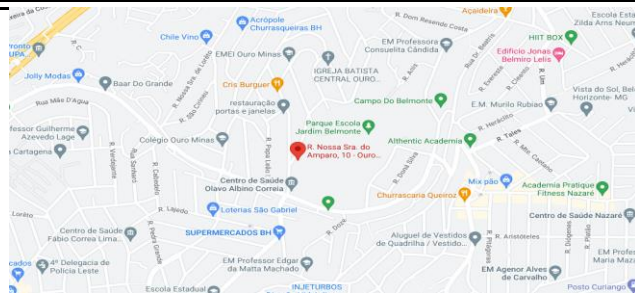


Código de identificação: VQFPK2S



Identificação

Nome: Edilene Cristiane Silvestre Possa
Logradouro: Rua Nossa Senhora do Amparo
Bairro: Ouro Minas
Município: Belo Horizonte

nº: 10
Andar: 4
CEP: 31870-140

Coord. geog.: 19°50'58.2"S 43°54'19.1"W
Complemento: Apto. 501 - Bloco 3
Condomínio: Residencial Belmonte
UF: MG

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão
Padrão construtivo: Apto médio c/ elevador
Nº de matrícula: 96.961

Uso: Residencial
Conservação: Regular
Nº do Cartório: 5º CRI de Belo Horizonte/MG

Idade aparente: 10
Dormitórios: 2
Banheiros: 1

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	41,0900	
Comum	17,7351	
Área total	58,8251	47,47
Fração ideal (%)	0,666826	

Vaga de Garagem

Sem documentação:	☐ Sim	☒ Não
Nº Vagas vinculadas:	1	
Nº Vagas autônomas:		
Nº de matrícula:		
Outros (armário, escaninho, etc.):		

Valor do Apartamento:

R\$ 170.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:

Valor total de mercado

R\$ 170.000,00

Cento E Setenta Mil Reais

4.205,09

Nome da Empresa:

Ermoso Engenharia Ltda

local, data

Santo André,

12/09/2022

Responsável técnico

Diego Blanco Lima Gonzalez

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

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS (utilizar quantas amostras achar necessário, desde que mais de cinco)

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA (M²)	VAGAS	ANDAR	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	169.000,00	Regular	1,93	10,00	41,09	1,00	1	4.024,50
2	190.000,00	Regular	1,93	10,00	41,09	1,00	4	4.392,80
3	170.000,00	Regular	1,93	10,00	41,09	1,00	2	4.008,23
4	189.000,00	Regular	1,75	20,00	60,00	1,00	2	4.222,44
5	130.000,00	Regular	1,75	25,00	45,00	1,00	1	4.377,49

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	LINK
AV	Rua Nossa Senhora do Amparo, 10	
1	Rua Nossa Senhora do Amparo, 10	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ouro-minas-bairros-belo-horizonte-com-garagem-41m2
2	Rua Nossa Senhora do Amparo, 10	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-belmonte-bairros-belo-horizonte-com-garagem-45m2
3	Rua Nossa Senhora do Amparo, 10	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ouro-minas-bairros-belo-horizonte-com-garagem-48m2
4	Rua das Ursulinas,	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ouro-minas-bairros-belo-horizonte-com-garagem-10m2
5	Rua Dom Aquino,	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-belmonte-bairros-belo-horizonte-com-garagem-45m2

Fotos do Imóvel


IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA/CONDOMÍNIO



LOGRADOURO

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 (em caso positivo).

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

Recomendações: Utilizar método comparativo direto.
Por tratar-se de laudos remotos e apartamentos, utilizar fatores consideráveis para a análise.

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		Padrão	1,93
Quadra		Idade	10
Índice Fiscal	1,00	Área Útil	41,09
		Vagas	1
		Andar	4

Homogeneização - Método Comparativo Direto:

											Saneamento		
Nº	Valor R\$	Área Útil m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Homogein. (1) - R\$/m²	Homogein. (2) - R\$/m²	Homogein. (3) - R\$/m²
1	R\$ 169.000,00	41,09	0,95	3.907,28	1,000	1,000	1,000	1,000	1,030	1,03	4.024,50	4.024,50	4.024,50
2	R\$ 190.000,00	41,09	0,95	4.392,80	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	4.392,80	4.392,80	4.392,80
3	R\$ 170.000,00	41,09	0,95	3.930,40	1,000	1,000	1,000	1,000	1,020	1,02	4.008,23	4.008,23	4.008,23
4	R\$ 189.000,00	60,00	0,95	2.992,50	1,000	1,000	1,288	1,103	1,020	1,41	4.222,44	4.222,44	4.222,44
5	R\$ 130.000,00	45,00	0,95	2.744,44	1,000	1,000	1,462	1,103	1,030	1,60	4.377,49	4.377,49	4.377,49
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	4.205,09	4.205,09	4.205,09
											Mín.	2.943,56	2.943,56
											Máx.	5.466,62	5.466,62

