

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 787 - Registro de Imóveis de Araxá - MG.		
Solicitante:	Luiza Adm. de Consórcios Ltda - 60.250.776/0001-91		
Grupo/Cota:	PROJURIS 158108		
Proponente:			
Logradouro:	Rua São Cristóvão	Nº 535	
Complemento:	Lote 05 Quadra 16	Empreendimento: -	
CEP:	38184-074	Bairro: São Cristóvão	
Cidade:	Araxá	UF: MG	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 385.600,00	R\$ 270.000,00
(Trezentos e oitenta e cinco mil e seiscentos reais)	(Duzentos e setenta mil reais)

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	135,50m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	135,50m ²
Terreno	300,00m ²

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

(São Paulo/SP, 04 de Junho de 2025.)

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

- | | | | | |
|--|--|--|--|--|
| ☒ Água | ☒ Esgoto sanitário | ☒ Energia elétrica | ☒ Iluminação Pública | ☐ Fossa |
| ☒ Pavimentação | ☒ Esgoto pluvial | ☒ Telefone | ☐ Gás canalizado | ☐ Cisterna/Poço |

Serviços públicos e comunitários

- | | | | | |
|--|--|--|---|--|
| ☐ Metrô | ☒ Rede bancária | ☒ Lazer | ☒ Aeroporto | ☒ Clínicas/Hospitais |
| ☒ Escola | ☒ Centro comercial | ☒ Parque | ☒ Segurança | ☒ Coleta de lixo |
| ☒ Ônibus | ☒ Shopping | | | |

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Esquina

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 300,00m²

Testada: 12,00m

Fração Ideal: 100,000000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 33 Anos

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Simples

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, trata-se de uma vistoria externa.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

- | | | | | |
|--|---|--|---|--|
| ☐ Academia | ☐ Espaço gourmet | ☐ Lavanderia | ☐ Playground | ☐ Salão de festas |
| ☐ Brinquedoteca | ☐ Interfone | ☐ Piscina | ☐ Quadra | ☐ Sauna |
| ☐ Churrasqueira | ☐ Jardins | ☐ Pista de cooper | ☐ Salão de jogos | ☐ 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, porém aparentemente esta ocupada.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 787 - Registro de Imóveis de Araxá - MG.
Inscrição imobiliária	-
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Trata-se de um imóvel residencial, situado à Rua São Cristóvão, nº 531, Lote 05 da Quadra 16, bairro São Cristóvão, Município de Araxá - 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, trata-se de uma vistoria externa.

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 um imóvel de retomada destinado a 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?

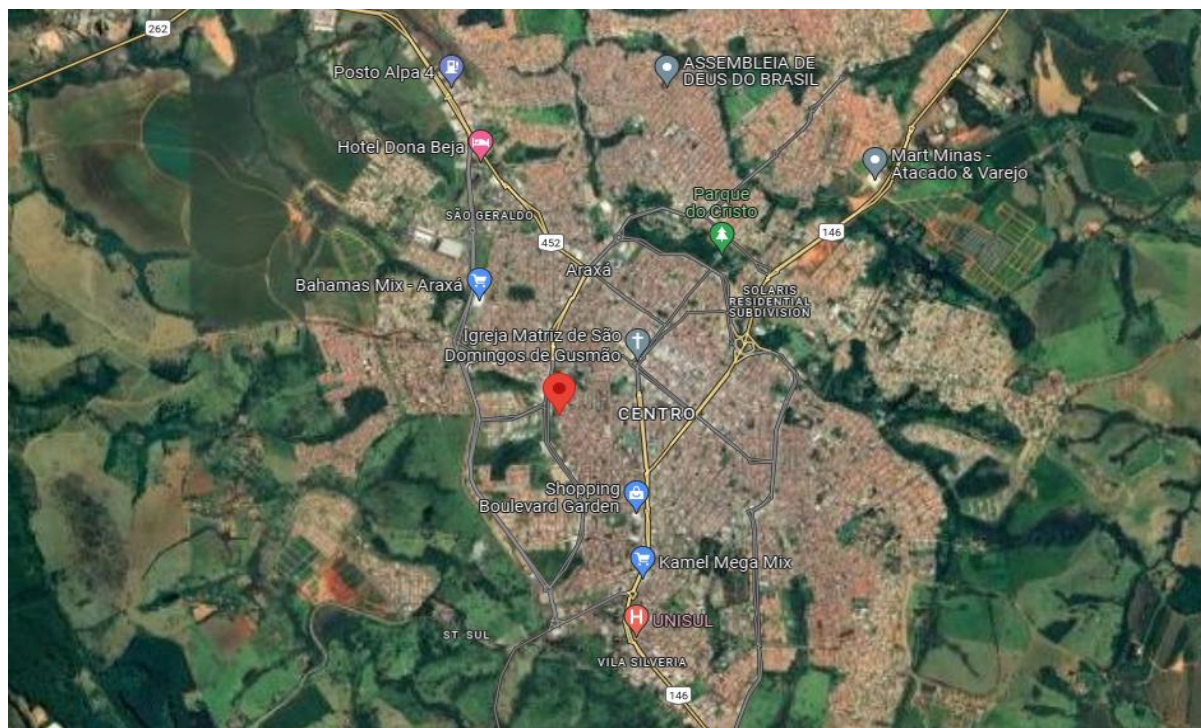
Não, trata-se de um imóvel de retomada destinado a leilão.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Vistoria externa.					

