

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1 - IDENTIFICAÇÃO

<b>Matrícula:</b>	Nº 55.432 - Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros - MG.		
<b>Solicitante:</b>	Banco Rodobens S/A		
<b>Grupo/Cota:</b>	Pasta 157.708		
<b>Proponente:</b>	Edilson Martins da Silva X Banco Rodobens S/A		
<b>Logradouro:</b>	Rua Projetada-06	<b>Empreendimento:</b>	Nº 100
<b>Complemento:</b>	Lote 13   Quadra G		
<b>CEP:</b>	39406-751	<b>Bairro:</b>	Residencial Terra Jardim
<b>Cidade:</b>	Montes Claros	<b>UF:</b>	MG



### 2 - AVALIAÇÃO

<b>Valor da Avaliação:</b>	<b>Valor de Liquidação:</b>
<b>R\$ 186.600,00</b>	<b>R\$ 131.000,00</b>
( Cento e oitenta e seis mil e seiscentos reais )	( Cento e trinta e um mil reais )

**Metodologia de cálculo:**

**Método Evolutivo**

### 3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m <sup>2</sup>
Não Averbada	150,00m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>150,00m<sup>2</sup></b>
Terreno	126,00m <sup>2</sup>

Imóvel com fração	
Privativa ( <i>in loco</i> )	0,00m <sup>2</sup>
Priv. Descob. ( <i>in loco</i> )	0,00m <sup>2</sup>
Área Comum ( <i>Matrícula</i> )	0,00m <sup>2</sup>
Área Total ( <i>Matrícula</i> )	0,00m <sup>2</sup>
Garagem individualizada	0,00m <sup>2</sup>

(São Paulo/SP, 05 de Agosto de 2022.)

#### 4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

##### Infraestrutura urbana

- |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Água         | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input type="checkbox"/> Fossa         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial   | <input checked="" type="checkbox"/> Telefone         | <input type="checkbox"/> Gás canalizado                | <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço |

##### Serviços públicos e comunitários

- |  |   |   |                                    |  |
|--|---|---|------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Metrô             | <input type="checkbox"/> Rede bancária    | <input checked="" type="checkbox"/> Lazer | <input type="checkbox"/> Aeroporto | <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Escola | <input type="checkbox"/> Centro comercial | <input type="checkbox"/> Parque           | <input type="checkbox"/> Segurança | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input type="checkbox"/> Shopping         |   |                                    |  |

#### 5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

##### IMPLANTAÇÃO

Isolado

##### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

##### DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 126,00m<sup>2</sup>

Testada: 7,00m

Fração Ideal: 100,000000%

##### EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 30 Anos

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Econômico - Mínimo

#### O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, trata-se de uma vistoria externa.

#### 6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

- |  |   |  |   |  |
|--|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Academia      | <input type="checkbox"/> Espaço gourmet | <input type="checkbox"/> Lavanderia      | <input type="checkbox"/> Playground     | <input type="checkbox"/> Salão de festas |
| <input type="checkbox"/> Brinquedoteca | <input type="checkbox"/> Interfone      | <input type="checkbox"/> Piscina         | <input type="checkbox"/> Quadra         | <input type="checkbox"/> Sauna           |
| <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Jardins        | <input type="checkbox"/> Pista de cooper | <input type="checkbox"/> Salão de jogos | <input type="checkbox"/> Vig. Eletrônica |

#### 7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

##### 7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Inconclusivo, trata-se de uma vistoria externa.

## 8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 55.432 - Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros - MG.
Inscrição imobiliária	-
Outros	-

## 9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Trata-se de um imóvel, situado à Rua Projetada-06, nº 100, Lote 13 da Quadra G, Residencial Terra Jardim, Município de Montes Claros - MG.

### 9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

## 10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

### 10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

### 10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Inconclusivo. Não foi possível acessar o imóvel internamente, o que impossibilitou verificar.

### 10.3 - O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia?

Não. Trata-se de imóvel em processo de retomada, destinado à leilão.

### 10.4 - O presente imóvel, sob aspecto documental (Matrícula, IPTU e planta de Quadra/Lote) está condizente com o físico existente no local, podendo ser aceito como garantia?

