



LAUDO DE AVALIAÇÃO 2025
Divisão de Engenharia de Avaliações e Estudo de Viabilidade
Nº DE IDENTIFICAÇÃO **GVC - 190185**



NOME DO SOLICITANTE

RODOBENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.

NOME DO PROPONENTE

MICHELLE GRANATO DA SILVA

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: **Terreno** CEP: **35460-000** Nº: **271** Complemento: **Quadra 005 - Lote 0013**
Endereço: **Alameda Itaiutinga** Distrito: **-**
Bairro: **Aldeia da Cachoeira das Pedras** Cidade: **Brumadinho** UF: **MG** Zona: **-** Zoneamento: **-**



Fachada



Via de Acesso

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 250.000,00

Área Privativa

-

Valor / m²

R\$ -

R\$ 0,00

Área Terreno

1.000,00

Valor / m²

R\$ 250,00

R\$ 250.000,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- * Avaliação válida para um imóvel de uso residencial situada à Alameda Itaiutinga, 271, L13 Q5, Condomínio da Aldeia da Cachoeira das Pedras, CEP: 35460-000, Brumadinho/MG.
- * COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 20°07'05.2"S 44°01'29.7"W
- * O imóvel oferece boa garantia? (x) SIM () NÃO .
- * Áreas da Matrícula 9.494 do Registro de Imóveis da comarca de Brumadinho/MG: Terreno total: 1.000,00 m²; Construção: 0,00 m².
- * Áreas do IPTU contribuinte 001196 do ano 2023: Terreno total: 0,00 m²; Construção: 0,00 m².
- * Área estimada no local: Terreno total: 1.000,00 m²; Construção: 0,00 m².
- * Vistoriador Responsável: Giovanny Vieira dos Santos CREA/CAU 199354D
- * População estimada segundo IBGE (2022): 38.640 habitantes. Cidade faz parte do Recorte Metropolitano de Belo Horizonte.
- * Avaliação baseada em aspectos externos. Os valores poderão sofrer alterações mediante vistoria interna e documentação atualizada. Considerando os aspectos gerais do empreendimento e com base nas informações adicionais obtidas em banco de dados.
- * Grau de Fundamentação II e Precisão III.
- * Avaliação realizada pelo Método comparativo.
- * Matrícula não informa que o imóvel é integrante de um condomínio.
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP, quando cabíveis.

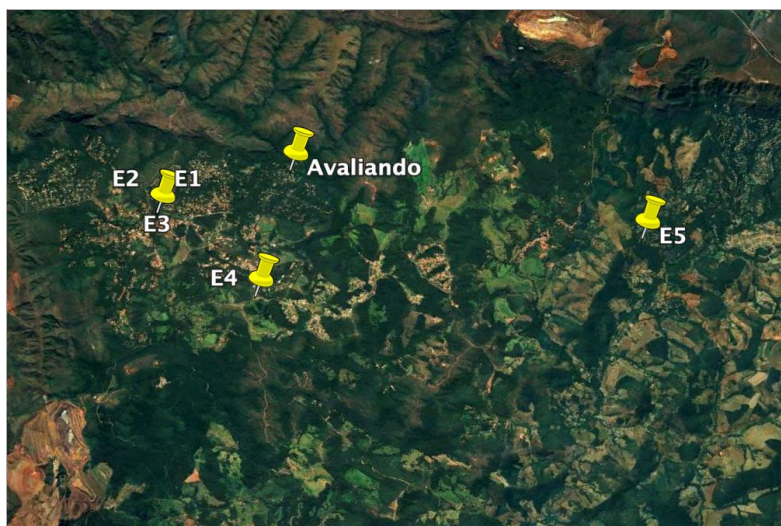
*** VALOR COM VENDA FORÇADA: R\$ 175.000,00 (Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses).**

