

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 55.587 - Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros - MG.		
Solicitante:	Banco Rodobens		
Grupo/Cota:	Pasta 158142		
Proponente:	Cláudio Nascimento Alves da Silva X Banco Rodobens S/A		
Logradouro:	Rua Projetada 9		Nº 82
Complemento:	Lote 22 Quadra K	Empreendimento:	-
CEP:	39406-756	Bairro:	Residencial Terra Jardim
Cidade:	Montes Claros		UF: MG



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 273.200,00	R\$ 191.000,00
(Duzentos e setenta e três mil e duzentos reais)	(Cento e noventa e um mil reais)

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	99,00m ²
Total	99,00m ²
Terreno	144,00m ²

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

(São Paulo/SP, 19 de Agosto de 2022.)

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: Meio de quadra

Formato: Regular

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 144,00m²

Testada: 8,00m

Fração Ideal: 100,000000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 1 Ano

Estado de Conservação: Entre novo e regular

Uso: Residencial

Ocupação: -

Tipo: Casa

Andar: Térreo

Padrão Construtivo: Simples

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

* Inconclusivo.

* Não foi realizada vistoria interna na edificação, o que impossibilitou verificar.

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.

Visto externamente, parece estar ocupada, pois apresenta sinais de ter sido construída recentemente, além de apresentar aspecto de bem cuidada. Porém, para ter certeza, somente mediante vistoria interna.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 55.587 - Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros - MG.
Inscrição imobiliária	Cadastro Imobiliário: 1975051 Inscrição Imobiliária: 01383920230000
Outros	Planta de Quadra e Lote (vide anexo C).

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Trata-se de um terreno, situado à Rua Projetada 09, Lote 22 da Quadra K, 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.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

- * Inconclusivo.
- * Não foi realizada vistoria interna na edificação, 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?

- * Inconclusivo.
- * Não foi realizada vistoria interna, além do que trata-se de imóvel em processo de retomada, destinado à venda em 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?

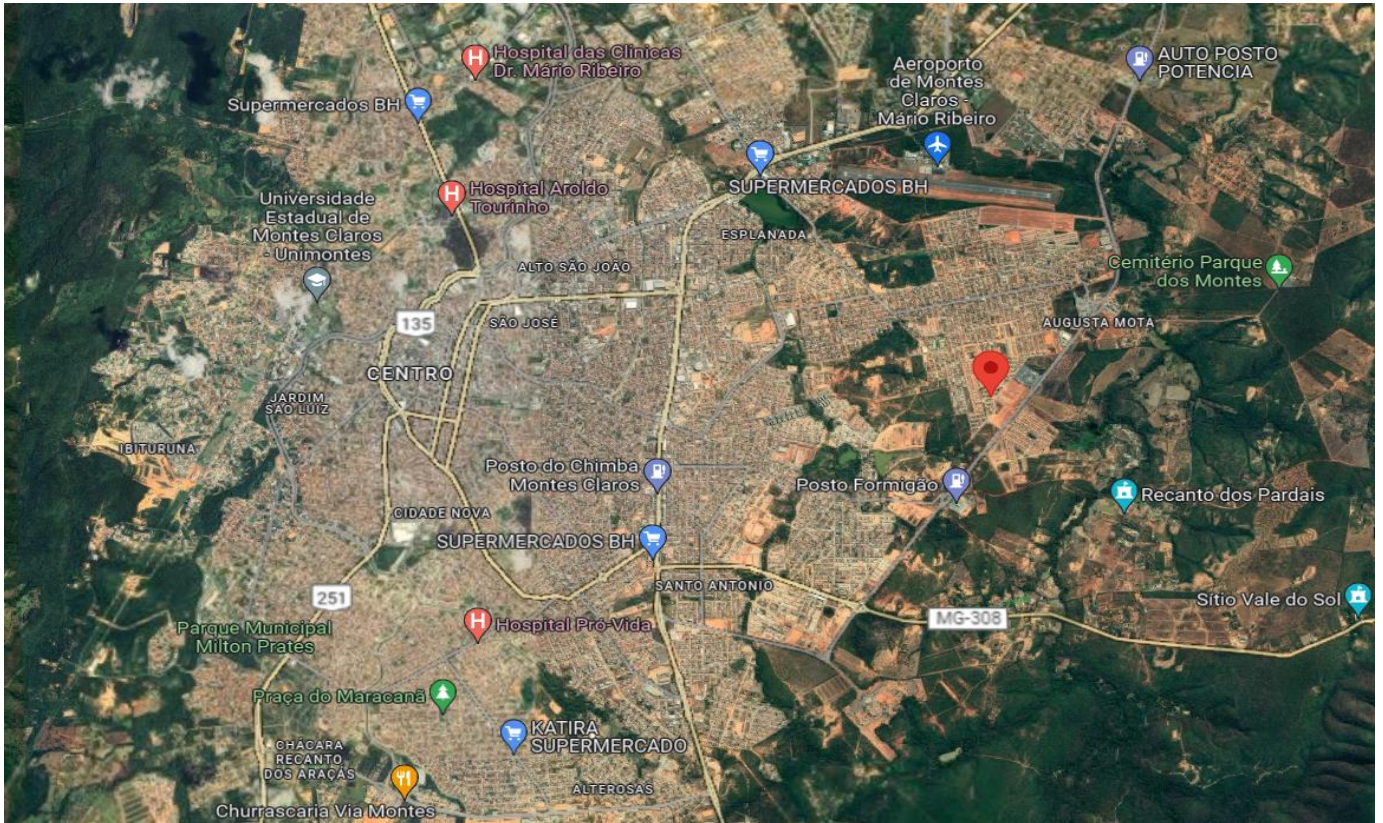
- * Inconclusivo.
- * Não foi realizada vistoria interna, além do que trata-se de imóvel em processo de retomada, destinado à venda em leilão.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Vistoria externa (não foi possível verificar o aspecto interno).					

