14/05/2025

Responsável técnico

Diego Blanco Lima Gonzalez

Engenheiro Civil/Arquiteto - CREA/CAU: A187065-3

Laudo de Avaliação de Imóvel



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
(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.)	
Observações (caso necessário).	

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).	

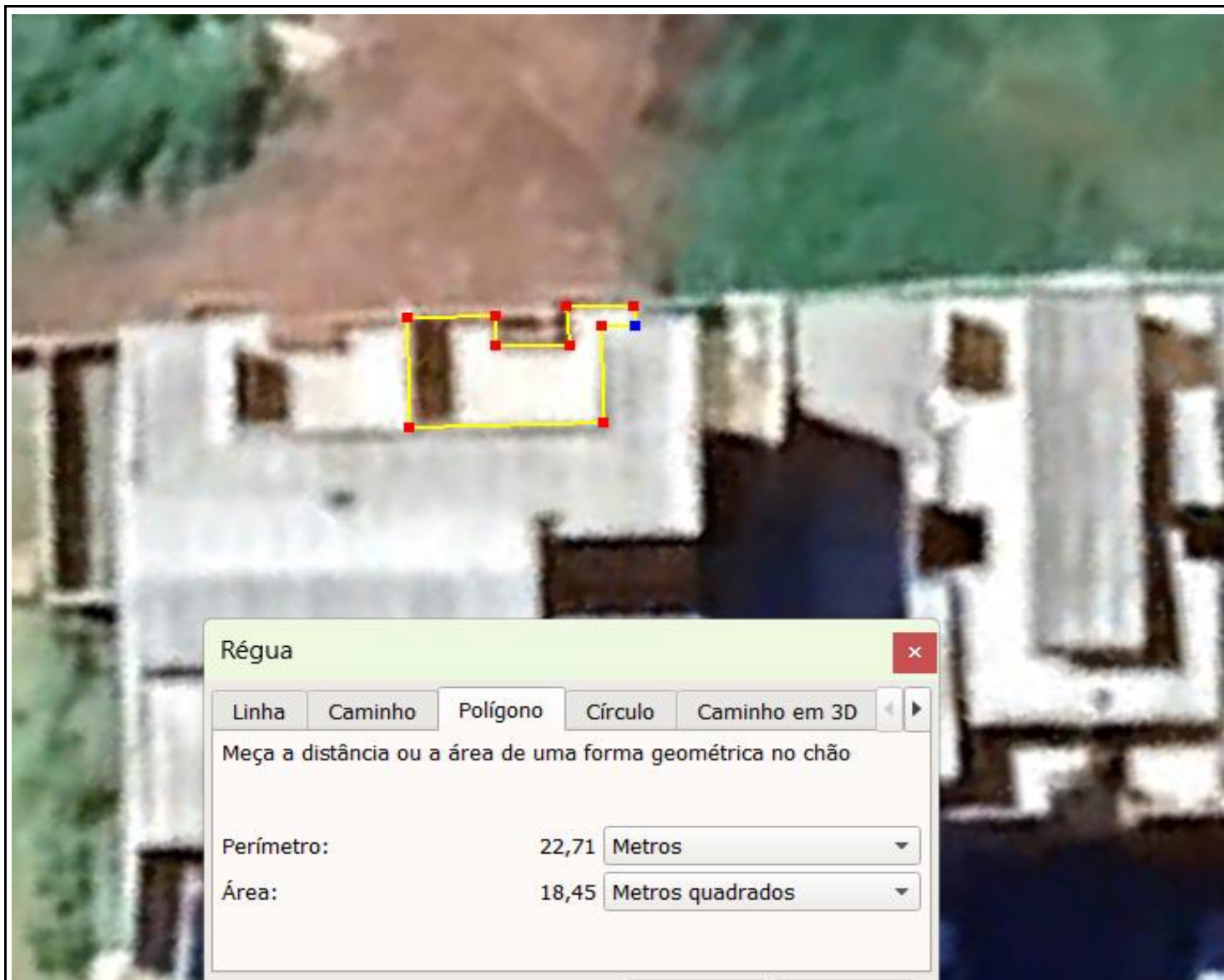
Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Sala	Azulejos	Laje	2
Cozinha	Azulejos	Laje	1
Área de serviço	Azulejos	Laje	1
Dormitório	Massas	Laje	3
Banheiro social	Azulejos	Laje	2
Depósito	Massas	Laje	1
Terraço	Massas	Descoberto	1
Varanda	Massas	Laje	1
Observações (se necessário)			