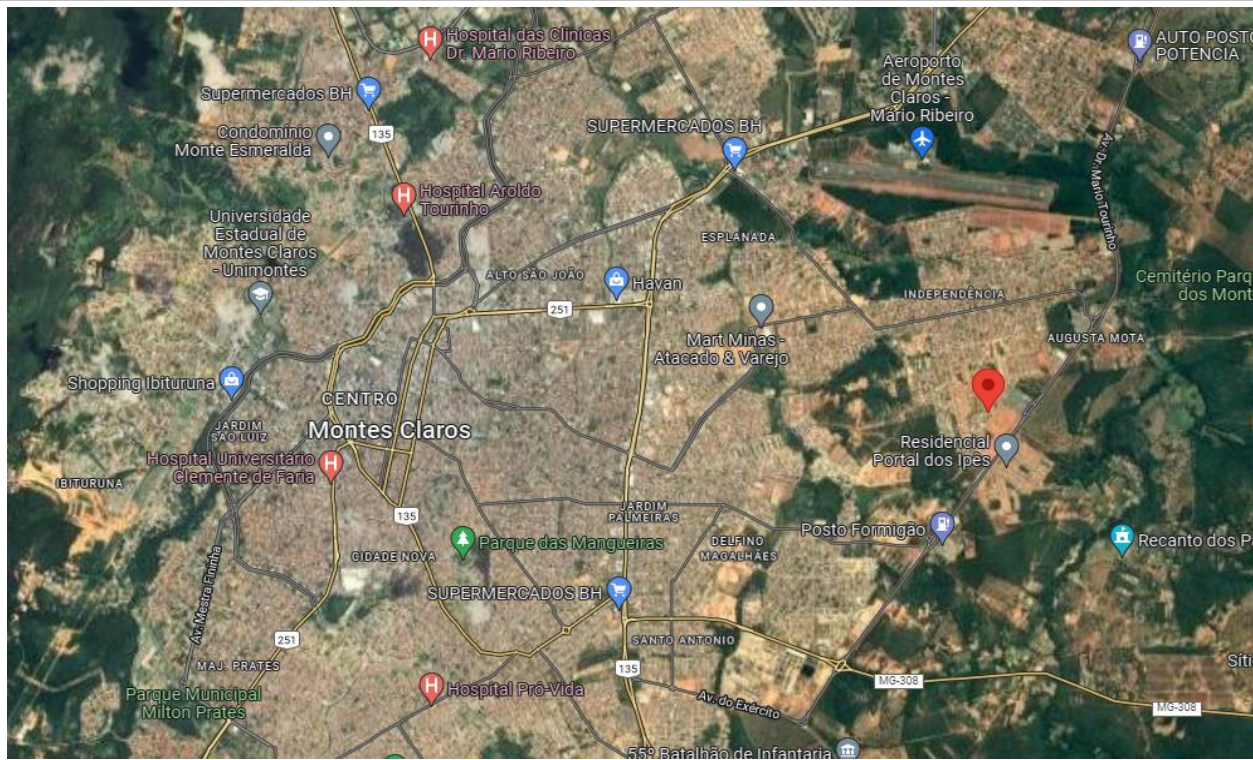
Não. Trata-se de imóvel em processo de retomada, destinado à leilão.

## 11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Vistoria Externa.					

12 - LOCALIZAÇÃO

16°43'38.3"S 43°48'51.1"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-MG (R8-N) | JUL/2022 R\$ 2.071,64

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Projetada 04	Nº:	s/n	Bairro:	Residencial Terra Jardim	05/08/2022	
Cidade:	Montes Claros	UF:	MG	Fonte:	Master Imóveis	(38) 98833-3344	
<a href="https://www.masterimoveis.com.br/Comprar/venda-lote-rea-terreno-residencial-terra-jardim-mon,846131">https://www.masterimoveis.com.br/Comprar/venda-lote-rea-terreno-residencial-terra-jardim-mon,846131</a>						Fonte: 846131	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m <sup>2</sup>	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
133,00m <sup>2</sup>	7,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m <sup>2</sup>	Valor do Terreno	Terreno/m <sup>2</sup>	Status:	
R\$ 50.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 50.000,00	R\$ 375,94	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Projetada-06   Lote 11 da Quadra G	Nº:	s/n	Bairro:	Residencial Terra Jardim	05/08/2022	
Cidade:	Montes Claros	UF:	MG	Fonte:	Jair Amintas	(38) 3201-2333	
<a href="https://jairamintas.com.br/imovel/lote-ou-terreno-residencial-terra-jardim-montes-claros-venda/903790">https://jairamintas.com.br/imovel/lote-ou-terreno-residencial-terra-jardim-montes-claros-venda/903790</a>						Fonte: 903790	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m <sup>2</sup>	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
200,00m <sup>2</sup>	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m <sup>2</sup>	Valor do Terreno	Terreno/m <sup>2</sup>	Status:	
R\$ 82.405,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 82.405,00	R\$ 412,03	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua L-15	Nº:	s/n	Bairro:	Loteamento Mirante do Sol	05/08/2022	
Cidade:	Montes Claros	UF:	MG	Fonte:	Valdir Ribeiro	(38) 99937-8771	
<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-loteamento-mirante-do-sol-2953613622.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-loteamento-mirante-do-sol-2953613622.html</a>						Fonte: 2953613622	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m <sup>2</sup>	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
180,00m <sup>2</sup>	8,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m <sup>2</sup>	Valor do Terreno	Terreno/m <sup>2</sup>	Status:	
R\$ 85.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 85.000,00	R\$ 472,22	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Sessenta e Nove	Nº:	s/n	Bairro:	Novo Delfino	05/08/2022	
Cidade:	Montes Claros	UF:	MG	Fonte:	Valdir Ribeiro	(38) 99937-8771	
<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-novo-delfino-2955808979.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-novo-delfino-2955808979.html</a>						Fonte: 2955808979	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m <sup>2</sup>	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
200,00m <sup>2</sup>	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m <sup>2</sup>	Valor do Terreno	Terreno/m <sup>2</sup>	Status:	
R\$ 80.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 80.000,00	R\$ 400,00	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Próximo a Rua Sessenta e Um	Nº:	s/n	Bairro:	Novo Delfino	05/08/2022	
Cidade:	Montes Claros	UF:	MG	Fonte:	Victor Santos Vieira Martins	(38) 98403-3204	
<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-a-venda-no-delfino-magalhaes-em-montes-claros-mg-2958377610.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-a-venda-no-delfino-magalhaes-em-montes-claros-mg-2958377610.html</a>						Fonte: 2958377610	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m <sup>2</sup>	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
200,00m <sup>2</sup>	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m <sup>2</sup>	Valor do Terreno	Terreno/m <sup>2</sup>	Status:	
R\$ 88.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 88.000,00	R\$ 440,00	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias.						