DEXTER ENGENHARIA LTDA.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2024

Andressa N.M. Souza

Engª Andressa Navarro - CREA-SP 5070761894



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

PADRÃO DA REGIÃO

Ocupação Acabamento Riscos de Inundação

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO

Topografia no Trecho Tráfego na região
 Lado Direito
 Lado Esquerdo

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- | | | | |
|--|---|--|--|
| ☒ Rede de Água | ☒ Galeria de Águas Pluviais | ☒ Telefone | ☒ Guias e Sarjetas |
| ☒ Rede de Esgoto | ☒ Iluminação Pública | ☒ Pavimentação | ☐ Fossas |
| ☒ Rede de Elétrica | ☐ Rede de Gás | ☒ Passeio | ☐ Paralelepípedo |

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS

Metrô	Não se aplica	Indústria	Mais de 1000 metros
Ônibus	Até 500 metros	Igreja	Mais de 1000 metros
Correio	Mais de 1000 metros	Parque	Mais de 1000 metros
Comércio	Até 500 metros	Escola	Até 500 metros
Hospital	Mais de 1000 metros	Escola Sup	Mais de 1000 metros
Clube	Mais de 1000 metros	Shopping	Mais de 1000 metros
Praia	Não se aplica	Favela	Não se aplica

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel	-	Pavimentos	-
Problemas Verificados na Edificação	-	Estrutura	Concreto
		Cobertura	Telha Cerâmica
		Muros de Fecho	Alvenaria
		Vagas	-

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada do condomínio



Fachada do condomínio



Identificação do condomínio



Vista da rua de acesso



Vista da rua de acesso

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Residencial - Lote
Idade Aparente:	0 anos
Est. Conservação:	Novo
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Casa Simples
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,497
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.914,680
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	0,00 m ²
Fator de Depreciação:	1,00
Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):	1,000
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,000
Percentual executado da obra:	100%

VALOR DA BENFEITORIA*: R\$ 0,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)* R\$ 250.413,74

CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S) R\$ 0,00

VALOR DE MERCADO R\$ 250.413,74

VALOR DE AVALIAÇÃO R\$ 250.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ R\$ 174.731,24

* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.

Avaliação válida para Residencial - Lote, localizado(a) na Alameda Itaiutinga, nº271, Casa Branca, -,
Brumadinho/MG

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Foc	Custo	Pc	B.D.I.	Const. (R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 300.000,00	0,90	20,00	50,00	1.000,00	0,00	0	1	70	1,000000	R\$ 1.914,68	1,50	1,00	R\$ 0,00	R\$ 270.000,00	270,00	
2	R\$ 245.000,00	0,90	20,00	59,95	1.199,00	0,00	0	1	70	1,000000	R\$ 1.914,68	1,50	1,00	R\$ 0,00	R\$ 220.500,00	183,90	
3	R\$ 250.000,00	0,90	20,00	50,00	1.000,00	0,00	0	1	70	1,000000	R\$ 1.914,68	1,50	1,00	R\$ 0,00	R\$ 225.000,00	225,00	
4	R\$ 350.000,00	0,90	20,00	59,65	1.193,00	0,00	0	1	70	1,000000	R\$ 1.914,68	1,50	1,00	R\$ 0,00	R\$ 315.000,00	264,04	
5	R\$ 250.000,00	0,90	20,00	62,25	1.245,00	0,00	0	1	70	1,000000	R\$ 1.914,68	1,50	1,00	R\$ 0,00	R\$ 225.000,00	180,72	
6	R\$ 0,00																
														MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		terreno R\$ 224,73	construção #DIV/0!
														pré-saneamento	+30%	R\$ 292,15	
															-30%	R\$ 157,31	

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Opcional1		Variável Área		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Opcional1	Difer. (R\$)	Fator Área	Difer. (R\$)	
1	270,00	0,94	-17,48	1,011	2,91	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	255,44
2	183,90	0,95	-9,93	1,027	4,98	1,020	3,68	1,200	36,78	1,000	0,00	1,000	0,00	219,41
3	225,00	0,94	-14,56	1,011	2,43	1,040	9,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	221,86
4	264,04	0,95	-14,33	1,027	7,02	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	256,74
5	180,72	0,95	-9,40	1,031	5,54	1,100	18,07	1,200	36,14	1,000	0,00	1,000	0,00	231,08
6														
Coeficientes de variação =		18,876		18,556	ok	18,419	ok	16,124	ok	10,67130	ok	18,876	ok	Média Homogeneizada
				fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		R\$ 236,91