Quadro de Elementos Comparativos								
N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	VAGAS	ANDAR	UNITÁRIO (R\$)
AV								
1	490.000,00	Regular	1,75	5	130,00	2	4	3769,23
2	410.000,00	Regular	1,75	1	102,00	1	6	4019,61
3	400.000,00	Regular	1,75	1	136,00	2	5	2941,18
4	480.000,00	Regular	1,75	1	143,00	3	4	3356,64
5	520.000,00	Regular	1,93	1	112,00	2	2	4642,86

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV	Doutor Ferdinando Cy	3589	
1	Doutor Ferdinando Cyr	S/nº	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-santos-dumont-juiz-de-fora-mg-130/
2	ida Eugênio do Nascim	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-aeroporto-bairros-juiz-de-fora-com-garagem-1
3	Aeroporto	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-aeroporto-bairros-juiz-de-fora-com-garagem-1
4	Rua Judith de Paula	235	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-aeroporto-bairros-juiz-de-fora-com-garagem-1
5	ua Eloy Américo Mende	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-aeroporto-bairros-juiz-de-fora-com-garagem-1

Laudo de Avaliação de Imóvel

Croqui Área Descoberta

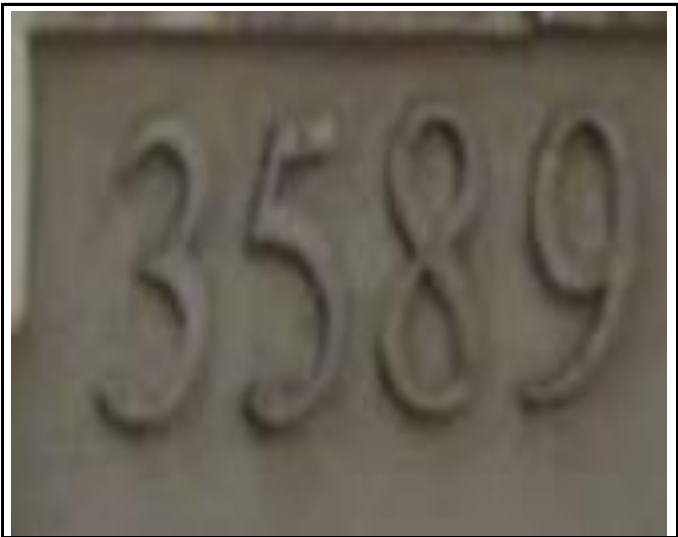


Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



FACHADA



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



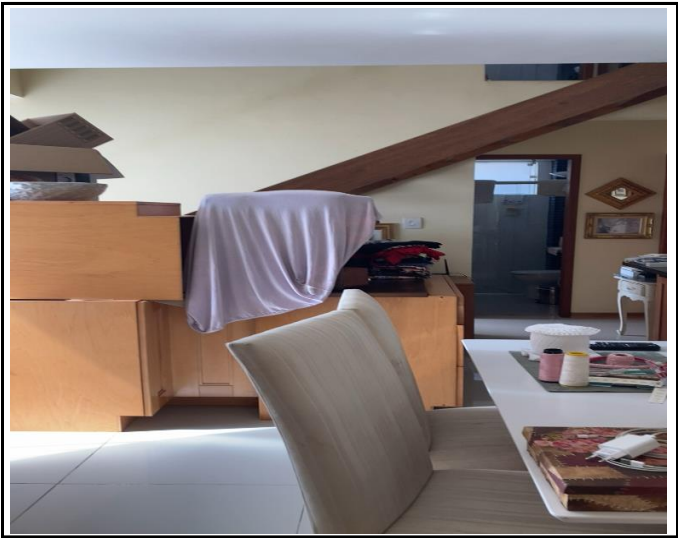
PORTA DE ENTRADA SOCIAL