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

**14 - HOMOGENEIZAÇÃO**

Elemento	VU/m <sup>2</sup>	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m <sup>2</sup> Hom.
1	R\$ 375,94	0,9000	1,0000	1,0136	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 342,95
2	R\$ 412,03	0,9000	1,0000	1,0595	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 392,87
3	R\$ 472,22	0,9000	1,0000	1,0456	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 444,38
4	R\$ 400,00	0,9000	1,0000	1,0595	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 381,40
5	R\$ 440,00	0,9000	1,0000	1,0595	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 419,54

**Legenda:**

F.f. = Fator Oferta  
 F.t. = Fator Transposição  
 F.a. = Fator Área  
 F.tg. = Fator Topografia  
 F.c. = Fator Consistência  
 F.s. = Fator Situação

<b>Somatório =</b>		R\$ 1.981,14
<b>Valor Unitário Homogeneizado =</b>		R\$ 396,23
<b>Limite Inferior (-30%) =</b>		R\$ 277,36
<b>Limite Superior (+30%) =</b>		R\$ 515,10

**15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO**

Área de terreno	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Terreno
126,00m <sup>2</sup>	R\$ 396,23	R\$ 49.900,00

CUB-MG (R8-N)   JUL/2022	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação	
	Casa	Econômico - Mínimo	30 Anos   Necessitando de reparos simples	
R\$ 2.071,64	0,672		0,6544	
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Área averbada
0,00m <sup>2</sup>	1,00	0,00m <sup>2</sup>	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Não Averbada
150,00m <sup>2</sup>	1,00	150,00m <sup>2</sup>	R\$ 911,02	R\$ 136.700,00

<b>Valor total das benfeitorias</b>	<b>R\$ 136.700,00</b>
-------------------------------------	-----------------------

F.a. <sup>1</sup>	VALOR TOTAL DO IMÓVEL <sup>2</sup>
1,00	<b>R\$ 186.600,00</b> ( Cento e oitenta e seis mil e seiscentos reais )

**16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
<b>Intervalo de confiança</b>	<b>13,33%</b>		
<b>GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>III</b>		
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Média Saneada	R\$ 396,23
Limite superior	R\$ 515,10
Limite inferior	R\$ 277,36
Desvio Padrão	38,51
Coeficiente de Variação	9,72%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	6,66% R\$ 422,63
Limite Inferior	-6,66% R\$ 369,83

(São Paulo/SP, 05 de Agosto de 2022.)

<sup>1</sup>F.a. → Fator de ajuste de mercado

<sup>2</sup>Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

### 17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

### 18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

## 19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

### INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida Imóvel residencial, situado à Rua Projetada-06, nº 100, Lote 13 da Quadra G, Residencial Terra Jardim, Município de Montes Claros -MG.

### DEMAIS INFORMAÇÕES

Dados extraídos da Matrícula Nº 55.432, BCI e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. O imóvel possui área de terreno de 126,00m<sup>2</sup>.

### ANÚNCIO DE VENDA

No ato da vistoria foi observado que o imóvel possui fixado em sua fachada um anúncio de venda com o telefone: (38) 99178-3522. Em contato com o anunciante, o mesmo informou que o imóvel está sendo vendido pelo valor de R\$ 220.000,00 reais.