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Útil:

Valor do m²:

Valor da área útil

Valor Final de Avaliação:

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 Nossa Senhora do Amparo	10	1	Up Estate Imóveis	(31) 3360-7202	169.000,00	1,00	1,926	10	41,09	1	12/09/22
2	Rua Nossa Senhora do Amparo	10	4	Morato Imóveis	(31) 3043-4909	190.000,00	1,00	1,926	10	41,09	1	12/09/22
3	Rua Nossa Senhora do Amparo	10	2	Juncall Imóveis	(31) 3444-1379	170.000,00	1,00	1,926	10	41,09	1	12/09/22
4	Rua das Ursulinas		2	Arbo Imóveis	(11) 99929-3012	189.000,00	1,00	1,746	20	60,00	1	12/09/22
5	Rua Dom Aquino		1	Prolar Netimóveis	(31) 3303-5555	130.000,00	1,00	1,746	25	45,00	1	12/09/22

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,93
Quadra		idade	10
Índice Fiscal	1,00	Área Útil	41,09
		vagas	1
		andar	4

0,776

1,030

r	2,50
índice vagas	0,04
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	169.000,00	0,95	1	41,09	3.907,28	1,00	1,00	0,00	3.907,28	1	1,0000	0,00	3.907,28	10	0,776	1,0000	0,00	3.907,28
2	190.000,00	0,95	4	41,09	4.392,80	1,00	1,00	0,00	4.392,80	1	1,0000	0,00	4.392,80	10	0,776	1,0000	0,00	4.392,80
3	170.000,00	0,95	2	41,09	3.930,40	1,00	1,00	0,00	3.930,40	1	1,0000	0,00	3.930,40	10	0,776	1,0000	0,00	3.930,40
4	189.000,00	0,95	2	60,00	2.992,50	1,00	1,00	0,00	2.992,50	1	1,0000	0,00	2.992,50	20	0,603	1,2881	862,18	3.854,68
5	130.000,00	0,95	1	45,00	2.744,44	1,00	1,00	0,00	2.744,44	1	1,0000	0,00	2.744,44	25	0,531	1,4619	1.267,78	4.012,22
				Média	3.593,48					Média	3.593,48					Média	4.019,47	
				L. Inf.	2.515,44					L. Inf.	2.515,44					L. Inf.	2.813,63	
				L. Sup.	4.671,53					L. Sup.	4.671,53					L. Sup.	5.225,32	
				Desvio	695,15					Desvio	695,15					Desvio	216,28	
				CV	0,193					CV	0,193					CV	0,054	
						SIM				SIM				SIM				

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	Saneamento	Saneamento
1,93	1,0000	0,00	3.907,28	1	1,000	1,0300	117,22	4.024,50	1,03	4.024,50	4.024,50	4.024,50	4.024,50
1,93	1,0000	0,00	4.392,80	4	1,030	1,0000	0,00	4.392,80	1,00	4.392,80	4.392,80	4.392,80	4.392,80
1,93	1,0000	0,00	3.930,40	2	1,010	1,0198	77,83	4.008,23	1,02	4.008,23	4.008,23	4.008,23	4.008,23
1,75	1,1031	308,51	3.301,01	2	1,010	1,0198	59,26	3.051,76	1,41	4.222,44	4.222,44	4.222,44	4.222,44
1,75	1,1031	282,93	3.027,38	1	1,000	1,0300	82,33	2.826,78	1,60	4.377,49	4.377,49	4.377,49	4.377,49
				Média	3.711,77					4.205,09	4.205,09	4.205,09	4.205,09
				L. Inf.	2.598,24					2.943,56	2.943,56	2.943,56	2.943,56
				L. Sup.	4.825,30					5.466,62	5.466,62	5.466,62	5.466,62
				Desvio	544,73								
				CV	0,147								
						SIM				SIM			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Apartamento		
AU		41,09
Vu		4.205,09
Valor total		172.787,13