

|                                   |               |               |   |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---|
| <b>1 - Identificação:</b>         |               | 101660-42     |   |
| Consortiado                       |               | Grupo         | Cota  |
|                                   |               | <b>771</b>    | <b>387</b>  |
| Vendedor                          |               | Matrícula     | Utilização do FGTS  |
|                                   |               | <b>15.640</b> | <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO |
| Endereço completo do imóvel       |               | Número        | Complemento   |
| <b>RUA JOSE RODRIGUES DA MOTA</b> |               | <b>335</b>    | <b>CASA</b>   |
| Bairro                            | Cidade        | UF            | CEP   |
| <b>SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS</b>   | <b>BAMBUÍ</b> | <b>MG</b>     | <b>38900-000</b>  |



## 2 - Caracterização da região:

|   |  |  |  |   |
|---|--|--|--|---|
| <b>Utilização</b>   | <b>Infraestrutura</b>  | <b>Padrão da região</b>  | <b>Restritivos</b>   | <b>Serviços Públicos e Comunitários</b>   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Residencial<br><input type="checkbox"/> Comercial<br><input type="checkbox"/> Industrial<br><input type="checkbox"/> Outros   | <input checked="" type="checkbox"/> Água<br><input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário<br><input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica<br><input checked="" type="checkbox"/> Telefone | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação<br><input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial<br><input type="checkbox"/> Gás Central<br><input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública | <input type="checkbox"/> Alto<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input checked="" type="checkbox"/> Baixo | <input type="checkbox"/> Favela<br><input type="checkbox"/> Inundação<br><input type="checkbox"/> Ventos Fortes |
| <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Escola<br><input type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Lazer<br><input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input checked="" type="checkbox"/> Segurança<br><input type="checkbox"/> Rede bancária |  |  |  |   |

## 3 - Terreno:

|   |                                 |                                  |   |   |                                    |
|---|---------------------------------|----------------------------------|---|---|------------------------------------|
| Topografia                                |                                 |                                  |   | Formato                                     |                                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> PLANA | <input type="checkbox"/> ACLIVE | <input type="checkbox"/> DECLIVE | <input type="checkbox"/> DESNÍVEL PRONUNCIADO | <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> IRREGULAR |
| Área                                      | Frente                          | Fundos                           | Lado direito                                  | Lado esquerdo                               | Fração ideal                       |
| <b>288,00 m<sup>2</sup></b>               | <b>12,00 m</b>                  | <b>12,00 m</b>                   | <b>24,00 m</b>                                | <b>24,00 m</b>                              | <b>100,00000 %</b>                 |

