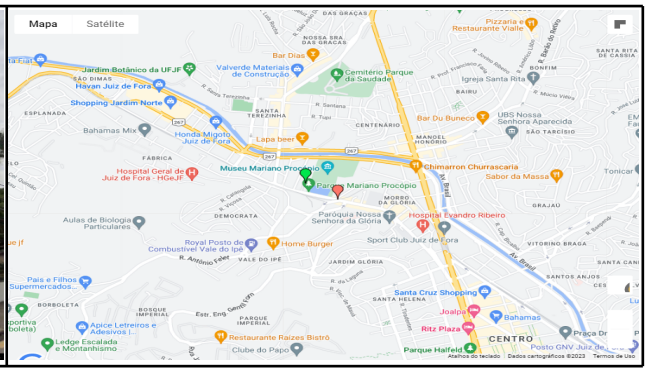
Laudo de Avaliação de Imóvel



Identificação

				Coord. geog.:	-21.7467800, -43.3614820
Logradouro:	Rua Mariano Procópio	**nº:**	1406	**Complemento:**	Apto 304
Bairro:	Mariano Procópio	**Andar:**	3	**Condomínio:**	Edifício Barão de Erval
Município:	Juiz de Fora	**CEP:**	36080010	**UF:**	MG

Características do Imóvel

Tipologia:	Apartamento padrão	**Uso:**	Residencial	**Idade aparente:**	36 ano(s)
Padrão construtivo:	Apto simples c/ elevador	**Estado de conservação:**	Regular	**Dormitórios:**	2
Nº de matrícula:	21256	**Nº do Cartório:**	Registro de Imoveis 3o Ofício	**Banheiros:**	1

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	47,00	
Comum	0,00	
Área total	47,00	47,00
Fração ideal (%)	0,4184321	0

Vaga de Garagem

Sem documentação:		X	Sim		Não
Nº Vagas vinculadas:	**0**			
Nº Vagas autônomas:	**0**			
Nº de matrícula:				
Outros (armário, escaninho, etc.):				

Valor do Apartamento:

R$ 163.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:

R$ 0,00

Valor total de mercado

R$ 163.000,00

Cento E Sessenta E Três Mil Reais

R$ 3.468,09

O valor deste laudo foi obtido de forma direta através de um sistema de comparação com imóveis similares, sendo a coleta de dados realizada através de pesquisa eletrônica junto a sites de imobiliárias, as quais forneceram informações básicas dos imóveis ofertados. Sobre estas ofertas foi realizada uma homogeneização de valores, visando a correção das discrepâncias.
O resultado desta operação é o valor de mercado do imóvel.

Para efeito da Avaliação admitem-se verídicos os documentos fornecidos, fiéis aos respectivos originais, assim como as informações fornecidas por terceiros ou pelo cliente

O imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de condomínio

Softmed Informatica e Sistemas Ltda.
São Paulo - SP, 14/04/2023

THOMAZ PEREZ
Engenheiro Civil - CREA: 5069210522

creditas

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel

IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA/CONDOMÍNIO	LOGRADOURO

Diagnósitico 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.

MEMORIAL DE CÁLCULO

Quadro de Homogeneização

Amostra	F. Fonte	F. Loc.	F. Vagas	F. Banh.	F. Área	F. Padrão	F. Idade	Vlr. M2	Vlr. Homog.	Vlr. Imóvel
1	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.595,74	3.415,96	169.000,00
2	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.595,74	3.415,96	169.000,00
3	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	3.984,38	3.540,68	255.000,00
4	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.595,74	3.415,96	169.000,00
5	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.595,74	3.415,96	169.000,00
6	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	3.984,38	3.540,68	255.000,00

Cálculo do Valor de Avaliação

Área em m2	Valor unitário	Valor de Mercado
47,00	R$ 3.468,09	R$ 163.000,00

creditas

MEMORIAL DE CÁLCULO

Relatório das Amostras

1	**Endereço:**	RUA MARIANO PROCÓPIO, 1406			**Bairro:**	MARIANO PROCÓPIO
	Cidade:	JUIZ DE FORA			**UF:**	MG
	Área:	47,00	**Vagas:**	0	**Quartos:**	1
	Distancia:	0,00	**Banheiros:**	1	**Idade:**	0
	Valor Imóvel:	R$ 169.000,00	**Valor M2:**	R$ 3.595,74	**Vlr Homog.:**	R$ 3.415,96
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-mariano-procopio-bairros-juiz-de-fora-47m2-venda-RS169000-id-25680				

2	**Endereço:**	RUA MARIANO PROCÓPIO			**Bairro:**	MARIANO PROCÓPIO
	Cidade:	JUIZ DE FORA			**UF:**	MG
	Área:	47,00	**Vagas:**	0	**Quartos:**	1
	Distancia:	0,00	**Banheiros:**	1	**Idade:**	0
	Valor Imóvel:	R$ 169.000,00	**Valor M2:**	R$ 3.595,74	**Vlr Homog.:**	R$ 3.415,96
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-mariano-procopio-bairros-juiz-de-fora-47m2-venda-RS169000-id-26072				

3	**Endereço:**	RUA MARIANO PROCÓPIO			**Bairro:**	MARIANO PROCÓPIO
	Cidade:	JUIZ DE FORA			**UF:**	MG
	Área:	64,00	**Vagas:**	1	**Quartos:**	2
	Distancia:	0,00	**Banheiros:**	1	**Idade:**	0
	Valor Imóvel:	R$ 255.000,00	**Valor M2:**	R$ 3.984,38	**Vlr Homog.:**	R$ 3.540,68
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mariano-procopio-bairros-juiz-de-fora-com-garagem-64m2-venda-RS25				

4	**Endereço:**	RUA MARIANO PROCÓPIO, 1406			**Bairro:**	MARIANO PROCÓPIO
	Cidade:	JUIZ DE FORA			**UF:**	MG
	Área:	47,00	**Vagas:**	0	**Quartos:**	1
	Distancia:	0,00	**Banheiros:**	1	**Idade:**	0
	Valor Imóvel:	R$ 169.000,00	**Valor M2:**	R$ 3.595,74	**Vlr Homog.:**	R$ 3.415,96
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-mariano-procopio-bairros-juiz-de-fora-47m2-venda-RS169000-id-25680				

5	**Endereço:**	RUA MARIANO PROCÓPIO			**Bairro:**	MARIANO PROCÓPIO
	Cidade:	JUIZ DE FORA			**UF:**	MG
	Área:	47,00	**Vagas:**	0	**Quartos:**	1
	Distancia:	0,00	**Banheiros:**	1	**Idade:**	0
	Valor Imóvel:	R$ 169.000,00	**Valor M2:**	R$ 3.595,74	**Vlr Homog.:**	R$ 3.415,96
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-mariano-procopio-bairros-juiz-de-fora-47m2-venda-RS169000-id-26072				

6	**Endereço:**	RUA MARIANO PROCÓPIO			**Bairro:**	MARIANO PROCÓPIO
	Cidade:	JUIZ DE FORA			**UF:**	MG
	Área:	64,00	**Vagas:**	1	**Quartos:**	2
	Distancia:	0,00	**Banheiros:**	1	**Idade:**	0
	Valor Imóvel:	R$ 255.000,00	**Valor M2:**	R$ 3.984,38	**Vlr Homog.:**	R$ 3.540,68
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mariano-procopio-bairros-juiz-de-fora-com-garagem-64m2-venda-RS25				