ERMOSO ENGENHARIA

Laudo de Avaliação

ZiliCred

Nome:	Elbriner Silva de Souza			CPF:	849.734.046-91
Endereço:	Rua Luiz de Camões	No.	473	Complemento:	Lote 17 - Quadra 16
Condomínio:		Imóvel Pertence a Condomínio?	Não		
Bairro:	Planalto	Município:	Montes Claros	UF:	MG
CEP:	39404-037				

Tipo do Imóvel:	Casa	No. da Matrícula:	102.401	No. do Cart.	2º CRI / Montes Claros/MG
Finalidade	Residencial Unifamiliar	Estado de Conservação:	Boa		
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	20 Anos

Valor de Mercado:	**R$ 330.000,00**
Valor por Extenso:	Trezentos e trinta mil reais
Valor de Venda Forçada (0,80):	**R$ 264.000,00**
Valor por Extenso:	Duzentos e sessenta e quatro mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

☑ Energia Elétrica	☑ Pavimentação	☐ Metrô	☑ Escola
☑ Rede de Água	☑ Guias e Sargetas	☑ Ônibus	☑ Segurança
☑ Rede de Esgoto	☐ Gás	☑ Correio	☑ Praças e Parques
☑ Iluminação Pública	☑ Coleta de Lixo	☑ Bancos	☐ Entretenimento
☑ Telefonia		☑ Hospital	

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Sim	Se não, por quê ?	Nenhum
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	Não	Se sim, por quê ?	Nenhum
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	Não	Se sim, qual ?	Nenhum

Observações Complementares:

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Gov. Magalhães Pinto e Av. Osmane Barbosa. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez
CREA/CAU: A187065-3
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.

Data: 13 de dezembro de 2023

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	230,00	m²	Construção (Averbado):	104,880	m²		No. Vagas:	Cobertas	2
Testada:	10,00	m	Construção (Não Averbado):	0,00	m²			Descobertas	1
Lat. Dir.:	23,00	m	Área Total:	104,88	m²	No. Pav.:	1		
Lat. Esq.:	23,00	m				Aptos/andar:	-	Total Unid.:	-
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ?	Sim		No.: Elev.:	-		

Infra-estrutura da Edificação:

☐ Salão de Festas	☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☐ TV a cabo	☐ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