## 4 - Edificação:

### 4.1 - Unidade Avaliada:

|  |                                     |   |   |                                    |  |                                 |
|--|-------------------------------------|---|---|------------------------------------|--|---------------------------------|
| <b>Tipo</b>  |                                     |   |   |                                    |  |                                 |
| <input type="checkbox"/> SALA                              | <input type="checkbox"/> TERRENO    | <input checked="" type="checkbox"/> CASA  | <input type="checkbox"/> APARTAMENTO            | <input type="checkbox"/> SOBRADO   | <input type="checkbox"/> GALPÃO  | <input type="checkbox"/> OUTROS |
| <b>Utilização do imóvel</b>                                |                                     |   |   |                                    |  |                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL            | <input type="checkbox"/> COMERCIAL  | <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL       | <input type="checkbox"/> MISTA                  | <input type="checkbox"/> OUTROS    |  |                                 |
| Se tiver assinalado "MISTA" ou "OUTROS", esclarecer abaixo |                                     |   |   |                                    |  |                                 |
|  |                                     |   |   |                                    |  |                                 |
| <b>Padrão de acabamento</b>                                |                                     |   | <b>Estado de conservação</b>                    |                                    |  |                                 |
| <input type="checkbox"/> ALTO                              | <input type="checkbox"/> MÉDIO ALTO | <input type="checkbox"/> MÉDIO            | <input checked="" type="checkbox"/> MÉDIO BAIXO | <input type="checkbox"/> BAIXO     | <input type="checkbox"/> ÓTIMO <input type="checkbox"/> BOM<br><input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> RUIM |                                 |
| Fachada  |                                     | Esgadrias                                 |   | Nº de pavimentos                   | Idade aparente   |                                 |
| PINTURA E GRADIL   |                                     | FERRO                                     |   | 1                                  | 31 anos  |                                 |
| Áreas  |                                     |   | Nº de vagas de garagem                          |                                    |  |                                 |
| Privativa: <b>151,55 m<sup>2</sup></b>                     |                                     | Garagem e Uso comum: <b>m<sup>2</sup></b> |   | Total: <b>151,55 m<sup>2</sup></b> |  |                                 |
|  |                                     |   | 2 COBERTAS                                      |                                    |  |                                 |
|  |                                     |   | 0 DESCOBERTAS                                   |                                    |  |                                 |
| <b>DIVISÃO INTERNA</b>                                     | <b>QUANT.</b>                       | <b>PISO</b>                               | <b>PAREDE</b>                                   | <b>FORRO</b>                       |  |                                 |
| Sala   | 3                                   | Cerâmica                                  | Pintura   | Laje com reboco e pintura          |  |                                 |
| Dormitório   | 4                                   | Cerâmica                                  | Pintura   | Laje com reboco e pintura          |  |                                 |
| Suite  | 1                                   | Cerâmica                                  | Pintura   | Laje com reboco e pintura          |  |                                 |
| Banheiro   | 2                                   | Ardósia                                   | Cerâmica  | Laje com reboco e pintura          |  |                                 |
| Cozinha  | 1                                   | Cerâmica                                  | Cerâmica e pintura                              | Laje com reboco e pintura          |  |                                 |
| Área de Serviço  | 1                                   | Cerâmica                                  | Cerâmica e pintura                              | Laje com reboco e pintura          |  |                                 |
| Qto. Empregada   |                                     |   |   |                                    |  |                                 |
| WC Empregada   |                                     |   |   |                                    |  |                                 |
| Lavabo   |                                     |   |   |                                    |  |                                 |
| Varanda  | 1                                   | Ardósia                                   | Pintura   | Telhas cerâmicas                   |  |                                 |
| Copa   | 1                                   | Ardósia                                   | Pintura   | Laje com reboco e pintura          |  |                                 |
| Garagem  | 1                                   | Cerâmica                                  | Pintura   | Laje com reboco e pintura          |  |                                 |
|  |                                     |   |   |                                    |  |                                 |
|  |                                     |   |   |                                    |  |                                 |
|  |                                     |   |   |                                    |  |                                 |
|  |                                     |   |   |                                    |  |                                 |
|  |                                     |   |   |                                    |  |                                 |

