

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1 - IDENTIFICAÇÃO

<b>Matrícula:</b>	Nº 55.765 - Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros - MG.		
<b>Solicitante:</b>	Banco Rodobens		
<b>Grupo/Cota:</b>	Pasta 158.145		
<b>Proponente:</b>	Helena De Fatima Caldeira Azevedo X Banco Rodobens SA		
<b>Logradouro:</b>	Rua Projetada-15	Nº 60-A	
<b>Complemento:</b>	Lote 01   Quadra S	<b>Empreendimento:</b> -	
<b>CEP:</b>	39406-768	<b>Bairro:</b> Residencial Terra Jardim	
<b>Cidade:</b>	Montes Claros	UF: MG	



### 2 - AVALIAÇÃO

<b>Valor da Avaliação:</b>	<b>Valor de Liquidação:</b>
<b>R\$ 236.100,00</b>	<b>R\$ 165.000,00</b>
( Duzentos e trinta e seis mil e cem reais )	( Cento e sessenta e cinco mil reais )

**Metodologia de cálculo:**

**Método Evolutivo**

### 3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m <sup>2</sup>
Não Averbada	210,00m <sup>2</sup>
Total	210,00m <sup>2</sup>
Terreno	181,60m <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, 28 de Novembro 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: Esquina

Formato: Irregular

##### DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 181,60m<sup>2</sup>

Testada: 5,42m

Fração Ideal: 100,000000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

##### EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 10 Anos

Estado de Conservação: Necessitando de reparos importantes

Uso: Residencial

Ocupação: -

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 55.765 - Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros - MG.
Inscrição imobiliária	Inscrição Cadastral: 01.38.400.0010.000.
Outros	-

## 9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Trata-se de um imóvel residencial, situado à Rua Projetada-15, nº 60-A, Lote 01 da Quadra S, bairro 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, apenas vistoria externa.

### 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 imóvel 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?

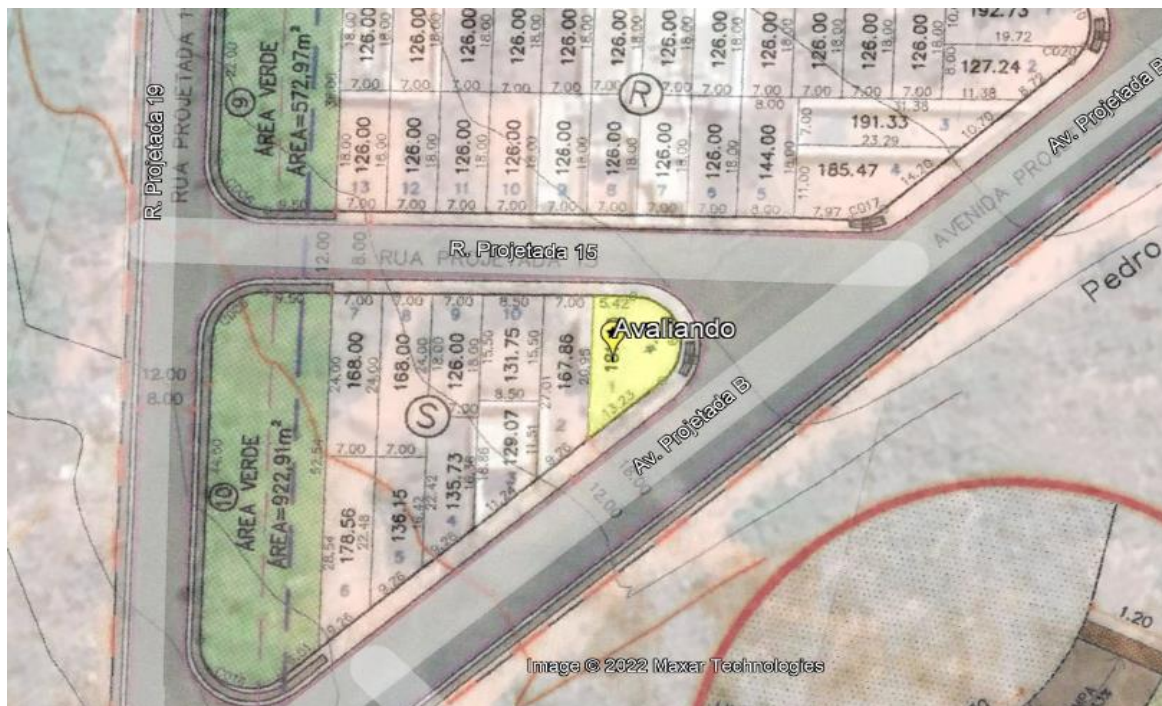
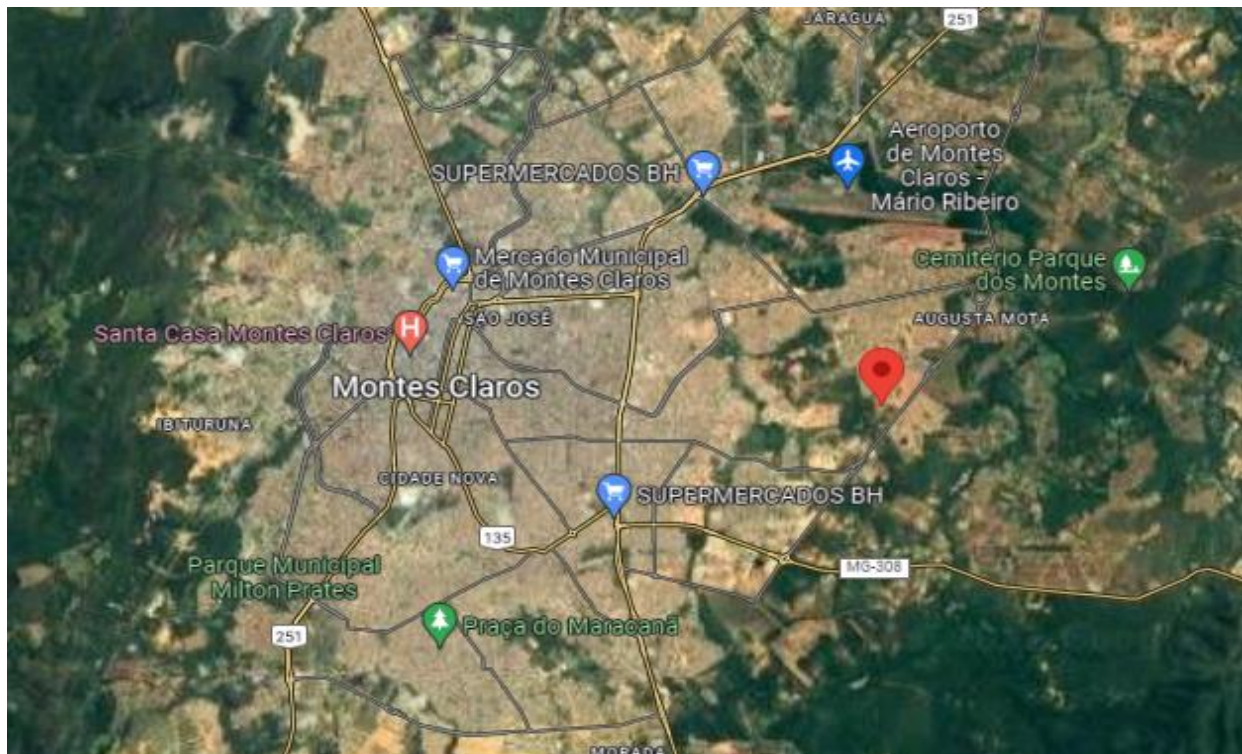
Não. Trata-se de imóvel de retomada, destinado à leilão.