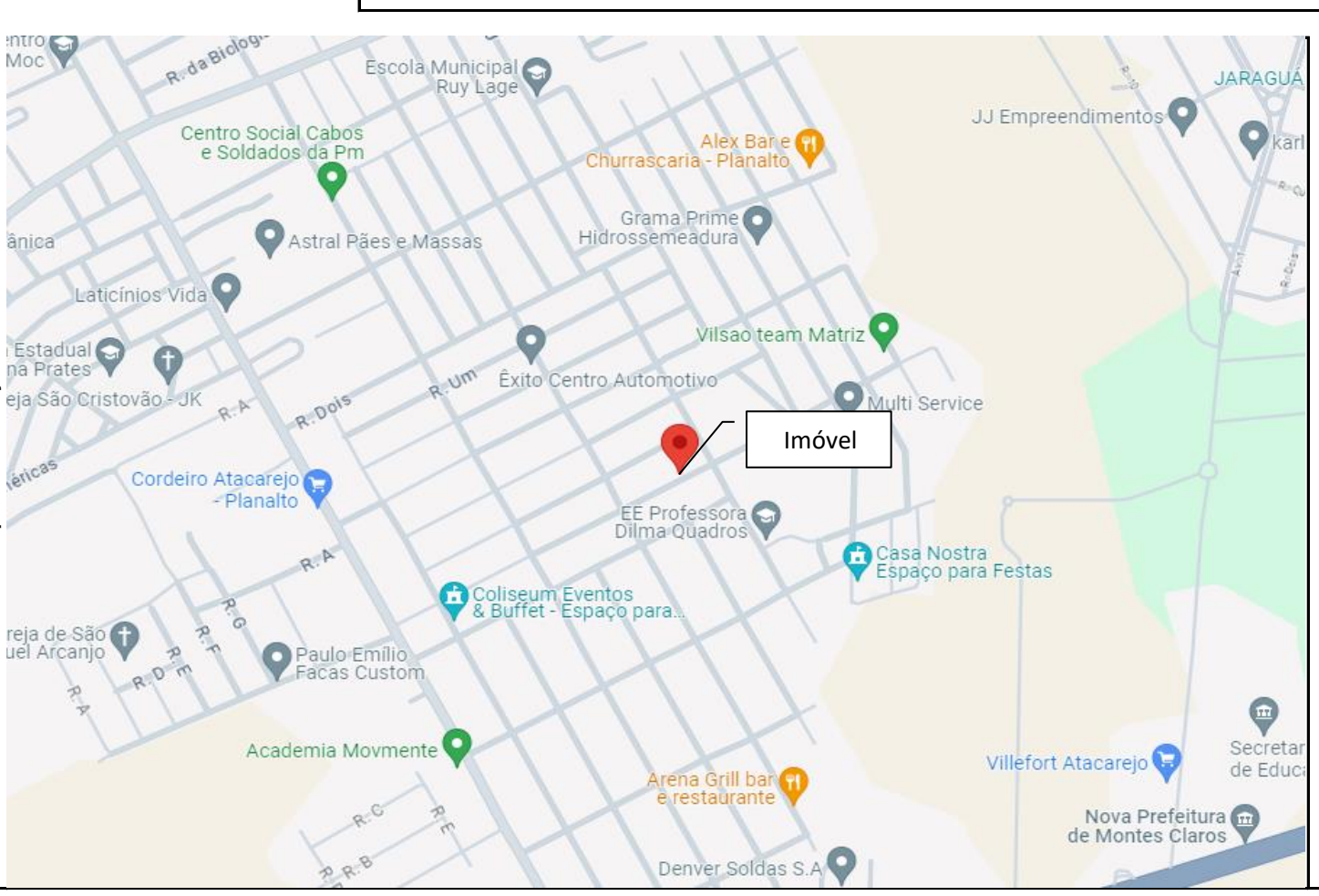
Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	*Quant.*	*Piso*	*Parede*	*Forro*	*Obs.:*
Sala	1	Cerâmica	Massa	Laje	
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	
Área de Serviço	1	Cerâmica	Massa	Laje	
Dormitório	2	Cerâmica	Massa	Laje	
Suíte	1	Cerâmica	Massa	Laje	
Banheiro Social	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.

