Laudo de Avaliação

Nome:	Milayne Carvalho Steinmetz		CPF:	Não informado	
Endereço:	Travessa Junho	No.	66	Complemento:	Lote nº 05; Quadra nº 138-H
Bairro:	Gleba Sorriso	Município:	Sorriso	UF: MT	CEP: 78890-000

Tipo do Imóvel:	Casa	No. da Matrícula:	32.123	No. do Cart.	1º CRI de Sorriso/MT
Finalidade	Residencial	Estado de Conservação:	Regular		
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	25 Anos

Valor de Mercado:	**R$ 525.000,00**
Valor por Extenso:	Quinhentos e vinte e cinco mil reais
Valor de venda forçada (0,70):	**R$ 368.000,00**
Valor por Extenso:	Trezentos e sessenta e oito 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:

Na data da vistoria, constatamos que o estado de conservação do imóvel está significativamente pior em relação ao passado, apresentando sinais de abandono.

Avaliação com base em vistoria externa realizada no imóvel, conforme orientação do contratante. As informações sobre as áreas de terreno e construída foram obtidas junto à documentação fornecida e visualmente confirmadas (quando possível através de foto de satélite).
É importante ressaltar que não foi possível identificar o padrão construtivo e estado de conservação do mesmo.

Constatamos aproximadamente 65,69m² de área construída não averbada.



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

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

Data: 21 de fevereiro de 2025

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	412,50	m²	Construção (Averbado):	104,160	m²	No. Vagas:	Cobertas	1
Testada:	15,00	m	Construção (Não Averbado):	65,69	m²		Descobertas	2
Lat. Dir.:	27,50	m	Área Total:	169,85	m²	No. Pav.:	1	
Lat. Esq.:	27,50	m				Aptos/andar:	-	Total Unid.: -
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ?			No.: Elev.:	-	

Infra-estrutura da Edificação:

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

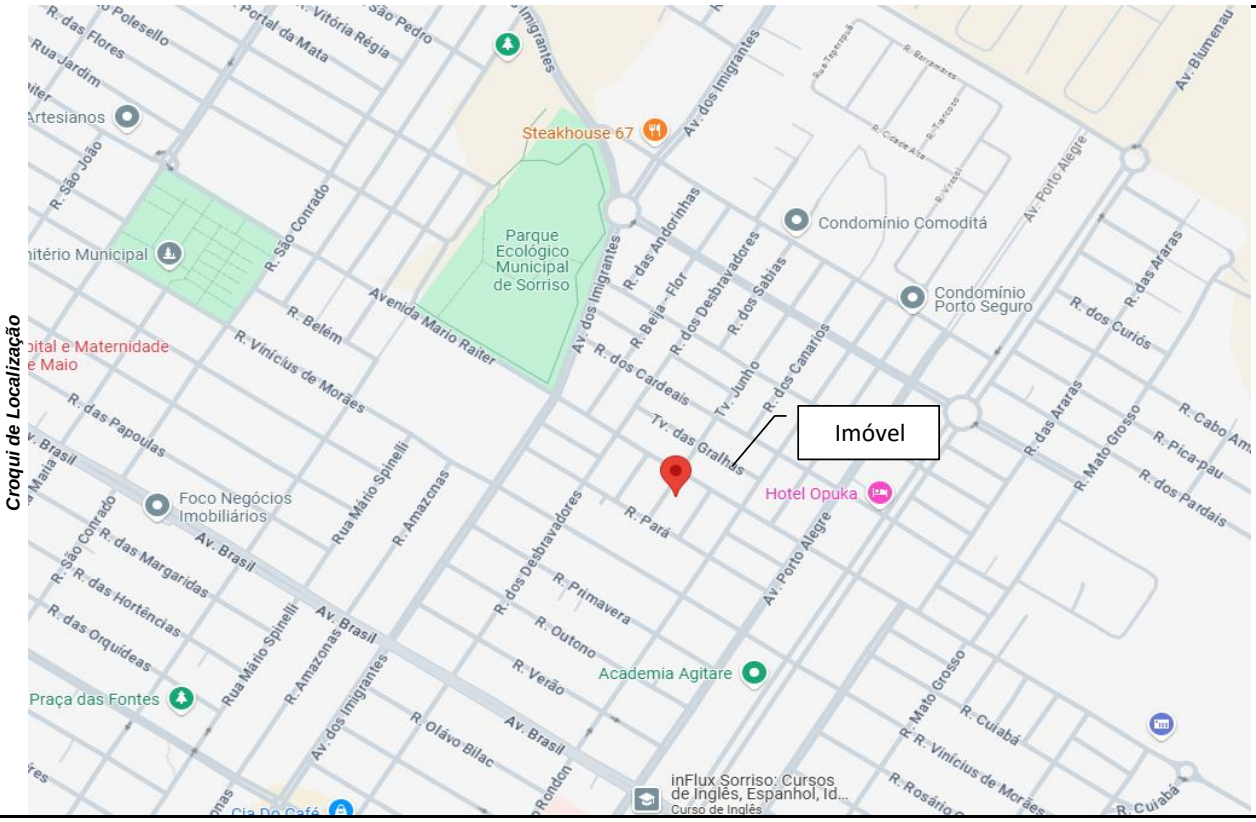
Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	*Quant.*	*Piso*	*Parede*	*Forro*	*Obs.:*