## 11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Vistoria externa.					

**12 - LOCALIZAÇÃO**

16°43'54.0"S 43°48'58.1"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-MG (R8-N) | Outubro/2022 R\$ 2.076,40

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Projetada - Residencial Terra Jardim		Nº: s/n	Bairro:	Residencial Terra Jardim	28/11/2022	
Cidade:	Montes Claros		UF: MG	Fonte:	Master Netimóveis	(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 04 - Residencial Terra Jardim		Nº: s/n	Bairro:	Residencial Terra Jardim	28/11/2022	
Cidade:	Montes Claros		UF: MG	Fonte:	Otoni e Linhares	(38) 3221-7600	
<a href="https://www.netimoveis.com/imovel/lote-area-terreno-minas-gerais-montes-claros-residencial-terra-jardim/903790/">https://www.netimoveis.com/imovel/lote-area-terreno-minas-gerais-montes-claros-residencial-terra-jardim/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\$ 85.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 85.000,00	R\$ 425,00	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Projetada - Residencial Terra Jardim		Nº: s/n	Bairro:	Residencial Terra Jardim	28/11/2022	
Cidade:	Montes Claros		UF: MG	Fonte:	Otoni e Linhares	(38) 3221-7600	
<a href="https://www.netimoveis.com/imovel/casa-minas-gerais-montes-claros-residencial-terra-jardim/916286/">https://www.netimoveis.com/imovel/casa-minas-gerais-montes-claros-residencial-terra-jardim/916286/</a>						Fonte: 916286	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
63,00m <sup>2</sup>	3	2	Simplex	1	Novo		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
126,00m <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\$ 209.000,00	R\$ 137.033,63		R\$ 2.175,14	R\$ 71.966,37	R\$ 571,16	Ofertado	
Observações:	Imóvel composto de 03 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 02 vagas de garagem.						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Projetada - Residencial Terra Jardim		Nº: s/n	Bairro:	Residencial Terra Jardim	28/11/2022	
Cidade:	Montes Claros		UF: MG	Fonte:	Ellen Patricia Silva Teixeira	(38) 98409-8651	
<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-residencial-terra-jardim-montes-claros-mg-55m2-id-2563926353/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-residencial-terra-jardim-montes-claros-mg-55m2-id-2563926353/</a>						Fonte: 0706b6	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
55,00m <sup>2</sup>	2	2	Simplex	5	Necessitando de reparos simples		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
126,00m <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\$ 160.000,00	R\$ 100.240,49		R\$ 1.822,55	R\$ 59.759,51	R\$ 474,28	Ofertado	
Observações:	Imóvel composto de 02 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 02 vagas de garagem.						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Projetada - Residencial Terra Jardim		Nº: s/n	Bairro:	Residencial Terra Jardim	28/11/2022	
Cidade:	Montes Claros		UF: MG	Fonte:	Moc Imóveis	(38) 99246-9532	
<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-residencial-terra-jardim-montes-claros-mg-126m2-id-2570137971/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-residencial-terra-jardim-montes-claros-mg-126m2-id-2570137971/</a>						Fonte: CM8EB717	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
65,00m <sup>2</sup>	3	2	Simplex	1	Novo		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
126,00m <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\$ 210.000,00	R\$ 141.383,90		R\$ 2.175,14	R\$ 68.616,10	R\$ 544,57	Ofertado	
Observações:	Imóvel composto de 03 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 02 vagas de garagem.						