12 - LOCALIZAÇÃO

-16.728562, -43.814843



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE METODO COMPARATIVO

CUB-MG (R8-N) | JUN/2022 R\$ 2.058,27

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Projetada - Residencial Terra Jardim	Nº:	s/n	Bairro:	Residencial Terra Jardim	27/07/2022	
Cidade:	Montes Claros	UF:	MG	Fonte:	Master Netimóveis	(38) 98833-3344	
https://www.masterimoveis.com.br/Comprar/venda-lote-rea-terreno-residencial-terra-jardim-mon.846131/						Fonte: 846131	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
133,00m²	7,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	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	27/07/2022	
Cidade:	Montes Claros	UF:	MG	Fonte:	Otoni e Linhares	(38) 3221-7600	
https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-montes-claros-residencial-terra-jardim/903619/						Fonte: 903619	
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	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	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: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Projetada - Residencial Terra Jardim	Nº:	s/n	Bairro:	Residencial Terra Jardim	27/07/2022	
Cidade:	Montes Claros	UF:	MG	Fonte:	Otoni e Linhares	(38) 3221-7600	
https://www.netimoveis.com/imovel/venda-casa-minas-gerais-montes-claros-residencial-terra-jardim/890453/						Fonte: 890453	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
70,00m²	3	2	Simplex	5	Necessitando de reparos simples		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
126,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 195.000,00	R\$ 126.464,85	R\$ 1.806,64	R\$ 68.535,15		R\$ 543,93	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	27/07/2022	
Cidade:	Montes Claros	UF:	MG	Fonte:	Ellen Patricia Silva Teixeira	(38) 98409-8651	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-residencial-terra-jardim-montes-claros-mg-55m2-id-2563926353/						Fonte: 0706b6	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
55,00m²	2	2	Simplex	5	Necessitando de reparos simples		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
126,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 160.000,00	R\$ 99.365,24	R\$ 1.806,64	R\$ 60.634,76		R\$ 481,23	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	27/07/2022	
Cidade:	Montes Claros	UF:	MG	Fonte:	Moc Imóveis	(38) 99246-9532	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-residencial-terra-jardim-montes-claros-mg-126m2-id-2570137971/						Fonte: CM8EB717	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
65,00m²	3	2	Simplex	1	Novo		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
126,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 210.000,00	R\$ 140.149,42	R\$ 2.156,14	R\$ 69.850,58		R\$ 554,37	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 ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 375,94	0,9000	1,0000	0,9803	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 331,69
2	R\$ 412,03	0,9000	1,0000	1,0419	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 386,37
3	R\$ 543,93	0,9000	1,0000	0,9672	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 473,46
4	R\$ 481,23	0,9000	1,0000	0,9672	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 418,89
5	R\$ 554,37	0,9000	1,0000	0,9672	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 482,55