12 - LOCALIZAÇÃO

19°35'50.0"S 46°56'49.6"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO COMPARATIVO

CUB-MG (R8-N) | MARÇO/2025

R\$ 2.208,71

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Araxá, São Cristóvão / MG	Nº: -	Bairro:	São Cristóvão	04/06/2025
Cidade:	Araxá	UF: MG	Fonte:	Ville Gestão Imobiliária	(34) 3662-9001
https://www.villegestaoimobiliaria.com.br/properties/07088-25/#item5				Fonte:	07088-25
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
237,00m²	2	3	Médio - Mínimo	25	Entre regular e necessitando de reparos simples
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
360,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 700.000,00	R\$ 479.128,10	R\$ 2.021,64	R\$ 220.871,90	R\$ 613,53	Ofertado
Observações:	Casa com 02 dormitórios e 03 vagas.				

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Formiga	Nº: 25	Bairro:	São Cristóvão	04/06/2025
Cidade:	Araxá	UF: MG	Fonte:	Ville Gestão Imobiliária	(34) 3662-9001
https://www.villegestaoimobiliaria.com.br/properties/05442-41/				Fonte:	05442-41
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
117,00m²	1	1	Simplex - Mín.	35	Necessitando de reparos simples
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
213,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 300.000,00	R\$ 143.669,43	R\$ 1.227,94	R\$ 156.330,57	R\$ 733,95	Ofertado
Observações:	Casa com 01 dormitório e 01 vaga.				

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua São Cristóvão	Nº: s/n	Bairro:	São Cristóvão	04/06/2025
Cidade:	Araxá	UF: MG	Fonte:	Corretor Ricardo	(34) 99902-9994
Contato direto com o corretor, sem link na internet.				Fonte:	-
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
240,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 150.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 150.000,00	R\$ 625,00	Vendido
Observações:	Terreno sem benfeitorias. Coordenadas: 19°35'49.8"S 46°56'45.0"W				

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Vila Santa Luzia - Araxá/MG	Nº: s/n	Bairro:	Vila Santa Luzia	04/06/2025
Cidade:	Araxá	UF: MG	Fonte:	Yes Gestão	34 99986-9615
https://www.yesgestaoimobiliaria.com/imovel/terreno/venda/araxa/mg/vila-santa-luzia/TE0062_YES				Fonte:	TE0062_YES
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
200,00m²	0,00m	Meio de quadra	Caído para os fundos de 10% a 20%	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 120.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 120.000,00	R\$ 600,00	Ofertado
Observações:	Terreno sem benfeitorias.				

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Aracy Perfeito Penello	Nº: s/n	Bairro:	Guilhermina Chaer	04/06/2025
Cidade:	Araxá	UF: MG	Fonte:	Constrec Imobiliária	(34) 3662-1800
https://www.constrec.com.br/imovel/link/1620/rua-aracy-perfeito-penello				Fonte:	-
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
360,00m²	0,00m	Esquina	Caído para os fundos de 5% a 10%	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 240.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 240.000,00	R\$ 666,67	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/m²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m² Hom.
1	R\$ 613,53	0,9000	1,0000	1,0466	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 577,93
2	R\$ 733,95	0,9000	1,0000	0,9179	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 606,35
3	R\$ 625,00	1,0000	1,0000	0,9457	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 591,09
4	R\$ 600,00	0,9000	1,0000	0,9506	1,2500	1,0000	1,0000	R\$ 641,64
5	R\$ 666,67	0,9000	1,0000	1,0466	1,1111	1,0000	1,0000	R\$ 697,76

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

Somatório = R\$ 3.114,77

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 622,95

Limite Inferior (-30%) = R\$ 436,07

Limite Superior (+30%) = R\$ 809,84

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m²	Total - Terreno
300,00m²	R\$ 622,95	R\$ 186.900,00

CUB-MG (R8-N) MARÇO/2025		Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
		Casa	Simplex	33 Anos Necessitando de reparos simples
R\$ 2.208,71		1,056		0,6288
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total - Área averbada
135,50m²	1,00	135,50m²	R\$ 1.466,61	R\$ 198.700,00
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total - Não Averbada
0,00m²	1,00	0,00m²	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Valor total das benfeitorias

R\$ 198.700,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 385.600,00 (Trezentos e oitenta e cinco 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%
Intervalo de confiança		10,59%	
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO		III	
<i>*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)</i>			

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		R\$ 622,95
Limite superior		R\$ 809,84
Limite inferior		R\$ 436,07
Desvio Padrão		48,12
Coeficiente de Variação		7,72%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	5,30%	R\$ 655,95
Limite Inferior	-5,30%	R\$ 589,96

(São Paulo/SP, 04 de Junho de 2025.)

¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

²Conforme 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

VALORES CONSIDERANDO APENAS A ÁREA AVERBADA EM MATRÍCULA

R\$ 385.600,00 - VALOR DE MERCADO (considerando apenas área averbada em matrícula);

R\$ 270.000,00 - VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA (considerando apenas área averbada em matrícula).

INFORMAÇÕES DE POPULAÇÃO E SE INTEGRA REGIÃO METROPOLITANA

Município possui 116561 habitantes - Fonte: Relatório "IBGE. Diretoria de Pesquisas - DPE - Coordenação Técnica do Censo Demográfico - CTD" (relatório disponibilizado pelo contratante) - Ano da população estimada: 2022.

Imóvel NÃO integra região metropolitana.

INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para o imóvel residencial, situado à Rua São Cristóvão, nº 531, Lote 05 da Quadra 16, bairro São Cristóvão, Município de Araxá - MG. Dados extraídos da documentação citada no item 08 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,50% a.m. 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.



Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

(São Paulo/SP, 04 de Junho de 2025.)

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro - vista 01



Logradouro - vista 02



Vizinhos



Fachada avaliando



Identificação



Avaliando - vista 01

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Avaliando - vista 02



Avaliando - vista 03