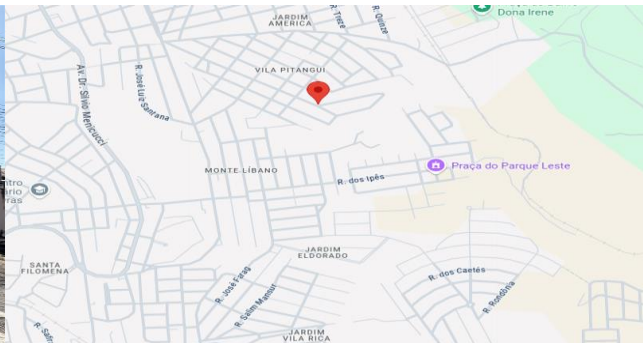


Código de Identificação: MG7KTXR



Nome:

Logradouro: Rua Amália Cândido de Araújo

Bairro: Monte Líbano III

Município: Lavras

nº: 7

CEP: 37202-705

Coord. Geog.: 21°14'30.1"S 44°59'04.0"W

Complemento: Lote nº 01 - Quadra "L"

Condomínio:

UF: MG

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial

Uso: Residencial

Idade Aparente: 15

Padrão construtivo: Casa padrão médio

Estado de conservação: Regular

Nº de matrícula: 53.848

Nº do Cartório: 1º CRI de Lavras/MG

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	132,00	132,00	132,00
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	185,48
IPTU	185,48
In Loco	185,48
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 300.000,00

trezentos mil reais

R\$ 2.272,73

Observações de Análise do Imóvel

O imóvel em estudo possui edificação principal com forro em alvenaria (laje) e cobertura simples de telheiro. Pelo exposto, utilizamos fator padrão construtivo homogêneo para o "todo".

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião por imóveis no segmento de mercado, prazo normal de venda: entre 16 e 32 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se trata de boa garantia.

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda

Entrega: Santo André/SP - 29/04/2025

Realização da vistoria: 28/04/2025

Responsável técnico



Tales R. S. Galache

Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

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
Garagem	Massas	Telha	1
Sala	Massas	Laje	1
Cozinha	Revestimento	Laje	1
Banheiro	Revestimento	Laje	1
Dormitório	Massas	Laje	3
Lavanderia / espaço gourmet	Massas	Telha	1

Quadro de Elementos Comparativos							
N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	650.000,00	2,5	1,37	20	146,76	341,41	4.429,00
2	850.000,00	2,5	1,25	15	259,00	240,00	3.281,85
3	470.000,00	2,5	1,25	10	120,00	240,00	3.916,67
4	95.000,00	0,0	0,00	0	0,00	288,00	
5	95.000,00	0,0	0,00	0	0,00	288,00	

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Monte Líbano III	S/nº	https://www.cappaulo.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-4-vagas-monte-libano-iii-lavras-mg/378
2	Monte Líbano III	S/nº	https://imobdecasa.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-monte-libano-iii-em-lavras-mg/C300
3	Monte Líbano III	S/nº	0
4	Monte Líbano III	S/nº	https://www.arboimoveis.com.br/imovel/terreno/venda/lavras/mg/monte-libano-iii/TE0012_LLI
5	Monte Líbano III	S/nº	0