**4.2 - Prédio/Condomínio ao qual pertence a unidade avaliada (não preencher para o caso de unidade isolada)**

|  |   |  |   |   |                                     |   |                                  |  |   |  |                                  |  |   |  |   |                                |                                    |  |                          |  |  |  |                                  |                          |
|--|---|--|---|---|-------------------------------------|---|----------------------------------|--|---|--|----------------------------------|--|---|--|---|--------------------------------|------------------------------------|--|--------------------------|--|--|--|----------------------------------|--------------------------|
| Nº de pav. tipo  | Unidades por andar                            | Total de unidades                          | Nº de elevadores  | Descrição dos pavimentos                        |                                     |   |                                  |  |   |  |                                  |  |   |  |   |                                |                                    |  |                          |  |  |  |                                  |                          |
| <p>Existe condomínio formal? <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO</p> <p>Se sim, informar se há síndico e seu nome e telefone: _____</p>   |   |  |   |   |                                     |   |                                  |  |   |  |                                  |  |   |  |   |                                |                                    |  |                          |  |  |  |                                  |                          |
| <p>Padrão de acabamento</p> <input type="checkbox"/> ALTO <input type="checkbox"/> MÉDIO ALTO <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MÉDIO BAIXO <input type="checkbox"/> BAIXO   |   |  | <p>Estado de conservação</p> <input type="checkbox"/> ÓTIMO <input type="checkbox"/> BOM <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> RUIM |   |                                     |   |                                  |  |   |  |                                  |  |   |  |   |                                |                                    |  |                          |  |  |  |                                  |                          |
| <p><b>Infra estrutura do Imóvel</b></p> <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Playground</td> <td><input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva</td> <td><input type="checkbox"/> Jardins</td> <td><input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica</td> <td><input type="checkbox"/> Lojas de Conveniências</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Salão de Festas</td> <td><input type="checkbox"/> Piscina</td> <td><input type="checkbox"/> Pista de Cooper</td> <td><input type="checkbox"/> Sistema de Telefonia</td> <td><input type="checkbox"/> Depósito individual</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Salão de Jogos</td> <td><input type="checkbox"/> Sauna</td> <td><input type="checkbox"/> TV a cabo</td> <td><input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Sala de Ginástica</td> <td><input type="checkbox"/> Churrasqueira</td> <td><input type="checkbox"/> Antena parabólica</td> <td><input type="checkbox"/> Gerador</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table> |   |  |   |   | <input type="checkbox"/> Playground | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input type="checkbox"/> Jardins | <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica | <input type="checkbox"/> Lojas de Conveniências | <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Pista de Cooper | <input type="checkbox"/> Sistema de Telefonia | <input type="checkbox"/> Depósito individual | <input type="checkbox"/> Salão de Jogos | <input type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> TV a cabo | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Antena parabólica | <input type="checkbox"/> Gerador | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Playground  | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input type="checkbox"/> Jardins           | <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica  | <input type="checkbox"/> Lojas de Conveniências |                                     |   |                                  |  |   |  |                                  |  |   |  |   |                                |                                    |  |                          |  |  |  |                                  |                          |
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas   | <input type="checkbox"/> Piscina              | <input type="checkbox"/> Pista de Cooper   | <input type="checkbox"/> Sistema de Telefonia   | <input type="checkbox"/> Depósito individual    |                                     |   |                                  |  |   |  |                                  |  |   |  |   |                                |                                    |  |                          |  |  |  |                                  |                          |
| <input type="checkbox"/> Salão de Jogos  | <input type="checkbox"/> Sauna                | <input type="checkbox"/> TV a cabo         | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva  | <input type="checkbox"/>                        |                                     |   |                                  |  |   |  |                                  |  |   |  |   |                                |                                    |  |                          |  |  |  |                                  |                          |
| <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica   | <input type="checkbox"/> Churrasqueira        | <input type="checkbox"/> Antena parabólica | <input type="checkbox"/> Gerador  | <input type="checkbox"/>                        |                                     |   |                                  |  |   |  |                                  |  |   |  |   |                                |                                    |  |                          |  |  |  |                                  |                          |

**5 - Informações complementares:**

5.1 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?  
 SIM  NÃO Em caso negativo, justificar:

5.2 - O imóvel encontra-se ocupado?  
 Proprietário  Inquilino  Invasor  Desconhecido Se sim, informar o ocupante:

5.3 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?  
 SIM  NÃO Em caso negativo, justificar:

5.4 - O imóvel encontra-se em região de ocorrência de fatores externos, tais como: inundações, ventos fortes e outros? (Fatores Restritivos, item 2 deste laudo)  
 SIM  NÃO Em caso positivo, esclarecer:

5.5 - O imóvel foi construído com a utilização de sistema construtivo não convencional ou inovador?  
 SIM  NÃO Em caso positivo, esclarecer:

5.6 - O terreno apresenta sinais/ evidências de passivo ambiental, tais como contaminação do solo, derramamento de produtos químicos ou outros?  
 SIM  NÃO Em caso positivo, esclarecer:

**6 - Manifestações sobre a garantia:**

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?

SIM  NÃO (justifique em observações)

**7 - Observações:**

Estivemos no imóvel avaliando no dia 21/11/2023 às 10:00h o mesmo se encontra ocupado pela inquilina a senhora Flávia, porém a mesma não autorizou realizar a vistoria interna, sendo assim a "AVALIAÇÃO FOI ELABORADA POR SITUAÇÃO PARADIGMA BASEADA EM ASPECTOS EXTERNOS E DOCUMENTAÇÃO FOCENECIDA PELO BANCO PODENDO SOFRER ALTERAÇÕES MEDIANTE VISTORIA INTERNA."