Croqui de Localização



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Rua Vinícius de Morais, S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	GLOBANK IMOVEIS			**Telefone:**	(38) 3212-7297			**Contato**	0
Idade:	1 Ano	**Padrão:**	1,374	**AC(m²)**	110,00	**AT (m²)**	225,00	**Valor (R$):**	480.000,00
2. Endereço:	Rua Celestino Pinheiro, S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Moc Imóveis			**Telefone:**	(38) 99926-7697			**Contato**	0
Idade:	15 Anos	**Padrão:**	1,056	**AC(m²)**	112,00	**AT (m²)**	203,00	**Valor (R$):**	340.000,00
3. Endereço:	Rua Celestino Pinheiro, S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Moc Imóveis			**Telefone:**	(38) 99926-7697			**Contato**	0
Idade:	1 Ano	**Padrão:**	1,497	**AC(m²)**	75,00	**AT (m²)**	162,00	**Valor (R$):**	350.000,00
4. Endereço:	Rua São Tomé, S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	GLOBANK IMOVEIS			**Telefone:**	(38) 3212-7297			**Contato**	0
Idade:	30 Anos	**Padrão:**	0,912	**AC(m²)**	160,00	**AT (m²)**	286,00	**Valor (R$):**	375.000,00
5. Endereço:	Planalto, S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Ana Carolina Imóveis			**Telefone:**	(38) 98833-5904			**Contato**	0
Idade:	15 Anos	**Padrão:**	1,221	**AC(m²)**	130,00	**AT (m²)**	230,00	**Valor (R$):**	450.000,00
6. Endereço:	Planalto, S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	GLOBANK IMOVEIS			**Telefone:**	(38) 3212-7297			**Contato**	0
Idade:	25 Anos	**Padrão:**	0,912	**AC(m²)**	176,00	**AT (m²)**	220,00	**Valor (R$):**	400.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciaçã	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**20**	**70**	**2,5**	**20%**	**104,88**	**1,22**	**2645,992**	**277.511,69**	**80,0%**	**222.072,78**
Não Averb.	**0**	**0**	**0**	**0%**	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
Comp 1	1	70	1,5	20%	110,00	1,37	2.977,55	327.530,96	99,4%	**325.549,38**
Comp 2	15	70	2,5	20%	112,00	1,06	2.288,43	256.303,70	84,0%	**215.197,35**
Comp 3	1	70	1,5	20%	75,00	1,50	3.244,10	243.307,78	99,4%	**241.835,76**
Comp 4	30	70	3	20%	160,00	0,91	1.976,37	316.218,85	65,5%	**207.005,90**
Comp 5	15	70	2,5	20%	130,00	1,22	2.645,99	343.979,02	84,0%	**288.811,17**
Comp 6	25	70	2,5	20%	176,00	0,91	1.976,37	347.840,74	75,7%	**263.345,75**

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R$/m²
1	R$ 480.000,00	0,90	325.549,38	106.450,62	473,11	1,000	1,000	1,000	1,011	1,01	478,34
2	R$ 340.000,00	0,90	215.197,35	90.802,65	447,30	1,000	1,000	1,000	1,064	1,06	476,12
3	R$ 350.000,00	0,90	241.835,76	73.164,24	451,63	1,000	1,000	1,108	0,959	1,07	481,77
4	R$ 375.000,00	0,90	207.005,90	130.494,10	456,27	1,000	1,000	0,964	0,982	0,95	431,89
5	R$ 450.000,00	0,90	288.811,17	116.188,83	505,17	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	505,17
6	R$ 400.000,00	0,90	263.345,75	96.654,25	439,34	1,000	1,000	1,000	1,022	1,02	449,21
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	470,42
								Saneamento		Mín.	352,81
										Máx.	588,02

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	230,00	Valor do m²:	470,42	Valor do Terreno:	R$ 108.195,88
Área Construção (Averbado):	104,88	Valor do m²:	2.117,40	Valor da Const. (Averbado):	R$ 222.072,78
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Não averbado):	R$ -
				Valor Total:	R$ 330.268,66

Valor Final de Avaliação: R$ 330.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:	
Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".	☐ Sim ☑ Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