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



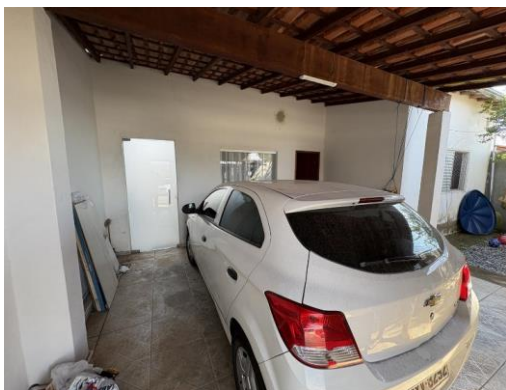
LOGRADOURO



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO



GARAGEM



GARAGEM



SALA



SALA

Fotos do Imóvel



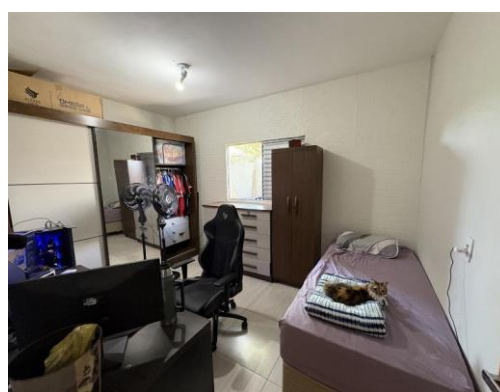
COZINHA



COZINHA



DORMITÓRIO



DORMITÓRIO



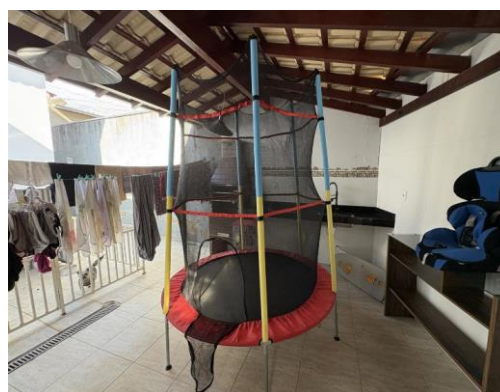
DORMITÓRIO



BANHEIRO



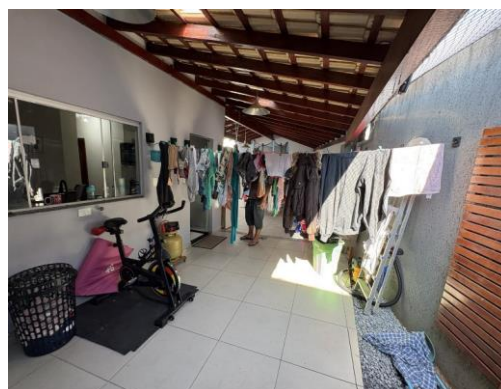
LAVANDERIA



VARANDA GOURMET



VARANDA GOURMET



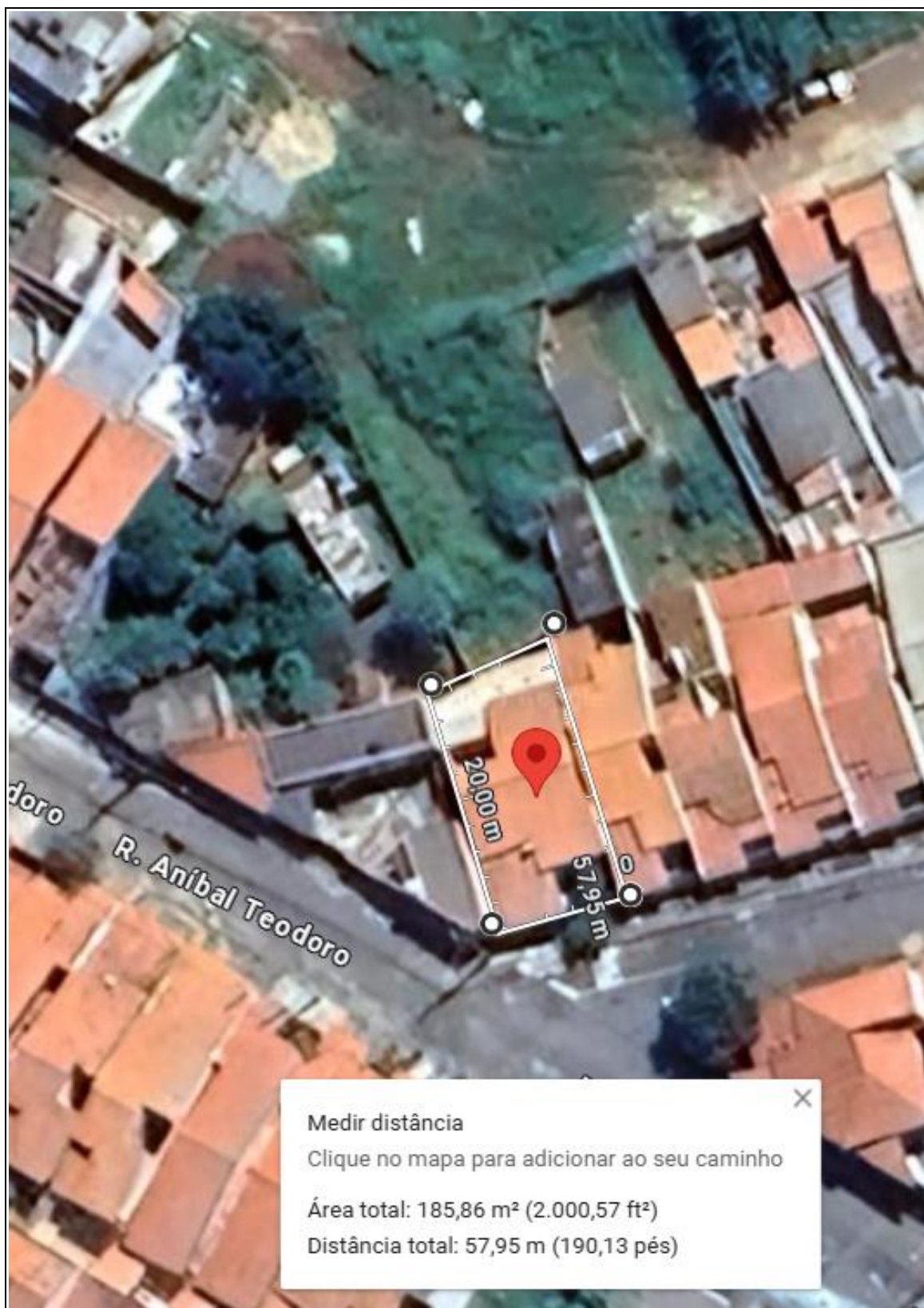
VARANDA

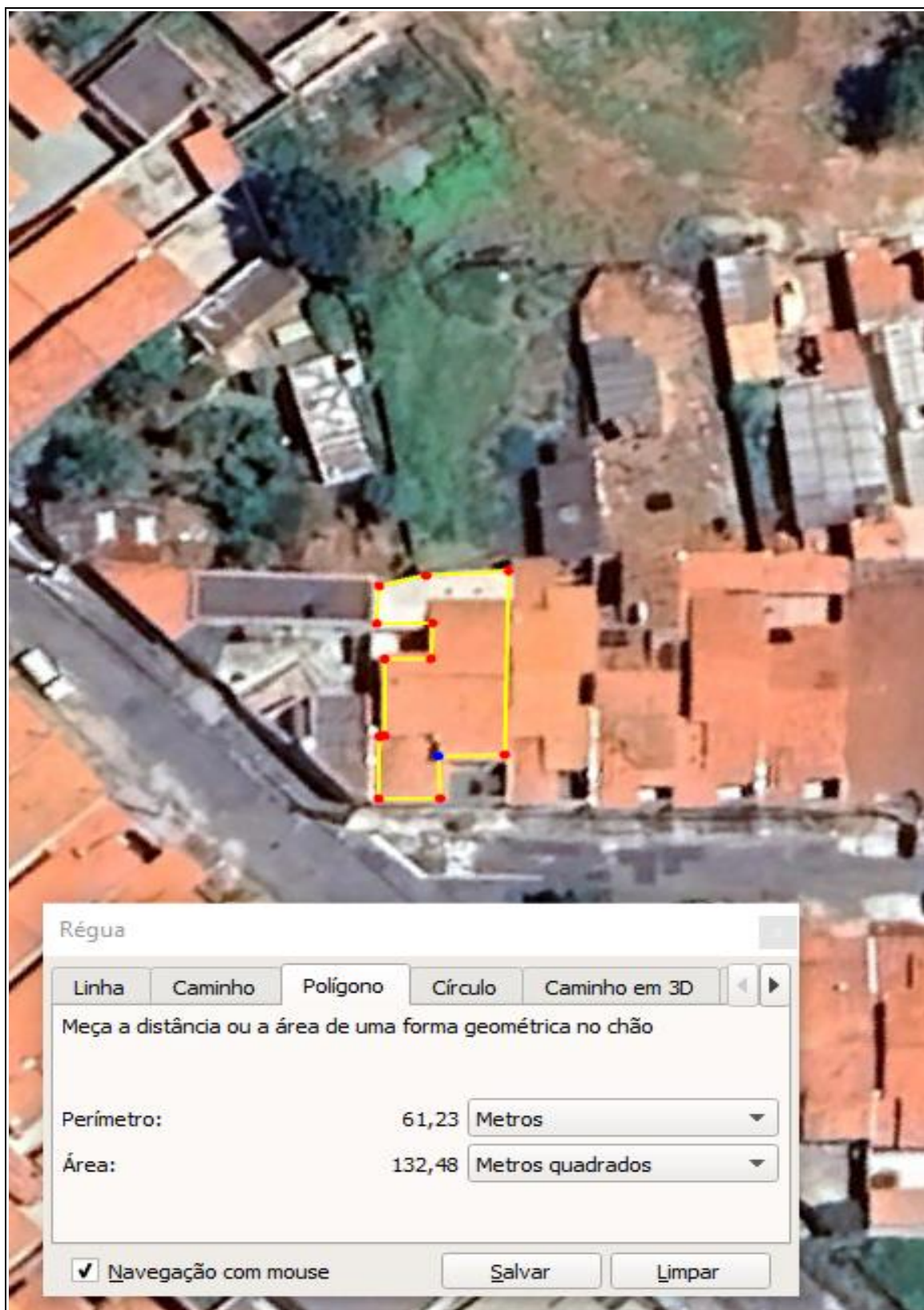


VARANDA



QUINTAL





QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES	PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Monte Líbano III	S/nº		Cappaulo	650.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,374	146,76	12,00	341,41	29/04/25
2	Monte Líbano III	S/nº		De casa Imóveis	850.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,251	259,00	10,00	240,00	29/04/25
3	Monte Líbano III	S/nº		De casa Imóveis	470.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,251	120,00	10,00	240,00	29/04/25
4	Monte Líbano III	S/nº		Burgarelli Imóveis	95.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	288,00	29/04/25
5	Monte Líbano III	S/nº		Burgarelli Imóveis	95.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	288,00	29/04/25

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.cappaulo.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-4-vagas-monte-libano-iii-lavras-mg/3783
2	https://imobdecasa.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-monte-libano-iii-em-lavras-mg/C300
3	
4	https://www.arboimoveis.com.br/imovel/terreno/venda/lavras/mg/monte-libano-iii/TE0012_LLI
5	