**8- Resumo da Avaliação**

|  |                |                   |                                  |
|--|----------------|-------------------|----------------------------------|
| Valor de Avaliação conforme o Mercado                                    | R\$ 221.000,00 | Valor por extenso | duzentos e vinte e um mil reais  |
| Valor de Liquidez  | R\$ 177.000,00 | Valor por extenso | cento e setenta e sete mil reais |
| PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVEL:                                     | 12 MESES       |                   |                                  |
| PRAZO DE VALIDADE DO LAUDO É DE 06 MESES A CONTAR DA DATA DE SUA EMISSÃO |                |                   |                                  |

**9 - Dados da empresa/avaliador:**

|  |                                  |  |
|--|----------------------------------|--|
| Nome da empresa                        | Nome do vistoriador              | CREA/CAU Nº  |
|  | Leandro Alves Cardoso            | 187633/D   |
| Local de data                          | Nome do profissional responsável | CREA Nº  |
|  | FBTEC - Engenharia               | Eduardo de Barcellos Fischer   |
| Rio de Janeiro, 24 de novembro de 2023 | Assinatura                       | Assinado de forma digital por<br>EDUARDO DE BARCELLOS<br>FISCHER:43783490782<br>Dados: 2023.11.24 16:15:01 -03'00' |

**10 - Reservado ao solicitante:**

Supervisão de Avaliações

**11 - Amostra**

Critério utilizado:  Área privativa  Área total

|   |                      |                                 |         |                                 |              |           |             |       |         |                 |        |    |                 |        |
|---|----------------------|---------------------------------|---------|---------------------------------|--------------|-----------|-------------|-------|---------|-----------------|--------|----|-----------------|--------|
| 1 | Endereço:            | RUA JOSÉ AUGUSTO CHAVES         | 651     | Bairro:                         | CENTRO       | Cidade:   | BAMBUÍ      | UF    | MG      |                 |        |    |                 |        |
|   | Fonte de informação: |                                 |         | ARLEI DOS SANTOS HONORIO        |              | Telefone: |             |       |         | (37)99922-9135  |        |    |                 |        |
|   | Idade Aparente       |                                 | 20 anos |                                 | Conservação  |           | BOM         |       | Padrão  |                 | MÉDIO  |    |                 |        |
|   | Valor de venda: R\$  | 950.000,00                      |         | Preço por m²                    | 3.345,07     |           | Fronte      | 10,86 |         | Área terreno    | 308,05 |    | Área edificação | 284    |
| 2 | Endereço:            | RUA ODORICO MARTINS RESENDE     | 103     | Bairro:                         | SION         | Cidade:   | BAMBUÍ      | UF    | MG      |                 |        |    |                 |        |
|   | Fonte de informação: |                                 |         | LUIZ HENRIQUE DE FREITAS SOARES |              | Telefone: |             |       |         | (37)99909-3686  |        |    |                 |        |
|   | Idade Aparente       |                                 | 1 anos  |                                 | Conservação  |           | BOM         |       | Padrão  |                 | MÉDIO  |    |                 |        |
|   | Valor de venda: R\$  | 300.000,00                      |         | Preço por m²                    | 2.058,32     |           | Fronte      | 12    |         | Área terreno    | 360    |    | Área edificação | 145,75 |
| 3 | Endereço:            | RUA ANTONIO TEIXEIRA DE ANDRADE | 480     | Bairro:                         | VISTA ALEGRE | Cidade:   | BAMBUÍ      | UF    | MG      |                 |        |    |                 |        |
|   | Fonte de informação: |                                 |         | MACIEL                          |              | Telefone: |             |       |         | (37)99947-6832  |        |    |                 |        |
|   | Idade Aparente       |                                 | 20 anos |                                 | Conservação  |           | BOM         |       | Padrão  |                 | MÉDIO  |    |                 |        |
|   | Valor de venda: R\$  | 515.000,00                      |         | Preço por m²                    | 2.417,84     |           | Fronte      | 12,15 |         | Área terreno    | 347,2  |    | Área edificação | 213    |
| 4 | Endereço:            | RUA JOSE HUMBERTO DE FREITAS    | 86      | Bairro:                         | SÃO CONRADO  | Cidade:   | BAMBUÍ      | UF    | MG      |                 |        |    |                 |        |
|   | Fonte de informação: |                                 |         | João Carlos                     |              | Telefone: |             |       |         | (37) 99925-7525 |        |    |                 |        |
|   | Idade Aparente       |                                 | 1 anos  |                                 | Conservação  |           | ÓTIMO       |       | Padrão  |                 | ALTO   |    |                 |        |
|   | Valor de venda: R\$  | 1.200.000,00                    |         | Preço por m²                    | 3.933,27     |           | Fronte      | 12    |         | Área terreno    | 360    |    | Área edificação | 305,09 |
| 5 | Endereço:            | RUA JACINTO JOSE DORNELAS, 01   | CEP     | 38900-000                       |              | Bairro:   | CIDADE NOVA |       | Cidade: | BAMBUÍ          | UF     | MG |                 |        |
|   | Fonte de informação: |                                 |         | LWY                             |              | Telefone: |             |       |         | (37)99923-7001  |        |    |                 |        |
|   | Idade Aparente       |                                 | 1 anos  |                                 | Conservação  |           | ÓTIMO       |       | Padrão  |                 | BAIXO  |    |                 |        |
|   | Valor de venda: R\$  | 120.000,00                      |         | Preço por m²                    | 2.352,94     |           | Fronte      | 10    |         | Área terreno    | 240    |    | Área edificação | 51     |