Para saneamento consideramos um intervalo
de 30% em torno da média :

R\$165,83 < Média < R\$307,98

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	1.000,00	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	20,00	fator frente	0,9353
fator área	1,00	fator profundidade	1,0108
Valor unitário homogeneizado = R\$ 236,91 / m²			

Valor do Terreno = Valor Básico unitário / {[1 + (F. Frente -1) + (F.profundidade -1) + (F.área -1)]} x Área de terreno

Valor do Terreno = Vu / [1 + (F.F -1) + (F.P - 1) + (F.A - 1)] x At

Valor de Mercado do Terreno =

R\$ 250.413,74

Avaliação válida para Residencial - Lote, localizado(a) na Alameda Itaitinga, nº271, Casa Branca, -, Brumadinho/MG

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nível obtido ==> II							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 a 2,00							
Elemento	Frete	Profundidade	Localização	Topografia	Opcional1	Área	Total
1	0,94	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95
2	0,95	1,03	1,02	1,20	1,00	1,00	1,19
3	0,94	1,01	1,04	1,00	1,00	1,00	0,99
4	0,95	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97
5	0,95	1,03	1,10	1,20	1,00	1,00	1,28
6							

Método da Quantificação de Custo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto		X	
2	B.D.I.			X
3	Depreciação Física		X	

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado				
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado	X		
4	Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores		X	

Método Evolutivo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno		X	
2	Estimativa dos Custos de Reedição ou do Valor de Venda		X	
3	Fator de Ajuste ao Mercado			X
Grau de Fundamentação:		II		

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	224,53	-5,22%
Limite Superior:	249,28	5,22%
Amplitude do IC (80%)	10,45%	
Grau de Precisão:	III	

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 224,73	Média	R\$ 236,91
Desvio Pad.	42,42	Desvio Pad.	18,05
Coef. Var.	18,88	Coef. Var.	7,62

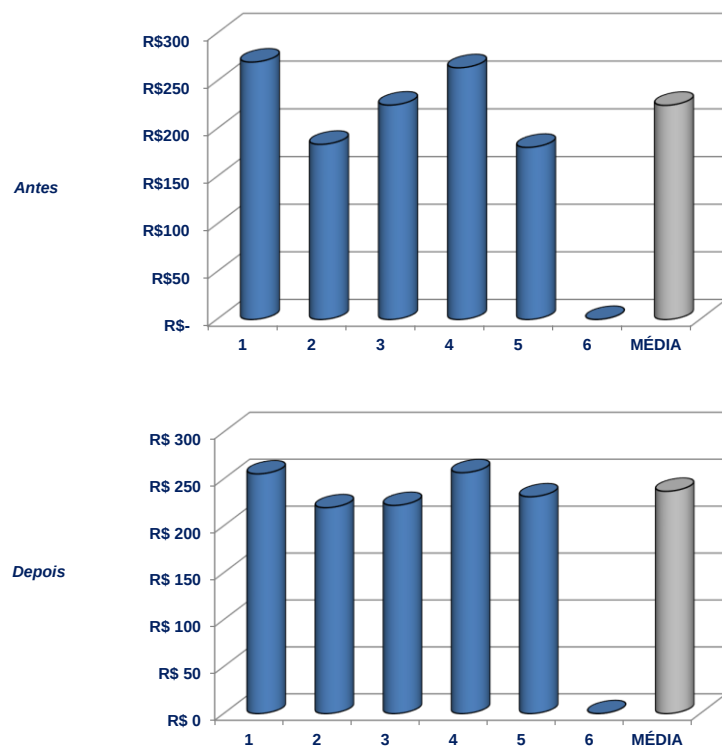
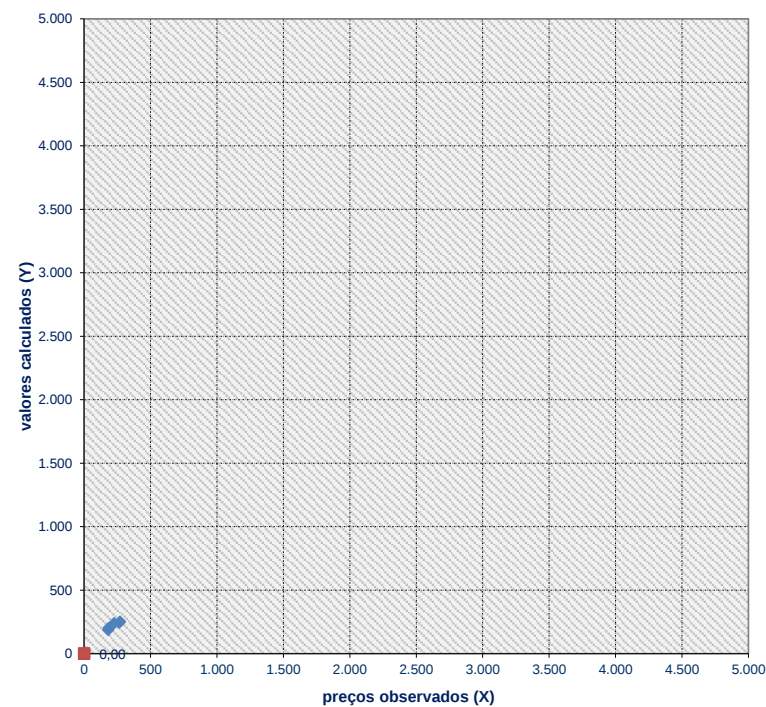