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	REN	2329.32
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					
Sator		Ac	132.00	Ac	0.00	Ac		Coef. Frente	1.00000000
Quadra		idade	15	idade				Coef. Profund.	0.86134778
índice fiscal	1.00	vida útil	70	vida útil		vida útil		Coef. Área	1.000
Frente	10,00	Conserv.	2.50	Conserv.		Conserv.		Coef. Esquina	1
At	185.48	residual	20%	residual		residual		topogr.	1.00
At	18.55	padrão	0.81	padrão		padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente						
N	Valor	F Fonte	Valor	Valor	Frente	Prof.	Área	VU	ÍNDICE				Topo				Cf	Fator					
	Oferta		Construção	Terreno		equiv.	Terreno	Terreno	FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.		Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.			
1	650.000,00	0.90	375.869,98	209.130,02	12,00	28,45	341,41	612,55	1,00	1,00	0,00	612,55	1,0000	1,0000	0,00	612,55	1,03713729	0,9642	-21,93	590,61			
2	850.000,00	0.90	633.677,47	131.322,53	10,00	24,00	240,00	547,18	1,00	1,00	0,00	547,18	1,0000	1,0000	0,00	547,18	1,00000000	1,0000	0,00	547,18			
3	470.000,00	0.90	306.057,75	119.057,25	10,00	24,00	240,00	496,07	1,00	1,00	0,00	496,07	1,0000	1,0000	0,00	496,07	1,00000000	1,0000	0,00	496,07			
4	95.000,00	0.90	0,00	85.927,50	10,00	28,80	288,00	298,36	1,00	1,00	0,00	298,36	0,7500	1,3333	99,45	397,81	1,00000000	1,0000	0,00	298,36			
5	95.000,00	0.90	0,00	85.927,50	10,00	28,80	288,00	298,36	1,00	1,00	0,00	298,36	0,7500	1,3333	99,45	397,81	1,00000000	1,0000	0,00	298,36			
							Média	450,50					Média	450,50					Média	490,28			
							L. Inf.	315,35					L. Inf.	315,35					L. Inf.	343,20			
							L. Sup.	585,65					L. Sup.	585,65					L. Sup.	637,37			
							Desvio	144,89					Desvio	144,89					Desvio	93,97			
							CV	0,322					CV	0,322					CV	0,192			
								SIM				SIM				SIM							

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator			Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
	Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.						1	2	3	
1.00000000	0.8613	-84.93	527.62	341.41	1.08	48.54	661.09	0.96	590.61	590.61	590.61	590.61
0.97979590	0.8791	-66.15	481.03	240.00	1.07	36.41	583.59	1.00	547.18	547,18	547,18	547,18
0.97979590	0.8791	-59.97	436.10	240.00	1.07	33.01	529.08	1.00	496.07	496,07	496,07	496,07
1.00000000	0.8613	-41.37	256.99	288.00	1.06	16.87	315.23	1.33	397,81	397,81	397,81	397,81
1.00000000	0.8613	-41.37	256.99	288.00	1.06	16.87	315.23	1.33	397,81	397,81	397,81	397,81
Média				391,75			Média	480,84	485,90	485,90	485,90	485,90
L. Inf.				274,22			L. Inf.	336,59	340,13	340,13	340,13	340,13
L. Sup.				509,27			L. Sup.	625,10	631,67	631,67	631,67	631,67
Desvio				127,20			Desvio	158,30				
CV				0,325			CV	0,329				
NÃO							NÃO					

Averbado		Não Averbado			
Área construída	132.00	Área construída	0.00	Área construída	0.00
Vu construção	1.891.41	Vu construção	0.00	Vu construção	0.00
Depreciação	83.96%	Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.588.06	Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	209.624,07	Valor total	0,00	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
Área de terreno	185.48	Valor Terreno	90.124,30		
Vu terreno	485.90	Valor Construção	209.624,07		
Valor total	90.124,30	Valor total	299.748,37		

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	2.329,32			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)				
Averbado	15	70	2,50	20%	132,00	0,81	1.891,41	249.665,83	84,0%	209.624,07				
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00				
	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00				
Comparativo 1	20	70	2,5	20%	146,76	1,37	3.200,49	469.703,28	80,0%	375.869,98				
Comparativo 2	15	70	2,5	20%	259,00	1,25	2.913,98	754.720,64	84,0%	633.677,47				
Comparativo 3	10	70	2,5	20%	120,00	1,25	2.913,98	349.677,52	87,5%	306.057,75				
Comparativo 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00				
Comparativo 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00				