**11 - Tabela de homogeneização**

| Amostra                       | Área (m²) | Valor (R\$)  | Dados Iniciais R\$/m² | Ff (1) | Ft (2) | Fa (3) | Fe (4) | (5)  | (6)          | Homogeneização R\$/m² |
|-------------------------------|-----------|--------------|-----------------------|--------|--------|--------|--------|------|--------------|-----------------------|
| 1                             | 284,00    | 950.000,00   | 3.345,07              | 0,90   | 0,90   | 1,08   | 0,89   | 0,70 | 0,93         | 1.698,07              |
| 2                             | 145,75    | 300.000,00   | 2.058,32              | 0,90   | 0,90   | 0,99   | 0,70   | 1,00 | 0,80         | 924,59                |
| 3                             | 213,00    | 515.000,00   | 2.417,84              | 0,90   | 0,90   | 1,04   | 0,89   | 1,00 | 0,83         | 1.509,59              |
| 4                             | 305,09    | 1.200.000,00 | 3.933,27              | 0,90   | 0,70   | 1,09   | 0,70   | 1,00 | 0,80         | 1.514,49              |
| 5                             | 51,00     | 120.000,00   | 2.352,94              | 0,90   | 1,10   | 0,87   | 0,70   | 1,00 | 1,15         | 1.636,51              |
| <b>MÉDIA DA AMOSTRA</b>       |           |              |                       |        |        |        |        |      |              | <b>1.456,65</b>       |
| Saneamento da amostra (+-10%) |           |              |                       |        |        |        |        |      | Valor Mínimo | 1.310,99              |
|                               |           |              |                       |        |        |        |        |      | Valor Máximo | 1.602,32              |

**12 - Cálculo do Valor de Avaliação:**

|                        |           |             |          |                     |                       |
|------------------------|-----------|-------------|----------|---------------------|-----------------------|
| Área do terreno        | 288,00 m² | Valor do m² |          | Valor do terreno    | 0                     |
| Área da edificação     | 151,55 m² | Valor do m² | 1.456,65 | Valor da edificação | 220755,344            |
| <b>Valor do imóvel</b> |           |             |          |                     | <b>R\$ 221.000,00</b> |

**CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO**

|   |             |                      |
|---|-------------|----------------------|
| <b>TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS</b>                       |             |                      |
| <b>Item de classificação</b>                                    | <b>Nota</b> | <b>Classificação</b> |
| 1) Características do local                                     | 2           | <b>3</b>             |
| 2) Comércio e Serviços Gerais                                   | 2           |                      |
| 3) Segurança / Área de risco                                    | 3           |                      |
| 4) Urbano / Rural / Interior / Nicho                            | 2           |                      |
| 5) Ocupação?  | 5           |                      |
| Legenda: 1 - Ótimo; 2 - Bom; 3 - Regular; 4 - Ruim; 5 - Péssimo |             |                      |