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	270,00	251,47
2	183,90	201,40
3	225,00	240,04
4	264,04	244,21
5	180,72	186,55
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
0,00	0,00



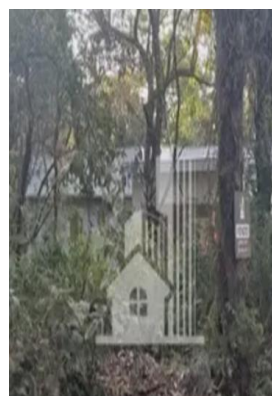
ELEMENTOS COMPARATIVOS:



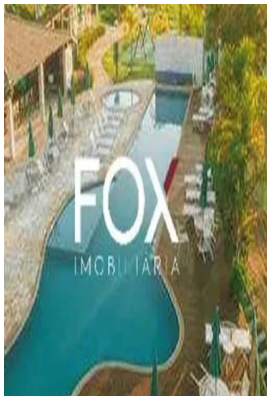
Elemento Comparativo :		n° 01		Data :	04/02/2025		Cidade:	Brumadinho			
Endereço:	Rua Interna do condomínio N° s/n				-	Condomínio:		minio da Aldeia da Cachoeira das			
Fonte / Telefone: Florença Imóveis (31) 98401-2255						Bairro:		Casa Branca			
Padrão construtivo:			Casa Simples			Zona :		**			
Formato: Regular			Área de Terreno: 1000 m²			Testada:		20 metros			
Área equivalente: 0 m²			Coef.ajuste padrão:		1,50		Construção: 0				
Custo Unitário: R\$ 1914,68			Idade aparente:		0 ano		Est.Cons:		Novo		
Status Ofertado											
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-da-aldeia-da-cachoeira-das-pedras-bairros-brumadinho-1000m2-venda-RS300000-id-2727165238/											
Preço:	R\$ 300.000,00		(R\$/m²)->			Área constr.:		Área terreno:		270,00	
Fatores	Localiz.:: 1		Opcional1: 1			Topog.:: 1		Área: 1			
B.D.I.: 1			Oferta: 0,9			Comercialização: 1		R\$ Homog.:		255,44	