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\$ 2.092,96
	Valor Unitário Homogeneizado =	R\$ 418,59
	Limite Inferior (-30%) =	R\$ 293,01
	Limite Superior (+30%) =	R\$ 544,17

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
144,00m ²	R\$ 418,59	R\$ 60.300,00

CUB-MG (R8-N) JUN/2022	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação	
	Casa	Simplex	1 Ano Entre novo e regular	
R\$ 2.058,27	1,056		0,9896	
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Não Averbada
99,00m ²	1,00	99,00m ²	R\$ 2.150,93	R\$ 212.900,00

Valor total das benfeitorias R\$ 212.900,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 273.200,00 (Duzentos e setenta e três mil e duzentos reais)

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO				MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU			Média Saneada	R\$ 418,59
	III	II	I	Limite superior	R\$ 544,17
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	Limite inferior	R\$ 293,01
Intervalo de confiança		20,52%		Desvio Padrão	62,63
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO		III		Coeficiente de Variação	14,96%
*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)					
				Total de elementos saneados	5
				T de Student	1,533
				Intervalo de confiança	
				Limite Superior	10,26% R\$ 461,53
				Limite Inferior	-10,26% R\$ 375,65

(São Paulo/SP, 19 de Agosto de 2022.)

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

INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para o terreno, situado à Rua Projetada 09, Lote 22 da Quadra K, bairro Residencial Terra Jardim, Município de Montes Claros - MG.

DEMAIS INFORMAÇÕES

Dados extraídos dos documentos listados no Item 08 do presente laudo, Anexos e informações coletadas 'in loco', no comento da vistoria.

O imóvel possui área de terreno de 144,00m².

Não existem edificações construídas no imóvel. Trata-se de terreno sem construções.

EDIFICAÇÃO CONSTRUÍDA NO TERRENO

Foi constatado 'in loco', por vistoria externa, que existe uma edificação construída no terreno. Como não foi possível realizar vistoria interna, a medição da área construída (99,00m²) foi feita a partir de imagem aérea (Google Earth). Recomenda-se apresentar a planta, ou Habite-se da edificação, além averbar a área construída na matrícula.

FICHA DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

Foi feita tentativa de emitir ficha de cadastro imobiliário pelo site da prefeitura, porém informa que é necessário solicitação presencial. Na tentativa de obter a ficha de CND, apresentou a mensagem "POR FAVOR, DIRIJA-SE A PREFEITURA PARA REGULARIZAÇÃO DOS DÉBITOS" (VIDE ANEXO D).

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 Roberto Carlos Oliveira
CREA: 5.069.518.853
MK Avaliações Imobiliárias Ltda.
(São Paulo/SP, 19 de Agosto de 2022.)

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Rua - vista 01



Rua - vista 02



Vizinho lado esquerdo - Lote 01 (olhando de frente)



Vizinho lado direito - Lote 21 (olhando de frente)



Vizinho frontal



Identificação afixada no avaliando

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do avaliando

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.

ANEXO C | PLANTA DE QUADRA





PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS
Secretaria da Fazenda

POR FAVOR, DIRIJA-SE A PREFEITURA PARA REGULARIZAÇÃO DOS DÉBITOS