### ÁREA CONSTRUÍDA

O imóvel não possui área construída averbada em matrícula.

Recomendamos a averbação da área construída em cartório.

Para efeitos de cálculo, a área do imóvel foi estimada por vista aérea (Google Earth), porque não foi possível realizar vistoria interna, o que impossibilitou realizar medição 'in loco'.

### IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Foi verificado que o imóvel, bem como o logradouro de acesso, não possuem identificação.

Foi fornecido à planta de Quadra/Lote, onde foi possível identificar e confirmar a localização do avaliando, estando de acordo com a documentação apresentada. – Vide Anexo C.

### LIQUIDEZ DO IMÓVEL

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,50% e período (n) de 24 meses.

### INFORMAÇÕES FINAIS

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo método Comparativo Direto de Dados. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III e atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.



Eng<sup>o</sup> Roberto Carlos Oliveira

CREA: 5.069.518.853

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

(São Paulo/SP, 05 de Agosto de 2022.)



**ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Logradouro à direita



Logradouro à esquerda



Vizinho à direita



Identificação do vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Identificação do vizinho à esquerda

**ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando



Identificação do avaliando



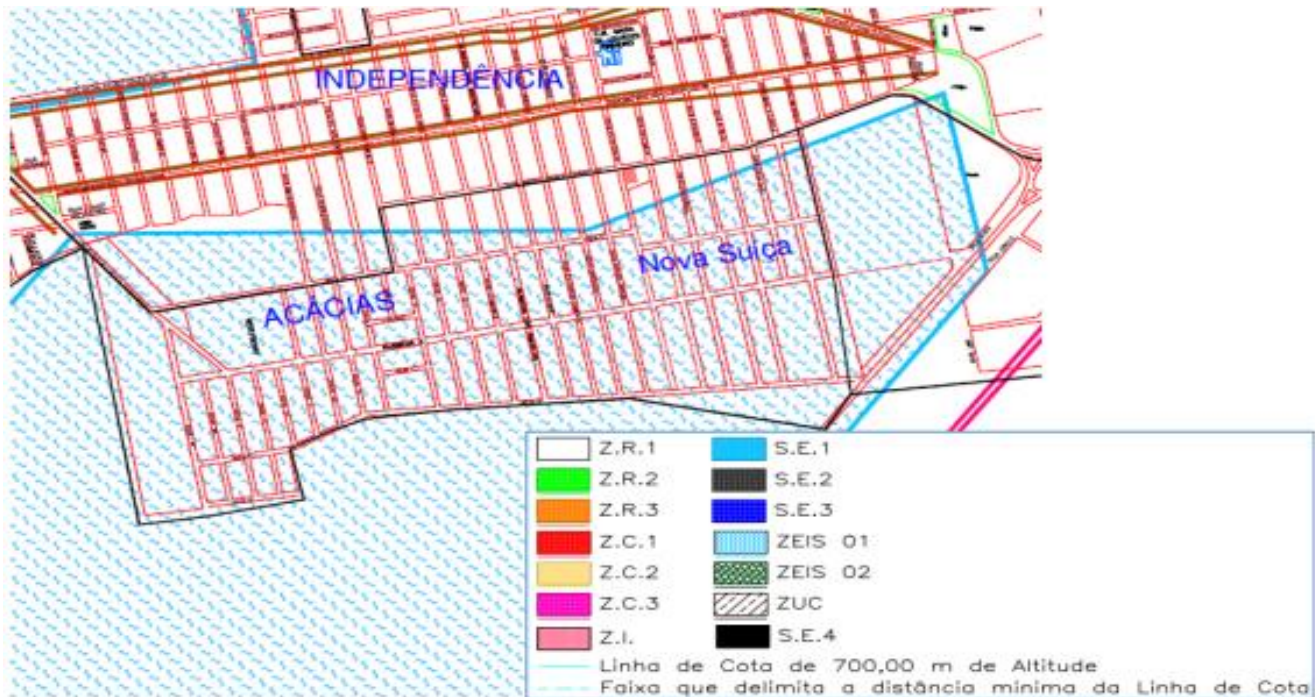
Medidor de água



Medidor de energia

**ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO**

Zona: ZEIS 01 - Zona Especiais de Interesse Social



As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) têm como finalidade promover mecanismos de incentivo à produção de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda de até dez salários mínimos - ou outros limites legalmente estabelecidos no município de Montes Claros (MG) bem como possibilitar a regularização fundiária de assentamentos urbanos, nos termos da lei federal, estadual e/ou municipal que vierem a ser editadas, para atender a empreendimentos relacionados ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV e/ou outros programas específicos que vierem a ser instituídos.

**LEI Nº. 4198, de 23 de dezembro de 2009.**

**Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município de Montes Claros e das outras providencias.**