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO



SALA DE ESTAR



SALA DE JANTAR

Laudo de Avaliação de Imóvel

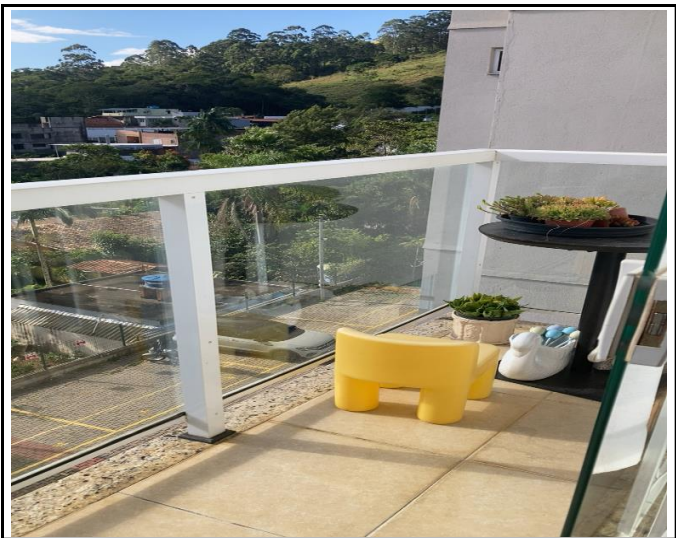
Fotos do Imóvel



SALA DE JANTAR



VARANDA



VARANDA



COZINHA



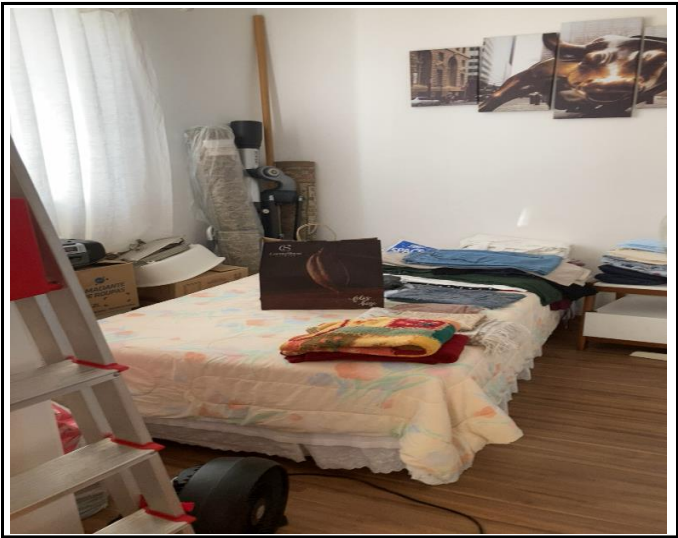
COZINHA



BANHEIRO SOCIAL 01



DORMITÓRIO 01



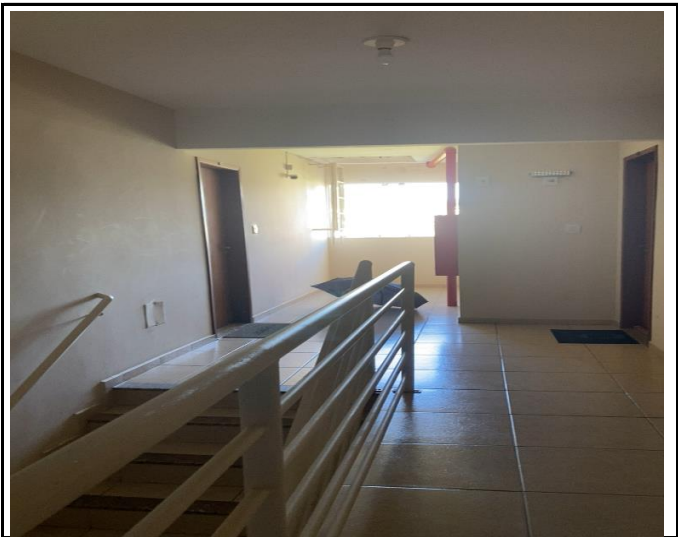
DORMITÓRIO 02

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



ACESSO COBERTURA



HALL DE CIRCULAÇÃO



DORMITÓRIO 03



BANHEIRO SOCIAL 02



SALA



ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA DE CIRCULAÇÃO



DEPÓSITO

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



TERRAÇO



TERRAÇO



TERRAÇO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N				INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE							
1	Rua Doutor Ferdinando Cyrne	S/nº	4	Villela Imóveis	(32) 98804-2363	490.000,00	1,00	1,746	5	130,00	2	14/05/25
2	Avenida Eugênio do Nascimento	S/nº	6	Nogueira Imóveis Ltda	(32) 4009-5098	410.000,00	1,00	1,746	1	102,00	1	14/05/25
3	Aeroporto	S/nº	5	Euro Imov.	(32) 3236-7956	400.000,00	1,00	1,746	1	136,00	2	14/05/25
4	Rua Judith de Paula	235	4	Claudio de Souza	(32) 99844-2333	480.000,00	1,00	1,746	1	143,00	3	14/05/25
5	Rua Eloy Américo Mendes	S/nº	2	1000 Imov.	(32) 3015-3700	520.000,00	1,00	1,926	1	112,00	2	14/05/25