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:	Recanto dos Pássaros, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(66) 99951-7687			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	486,00	**Valor (R$):**	399.000,00
2. Endereço:	Recanto dos Pássaros, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(66) 99987-7548			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	577,00	**Valor (R$):**	450.000,00
3. Endereço:	Recanto dos Pássaros, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(66) 99982-0368			**Contato**	0
Idade:	10 Anos	**Padrão:**	1,070	**AC(m²)**	125,00	**AT (m²)**	480,00	**Valor (R$):**	790.000,00
4. Endereço:	Recanto dos Pássaros, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(66) 9 9962-0233			**Contato**	0
Idade:	25 Anos	**Padrão:**	1,070	**AC(m²)**	240,00	**AT (m²)**	479,00	**Valor (R$):**	900.000,00
5. Endereço:	Recanto dos Pássaros, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(66) 3544-1888			**Contato**	0
Idade:	10 Anos	**Padrão:**	1,784	**AC(m²)**	150,00	**AT (m²)**	289,00	**Valor (R$):**	900.000,00
6. Endereço:	Recanto dos Pássaros, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(66) 99982-0368			**Contato**	0
Idade:	5 Anos	**Padrão:**	1,374	**AC(m²)**	275,00	**AT (m²)**	512,00	**Valor (R$):**	1.500.000,00

Benfeitoria	**Idade (anos)**	**Vida (anos)**	**Conserv.**	**Residual**	**Quant. (m2)**	**coef**	**Unitário (R$)**	**Valor Novo (R$)**	**Depreciaçã**	**Valor Depreciado (R$)**
Averbado	**25**	**70**	**3,5**	**20%**	**104,16**	**0,89**	**2667,143**	**277.809,63**	**60,5%**	**168.044,21**
Não Averb.	**25**	**70**	**3,5**	**20%**	**65,69**	**0,89**	**2667,143**	**175.204,63**	**60,5%**	**105.979,49**
Comp 1	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 2	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 3	10	70	2,5	20%	125,00	1,07	3.206,57	400.820,66	87,5%	**350.821,15**
Comp 4	25	70	2,5	20%	240,00	1,07	3.206,57	769.575,67	75,7%	**582.635,85**
Comp 5	10	70	2,5	20%	150,00	1,78	5.347,17	802.075,86	87,5%	**702.022,63**
Comp 6	5	70	2	20%	275,00	1,37	4.117,59	#########	95,0%	**1.075.719,32**