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	0,9251	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 313,00
2	R\$ 425,00	0,9000	1,0000	1,0244	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 391,84
3	R\$ 571,16	0,9000	1,0000	0,9553	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 491,09
4	R\$ 474,28	0,9000	1,0000	0,9553	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 407,79
5	R\$ 544,57	0,9000	1,0000	0,9553	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 468,23

**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\$ 2.071,95
<b>Valor Unitário Homogeneizado =</b>	R\$ 414,39
<b>Limite Inferior (-30%) =</b>	R\$ 290,07
<b>Limite Superior (+30%) =</b>	R\$ 538,71

**15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO**

Área de terreno	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Terreno
181,60m <sup>2</sup>	R\$ 414,39	R\$ 75.300,00

CUB-MG (R8-N)   Outubro/2022	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
	Casa	Econômico - Mínimo	10 Anos   Necessitando de reparos importantes
R\$ 2.076,40	0,672		0,5488

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
210,00m <sup>2</sup>	1,00	210,00m <sup>2</sup>	R\$ 765,76	R\$ 160.800,00

<b>Valor total das benfeitorias</b>	<b>R\$ 160.800,00</b>
-------------------------------------	-----------------------

F.a. <sup>1</sup>	VALOR TOTAL DO IMÓVEL <sup>2</sup>
1,00	<b>R\$ 236.100,00</b> ( Duzentos e trinta e seis mil e cem 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>23,17%</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\$ 414,39
Limite superior	R\$ 538,71
Limite inferior	R\$ 290,07
Desvio Padrão	70,02
Coeficiente de Variação	16,90%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	11,59% R\$ 462,40
Limite Inferior	-11,59% R\$ 366,38

São Paulo/SP, 28 de Novembro 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

### VALORES CONSIDERANDO APENAS A ÁREA AVERBADA EM MATRÍCULA

R\$ 75.300,00 - VALOR DE MERCADO (considerando apenas área averbada em matrícula);

R\$ 53.000,00 - VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA (considerando apenas área averbada em matrícula).

### INFORMAÇÕES DE POPULAÇÃO E SE INTEGRA REGIÃO METROPOLITANA

Município possui 417478 habitantes - Fonte: (<https://cidades.ibge.gov.br/>) - Ano da população estimada:2021  
imóvel NÃO integra nenhuma região metropolitana.

### INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para o imóvel residencial, situado à Rua Projetada-15, nº 60-A, Lote 01 da Quadra S, bairro Residencial Terra Jardim, Município de Montes Claros - MG. Dados extraídos da Matrícula 55.765 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

### ÁREA CONSTRUÍDA

=> Como trata-se de uma vistoria externa não houve como realizar a medição do imóvel internamente, sendo assim, a área do avaliando foi estimada por vista aérea (via sistema Google Earth).

=> A área estimada do imóvel foi de 210,00m<sup>2</sup>.

Recomenda-se que seja feito a regularização da área construída na matrícula.

### 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.



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

CREA: 5.069.518.853

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo/SP, 28 de Novembro de 2022



**ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Via de acesso lado esquerdo do avaliando



Via de acesso lado direito do avaliando



Frente do avaliando



Vizinho a direita



Vizinho a esquerda



Fachada do avaliando - vista 01

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do avaliando - vista 02



Fachada do avaliando - vista 03



Fachada do avaliando - vista 04



Fachada do avaliando - vista 05



Identificação avaliando



Medidor de energia

**ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Medidor de água

EM BRANCO

-

**ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO**

Zona: ZEIS 01 - Zonas 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.**