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-santos-dumont-juiz-de-fora-mg-130m2-id-2747904002/?source=google
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-aeroporto-bairros-juiz-de-fora-com-garagem-102m2-venda-RS410000
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-aeroporto-bairros-juiz-de-fora-com-garagem-136m2-venda-RS399990
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-aeroporto-bairros-juiz-de-fora-com-garagem-143m2-venda-RS480000
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-aeroporto-bairros-juiz-de-fora-com-garagem-112m2-venda-RS520000

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	1,75	
Quadra		idade	10	0,776
Índice Fiscal	1,00	Área Coberta	122,70	
		Área Descoberta	18,50	
		Área Homogeneizada	128,25	
		vagas	2	
		andar	5	

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

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	ÍNDICE 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	490.000,00	0,90	4	130,00	3.392,31	1,00	1,00	0,00	3.392,31	2	1,0000	0,00	3.392,31	5	0,881	0,8811	-403,36	2.988,95
2	410.000,00	0,90	6	102,00	3.617,65	1,00	1,00	0,00	3.617,65	1	1,0700	253,24	3.870,88	1	0,975	0,7962	-737,15	2.880,50
3	400.000,00	0,90	5	136,00	2.647,06	1,00	1,00	0,00	2.647,06	2	1,0000	0,00	2.647,06	1	0,975	0,7962	-539,38	2.107,68
4	480.000,00	0,90	4	143,00	3.020,98	1,00	1,00	0,00	3.020,98	3	0,9300	-211,47	2.809,51	1	0,975	0,7962	-615,57	2.405,41
5	520.000,00	0,90	2	112,00	4.178,57	1,00	1,00	0,00	4.178,57	2	1,0000	0,00	4.178,57	1	0,975	0,7962	-851,44	3.327,13
				Média	3.371,31			Média	3.371,31			Média	3.379,67				Média	2.741,93
				L. Inf.	2.359,92			L. Inf.	2.359,92			L. Inf.	2.365,77				L. Inf.	1.919,35
				L. Sup.	4.382,71			L. Sup.	4.382,71			L. Sup.	4.393,57				L. Sup.	3.564,51
				Desvio	583,11			Desvio	583,11			Desvio	659,83				Desvio	484,30
				CV	0,173			CV	0,173			CV	0,195				CV	0,177
						SIM				NÃO				NÃO				

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
1,75	1,0000	0,00	3.392,31	4	1,030	1,0097	32,94	3.425,24	1,00	3.392,31	3.392,31	3.392,31	3.392,31
1,75	1,0000	0,00	3.617,65	6	1,050	0,9905	-34,45	3.583,19	1,00	3.617,65	3.617,65	3.617,65	3.617,65
1,75	1,0000	0,00	2.647,06	5	1,040	1,0000	0,00	2.647,06	1,00	2.647,06	2.647,06	2.647,06	2.647,06
1,75	1,0000	0,00	3.020,98	4	1,030	1,0097	29,33	3.050,31	1,00	3.020,98	3.020,98	3.020,98	3.020,98
1,93	0,9065	-390,52	3.788,05	2	1,010	1,0297	124,12	4.302,69	0,91	3.788,05	3.788,05	3.788,05	3.788,05
		Média	3.293,21				Média	3.401,70		3.293,21	3.293,21	3.293,21	3.293,21
		L. Inf.	2.305,25				L. Inf.	2.381,19		2.305,25	2.305,25	2.305,25	2.305,25
		L. Sup.	4.281,17				L. Sup.	4.422,21		4.281,17	4.281,17	4.281,17	4.281,17
		Desvio	461,40				Desvio	620,13					
		CV	0,140				CV	0,182					
SIM				NÃO									

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
	Apartamento	
	AU	128,25
	Vu	3.293,21
	Valor total	422.354,01