Elemento Comparativo : n° 02		Data : 04/02/2025		Cidade:	Brumadinho
Endereço:	Rua Interna do condomínio N° s/n			-	Condomínio: minio da Aldeia da Cachoeira das
Fonte / Telefone: Florença Imóveis (31) 98401-2255				Bairro:	Casa Branca
Padrão construtivo:		Casa Simples		Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 1199 m²		Testada:	20 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão: 1,50		Construção: 0	
Custo Unitário: R\$ 1914,68		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons:	Novo
Status Ofertado					
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-da-aldeia-da-cachoeira-das-pedras-bairros-brumadinho-1199m2-venda-RS245000-id-2732502962/					
Preço:	R\$ 245.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	Área terreno: 183,90
Fatores	Localiz.:: 1,02	Opcional1: 1		Topog.: 1,2	Área: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.: 219,41



Elemento Comparativo :		n° 03		Data :	04/02/2025		Cidade:	Brumadinho	
Endereço:	Rua Interna do condomínio N° s/n				-	Condomínio:		minio da Aldeia da Cachoeira das	
Fonte / Telefone: Florença Imóveis (31) 98401-2255						Bairro:		Casa Branca	
Padrão construtivo:			Casa Simples			Zona :		**	
Formato: Regular			Área de Terreno: 1000 m²			Testada:		20 metros	
Área equivalente: 0 m²			Coef.ajuste padrão:		1,50		Construção: 0		
Custo Unitário: R\$ 1914,68			Idade aparente:		0 ano		Est.Cons:		Novo
Status Ofertado									
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-da-aldeia-da-cachoeira-das-pedras-bairros-brumadinho-1000m2-venda-RS250000-id-2727165753/									
Preço:	R\$ 250.000,00		(R\$/m²)->			Área constr.:		Área terreno:	225,00
Fatores	Localiz.:: 1,04	Opcional1: 1			Topog.: 1			Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9			Comercialização: 1			R\$ Homog.:	221,86



FOX

IMOBILIÁRIA

Elemento Comparativo :		nº 04		Data :	04/02/2025		Cidade:	Brumadinho	
Endereço:	Rua Interna do condomínio N° s/n				-	Condomínio:		Condominio Gran Royale	
Fonte / Telefone: Fox Imobiliaria (31) 3546-1500						Bairro:		Casa Branca	
Padrão construtivo:			Casa Simples			Zona :		**	
Formato: Regular			Área de Terreno: 1193 m²			Testada:		20 metros	
Área equivalente: 0 m²			Coef.ajuste padrão:		1,50		Construção: 0		
Custo Unitário: R\$ 1914,68			Idade aparente:		0 ano		Est.Cons:	Novo	
Status Ofertado									
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brumadinho-1193m2-venda-RS350000-id-2773575716/									
Preço:	R\$ 350.000,00		(R\$/m²)->			Área constr.:		Área terreno:	225,00
Fatores		Localiz.:: 1	Opcional1: 1		Topog.: 1			Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9			Comercialização: 1			R\$ Homog.:	256,74

ELEMENTOS AMOSTRAIS:



Elemento Comparativo :		n° 05		Data :	04/02/2025		Cidade:	Brumadinho	
Endereço:	Rua Interna do condomínio N° s/n				-	Condomínio:		Condomínio das Águas Claras	
Fonte / Telefone: Prolar Netimoveis (31) 3303-5555							Bairro:	Casa Branca	
Padrão construtivo:			Casa Simples			Zona :		**	
Formato: Regular			Área de Terreno: 1245 m²			Testada:		20 metros	
Área equivalente: 0 m²			Coef.ajuste padrão:		1,50		Construção: 0		
Custo Unitário: R\$ 1914,68			Idade aparente:		0 ano		Est.Cons:	Novo	
Status Ofertado									
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-das-aguas-claras-bairros-brumadinho-1245m2-venda-RS250000-id-2654141061/									
Preço:	R\$ 250.000,00			(R\$/m²)->		Área constr.:		Área terreno:	225,00
Fatores	Localiz.:: 1,1	Opcional1: 1				Topog.: 1,2		Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9				Comercialização: 1		R\$ Homog.:	231,08

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas.

Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 12 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.