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor	f-Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	VU	f - Local	f-Topo.	f-Frente	f-Prof.	Somatória	Homogein.
	R$	#			#	#	#	#	#	dos Fatores	R$/m²
1	R$ 399.000,00	0,90	0,00	359.100,00	738,89	1,000	1,000	0,959	1,000	1,00	738,89
2	R$ 450.000,00	0,90	0,00	405.000,00	701,91	1,000	1,000	1,014	1,000	1,00	702,21
3	R$ 790.000,00	0,90	350.821,15	360.178,85	750,37	1,000	1,000	1,014	1,000	1,00	750,37
4	R$ 900.000,00	0,90	582.635,85	227.364,15	474,66	1,000	1,000	1,014	1,000	1,00	474,66
5	R$ 900.000,00	0,90	702.022,63	107.977,37	373,62	1,000	1,000	0,975	1,213	1,21	453,09
6	R$ 1.500.000,00	0,90	1.075.719,32	274.280,68	535,70	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	535,70
						SIM	SIM	NÃO	SIM	Média	609,15
								Saneamento		Mín.	456,87
										Máx.	761,44

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	412,50	Valor do m²:	609,15	Valor do Terreno:	R$ 251.276,40
Área Construção (Averbado):	104,16	Valor do m²:	1.613,33	Valor da Const. (Averbado):	R$ 168.044,21
Área Construção (Não averbado):	65,69	Valor do m²:	1.613,33	Valor da Const. (Não averbado):	R$ 105.979,49
				Valor Total:	R$ 525.300,10

Valor Final de Avaliação: R$ 525.000,00

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

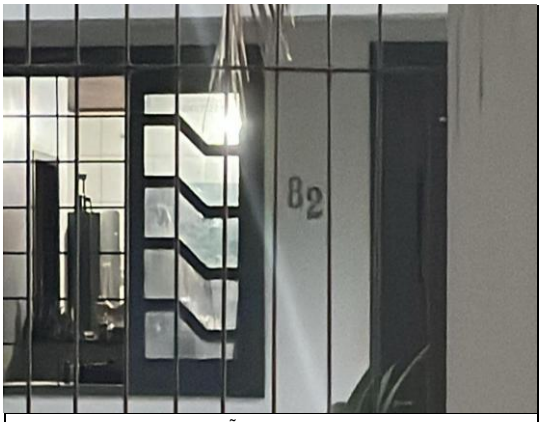
ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



FACHADA



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO VIZINHO ESQUERDA



IDENTIFICAÇÃO VIZINHO DIREITA

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	Recanto dos Pássaros			Corretor	(66) 99951-7687	399.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	18,50	486,00	21/02/25
2	Recanto dos Pássaros			Corretor	(66) 99987-7548	450.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	14,00	577,00	21/02/25
3	Recanto dos Pássaros			Corretor	(66) 999793135	790.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,070	125,00	14,00	480,00	21/02/25
4	Recanto dos Pássaros			Corretor	(66) 9 9962-0233	900.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,070	240,00	14,00	479,00	21/02/25
5	Recanto dos Pássaros			Corretor	(66) 3544-1888	900.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,784	150,00	17,00	289,00	21/02/25
6	Recanto dos Pássaros			Corretor	(66) 99982-0368	1.500.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,374	275,00	15,00	512,00	21/02/25

1	https://www.i9imobiliaria.imb.br/imovel/terreno-sorriso-486-m/TE0193-I9IN
2	https://www.buskaza.com.br/imoveis/efd09462-580e-4746-8a3a-328b2d785e89
3	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/maestria-sua-imobiliaria-de-confianca-em-sorriso-mt-3006343564.html
4	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-recanto-dos-passaros-2943293699.html
5	https://www.imobiliariafrasson.com.br/imovel/casa-com-excelente-localizacao/125
6	https://www.deboradallavaleimoveis.com.br/imovel/2716421/casa-venda-sorriso-mt-recanto-dos-passaros