FACHADA



FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



MEDIDOR DE ÁGUA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



MEDIDOR DE ENERGIA



FRENTE



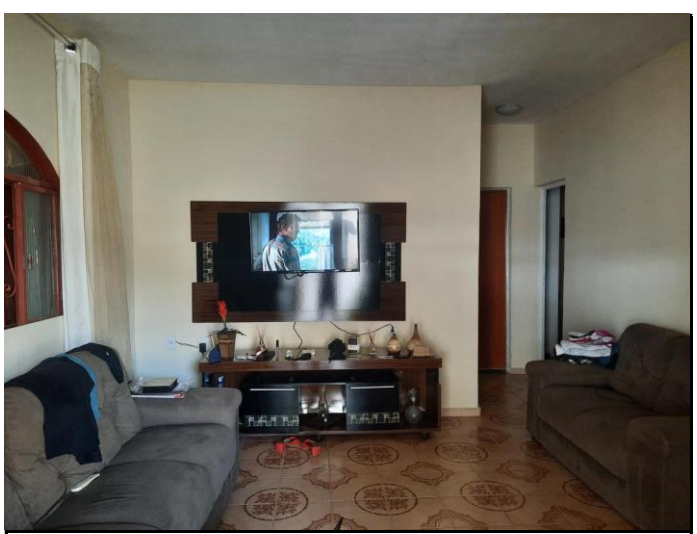
GARAGEM



FRENTE



FRENTE



SALA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

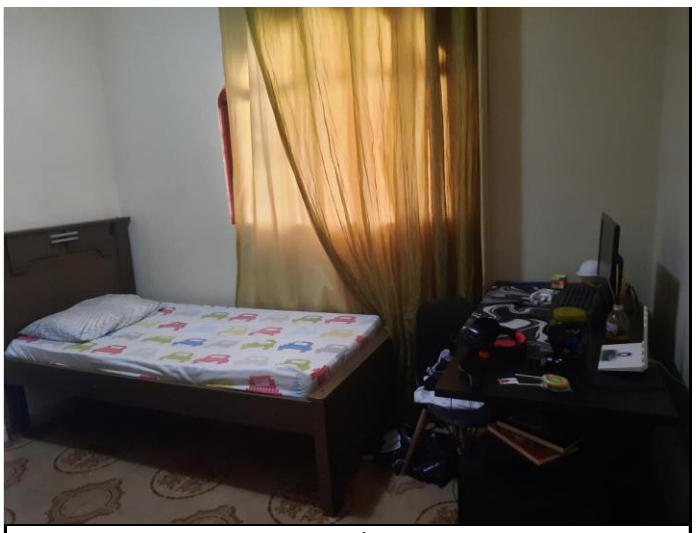
ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



COZINHA



COZINHA



DORMITÓRIO 1



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO 2



ÁREA DE SERVIÇO



QUINTAL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua Vinícius de Morais	S/nº		GLOBANK IMOVEIS	(38) 3212-7297	480.000,00	1,00	1	70	1,50	20%	1,374	110,00	10,00	225,00	13/12/23
2	Rua Celestino Pinheiro	S/nº		Moc Imóveis	(38) 99926-7697	340.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,056	112,00	10,00	203,00	13/12/23
3	Rua Celestino Pinheiro	S/nº		Moc Imóveis	(38) 99926-7697	350.000,00	1,00	1	70	1,50	20%	1,497	75,00	6,00	162,00	13/12/23
4	Rua São Tomé	S/nº		GLOBANK IMOVEIS	(38) 3212-7297	375.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,912	160,00	12,00	286,00	13/12/23
5	Planalto	S/nº		Ana Carolina Imóveis	(38) 98833-5904	450.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,221	130,00	10,00	230,00	13/12/23
6	Planalto	S/nº		GLOBANK IMOVEIS	(38) 3212-7297	400.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	0,912	176,00	10,00	220,00	13/12/23