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.996,79
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	104,16	Ac	65,69	Coef. Frente	1,08447177
Quadra		idade	25	idade	25	Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	15,00	Conserv.	3,50	Conserv.	3,50	Coef. Esquina	1
At	412,50	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	27,50	padrão	0,89	padrão	0,89		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal: INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator topografia: Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Homogeneização da frente: Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	399.000,00	0,90	0,00	359.100,00	18,50	26,27	486,00	738,89	1,00	1,00	0,00	738,89	1,0000	1,0000	0,00	738,89	1,13092641	0,9589	-30,35	708,54
2	450.000,00	0,90	0,00	405.000,00	14,00	41,21	577,00	701,91	1,00	1,00	0,00	701,91	1,0000	1,0000	0,00	701,91	1,06961038	1,0139	9,75	711,66
3	790.000,00	0,90	350.821,15	360.178,85	14,00	34,29	480,00	750,37	1,00	1,00	0,00	750,37	1,0000	1,0000	0,00	750,37	1,06961038	1,0139	10,43	760,80
4	900.000,00	0,90	582.635,85	227.364,15	14,00	34,21	479,00	474,66	1,00	1,00	0,00	474,66	1,0000	1,0000	0,00	474,66	1,06961038	1,0139	6,60	481,26
5	900.000,00	0,90	702.022,63	107.977,37	17,00	17,00	289,00	373,62	1,00	1,00	0,00	373,62	1,0000	1,0000	0,00	373,62	1,11196159	0,9753	-9,24	364,39
6	1.500.000,00	0,90	1.075.719,32	274.280,68	15,00	34,13	512,00	535,70	1,00	1,00	0,00	535,70	1,0000	1,0000	0,00	535,70	1,08447177	1,0000	0,00	535,70
							Média	595,86			Média	595,86			Média	595,86			Média	593,72
							L. Inf.	417,10			L. Inf.	417,10			L. Inf.	417,10			L. Inf.	415,61
							L. Sup.	774,62			L. Sup.	774,62			L. Sup.	774,62			L. Sup.	771,84
							Desvio	157,02			Desvio	157,02			Desvio	157,02			Desvio	157,24
							CV	0,264			CV	0,264			CV	0,264			CV	0,265
											SIM					SIM				NÃO

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
1,00000000	1,0000	0,00	738,89	1,00	738,89	738,89	738,89	738,89
0,99956273	1,0004	0,31	702,21	1,00	702,21	702,21	702,21	702,21
1,00000000	1,0000	0,00	750,37	1,00	750,37	750,37	750,37	750,37
1,00000000	1,0000	0,00	474,66	1,00	474,66	474,66	474,66	474,66
0,82462113	1,2127	79,46	453,09	1,21	453,09	453,09	453,09	453,09
1,00000000	1,0000	0,00	535,70	1,00	535,70	535,70	535,70	535,70
		Média	609,15		609,15	609,15	609,15	**609,15**
		L. Inf.	426,41		426,41	426,41	426,41	426,41
		L. Sup.	791,90		791,90	791,90	791,90	791,90
		Desvio	136,58					
		CV	0,224					
			SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Averbado	
Área construída	104,16
Vu construção	2.667,14
Depreciação	60,49%
Vu depreciado	1.613,33
Valor total	**168.044,21**

Não Averbado	
Área construída	65,69
Vu construção	2.667,14
Depreciação	60,49%
Vu depreciado	1.613,33
Valor total	**105.979,49**

Terreno	
Área de terreno	412,50
Vu terreno	609,15
Valor total	**251.276,40**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	251.276,40
Valor Construção	274.023,70
Valor total	**525.300,10**

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	2.996,79

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**25**	**70**	**3,50**	**20%**	**104,16**	**0,89**	**2.667,14**	**277.809,63**	**60,5%**	**168.044,21**
Não Averb.	**25**	**70**	**3,50**	**20%**	**65,69**	**0,89**	**2.667,14**	**175.204,63**	**60,5%**	**105.979,49**
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 3	10	70	2,5	20%	125,00	1,07	3.206,57	400.820,66	87,5%	**350.821,15**
Comp 4	25	70	2,5	20%	240,00	1,07	3.206,57	769.575,67	75,7%	**582.635,85**
Comp 5	10	70	2,5	20%	150,00	1,78	5.347,17	802.075,86	87,5%	**702.022,63**
Comp 6	5	70	2,0	20%	275,00	1,37	4.117,59	1.132.337,10	95,0%	**1.075.719,32**