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-planalto-bairros-montes-claros-com-garagem-110m2-venda-RS480000-id-2665651997/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-planalto-bairros-montes-claros-com-garagem-203m2-venda-RS340000-id-2672066810/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-planalto-bairros-montes-claros-com-garagem-165m2-venda-RS350001-id-2663161191/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-planalto-bairros-montes-claros-286m2-venda-RS375000-id-2665552805/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-planalto-bairros-montes-claros-com-garagem-230m2-venda-RS450000-id-2607440177/
6	https://globankimoveis.com.br/imovel/2077/casa-2-quartos-planalto-montes-claros/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.167,07
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			
Setor		Ac	104,88	Ac	0,00	Coef. Frente	1,00000000
Quadra		idade	20	idade		Coef. Profund.	0,95916630
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	10,00	Conserv.	2,50	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	230,00	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	23,00	padrão	1,22	padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor Oferta	F Fonte	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	480.000,00	0,90	325.549,38	106.450,62	10,00	22,50	225,00	473,11	1,00	1,00	0,00	473,11	1,0000	1,0000	0,00	473,11	1,00000000	1,0000	0,00	473,11
2	340.000,00	0,90	215.197,35	90.802,65	10,00	20,30	203,00	447,30	1,00	1,00	0,00	447,30	1,0000	1,0000	0,00	447,30	1,00000000	1,0000	0,00	447,30
3	350.000,00	0,90	241.835,76	73.164,24	6,00	27,00	162,00	451,63	1,00	1,00	0,00	451,63	1,0000	1,0000	0,00	451,63	0,90288045	1,1076	48,58	500,21
4	375.000,00	0,90	207.005,90	130.494,10	12,00	23,83	286,00	456,27	1,00	1,00	0,00	456,27	1,0000	1,0000	0,00	456,27	1,03713729	0,9642	-16,34	439,94
5	450.000,00	0,90	288.811,17	116.188,83	10,00	23,00	230,00	505,17	1,00	1,00	0,00	505,17	1,0000	1,0000	0,00	505,17	1,00000000	1,0000	0,00	505,17
6	400.000,00	0,90	263.345,75	96.654,25	10,00	22,00	220,00	439,34	1,00	1,00	0,00	439,34	1,0000	1,0000	0,00	439,34	1,00000000	1,0000	0,00	439,34
							Média	462,14			Média	462,14			Média	462,14			Média	467,51
							L. Inf.	323,50			L. Inf.	323,50			L. Inf.	323,50			L. Inf.	327,26
							L. Sup.	600,78			L. Sup.	600,78			L. Sup.	600,78			L. Sup.	607,77
							Desvio	23,90			Desvio	23,90			Desvio	23,90			Desvio	29,94
							CV	0,052			CV	0,052			CV	0,052			CV	0,064
												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
0,94868330	1,0111	5,23	478,34	1,01	478,34	478,34	478,34	478,34
0,90111043	1,0644	28,82	476,12	1,06	476,12	476,12	476,12	476,12
1,00000000	0,9592	-18,44	433,19	1,07	481,77	481,77	481,77	481,77
0,97638790	0,9824	-8,05	448,23	0,95	431,89	431,89	431,89	431,89
0,95916630	1,0000	0,00	505,17	1,00	505,17	505,17	505,17	505,17
0,93808315	1,0225	9,87	449,21	1,02	449,21	449,21	449,21	449,21
		Média	465,04		470,42	470,42	470,42	470,42
		L. Inf.	325,53		329,29	329,29	329,29	329,29
		L. Sup.	604,56		611,54	611,54	611,54	611,54
		Desvio	26,30					
		CV	0,057					
			SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Averbado	
Área construída	104,88
Vu construção	2.645,99
Depreciação	80,02%
Vu depreciado	2.117,40
Valor total	**222.072,78**

Não Averbado	
Área construída	0,00
Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	**0,00**

Terreno	
Área de terreno	230,00
Vu terreno	470,42
Valor total	**108.195,88**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	108.195,88
Valor Construção	222.072,78
Valor total	**330.268,66**

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 reparacões 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	2.167,07

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**20**	**70**	**2,50**	**20%**	**104,88**	**1,22**	**2.645,99**	**277.511,69**	**80,0%**	**222.072,78**
Não Averb.	**0**	**0**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
Comp 1	1	70	1,5	20%	110,00	1,37	2.977,55	327.530,96	99,4%	**325.549,38**
Comp 2	15	70	2,5	20%	112,00	1,06	2.288,43	256.303,70	84,0%	**215.197,35**
Comp 3	1	70	1,5	20%	75,00	1,50	3.244,10	243.307,78	99,4%	**241.835,76**
Comp 4	30	70	3,0	20%	160,00	0,91	1.976,37	316.218,85	65,5%	**207.005,90**
Comp 5	15	70	2,5	20%	130,00	1,22	2.645,99	343.979,02	84,0%	**288.811,17**
Comp 6	25	70	2,5	20%	176,00	0,91	1.976,37	347.840,74	75,7%	**263.345,75**