



Konstit

Laudo de Avaliação

Sicoob Copermec		Protocolo:		BNDU-23849	Nº:	PA
						
Proponente:		IBERTIER PITCHON FERREIRA		Data da Solicitação:		04/07/2025
Proprietário:						
Endereço:		Rua Rua Luiz Augusto		Nº:	s/n	Andar:
Complemento:		Lote 07 - Quadra 01		Bairro: Loteamento Residencial Ouro Branco		
Condomínio:		Cidade: Santo Antonio		CEP: 37262-000	UF: MG	
GARANTIA						
Matrícula Imóvel: 23849						
Cartório do registro de imóveis:		1º Cartório de Registro de Imóveis de Bom Sucesso - MG				
Tipo Imóvel:		terreno	Regime de Ocupação:	desocupado	Idade Aparente:	
Idade Real:		Imóvel residencial com uso comercial? NÃO SE APLICA				
Qtde. Banheiros:			Qtde. Dormitórios:		Fechamento das Paredes:	NÃO SE APLICA
Qtde. Vagas de Garagem:		0	Cobertas:	0	Descobertas:	0
Cond. Possui Vagas?						
ÁREAS (m²)			VAGAS AUTÔNOMAS			
Matrícula		IPTU		Estimada	Matrícula:	
Terreno:	210,00	Terreno:	0,00	Terreno:	210,00	Nº Vaga:
Construída:	0,00	Construída:	0,00	Construída:	0,00	ÁREAS VAGAS AUTÔNOMAS (m²)
Comum:	0,00				Matrícula	IPTU
Garagem:	0,00					
Depósito:	0,00				ÁREAS SEM AVERBAÇÃO (m²)	
Total:	0,00				0,00	
Fração Ideal (%):	100,00					
VALOR DE MERCADO - COMPRA E VENDA						
R\$ 60.000,00			sessenta mil reais			
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA						
R\$ 52.200,00			cinquenta e dois mil e duzentos reais			
Diagnóstico de mercado:						
Uso Predominante:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		Nível de Oferta Semelhante:	médio		
Desempenho de Mercado:	equilibrado		Nível de Demanda Semelhante:	médio/baixo		
Absorção pelo Mercado:	normal/difícil		Fator Valorizante/Desvalorizante:	Não		
Manifestação sobre a garantia:						
Comercialização:	bom		Condições de Habitabilidade:	não se aplica		
Localização:	bom		Vício de Construção Aparente:	não se aplica		
Estabilidade/Solidez:	não se aplica		Pode ser aceito como garantia?	sim		
Comentários:						
Este trabalho técnico está de acordo com as especificações da NBR 14.653-2. Para auferir o valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, indicado quando há disponibilidade de amostras de mercado, semelhantes e comparáveis ao avaliando, em quantidade suficiente. Para o cálculo do 'Valor de Liquidação Forçada', foi considerada uma 'taxa de desconto' por um determinado 'período de exposição (em meses)' para que o imóvel seja absorvido à vista. Tais critérios foram considerados relevantes na data do presente trabalho. Considerou-se o imóvel livre de qualquer embaraço judicial que possa pesar sobre a finalidade do laudo. O terreno está situado no loteamento Residencial Ouro Branco, o loteamento fica vizinho a TST Reflorestamento e a rodovia BR-381, nota-se um adensamento muito baixo no loteamento, com poucos indícios de construções e nenhuma construção com obras concluídas. Conforme acordado entre as partes, por se tratar de BNDU foi dispensada a vistoria presencial e utilizou-se como fonte de informação trabalhos anteriores.						
Local:		São Paulo - SP		Data da Avaliação: 08/07/2025		
Responsável:		Marina de Campos		Empresa Avaliadora: Konstit Engenharia e Tecnologia Ltda.		
Doc. Responsável:		CAU A190007-2/SP		Doc. Empresa Avaliadora: CREA 2274448/SP		

[illegible]

Adendo ao Laudo de Avaliação					
Fator valorizante:					
Fator desvalorizante:					
Visualmente foi identificado risco ambiental?	não				
Imóvel em construção?	não				
Caso positivo, indique o <i>status</i> da obra:					
% atual de obra:					
Quais os serviços faltantes para término da obra:					
CARACTERÍSTICAS DO PRÉDIO EM QUE SE ENCONTRA A UNIDADE					
Uso Predominante:	NÃO SE APLICA	Qtde. Pavimentos:			
		Qtde. Subsolos:			
Estado de Conservação:		Qtde. Unidades por Andar:			
		Qtde. Elevadores:			
CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EM QUE SE ENCONTRA A UNIDADE					
Estado de Conservação:		Piscina:		Depósito Individual:	
		Playground:		TV a Cabo:	
Padrão Construtivo:		Salão de Festas:		TV Via Satélite:	
		Quadra:		Loja de Conveniência:	
Valor:		Churrasqueira:		Pista de Cooper:	
		Gerador:		Sauna:	
Total de Unidades:		Sala de Jogos:		Jardins:	
		Academia:		Lavanderia Coletiva:	
		Interfone:		Vigilância Eletrônica:	

Dados Amostrais

Amostra 1

Endereço:	Rua João Dutra				
Bairro:	Res. Piquete			Cidade:	Santo Antônio do Amparo
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:		Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	212,50	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	a do nível da rua até 2	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):
Fonte:	TerraKasa Imóveis			Telefone:	35-38632315
Valor:	R\$ 50.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.terrakasa.com.br/imovel/2836120/lote-venda-santo-antonio-do-amparo-mg-piquete

Amostra 2

Endereço:	Lote 2, Quadra 2				
Bairro:	Res. Piquete			Cidade:	Santo Antônio do Amparo
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	215,01	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	em alicive até 10%	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):
Fonte:	TerraKasa Imóveis			Telefone:	35-38632315
Valor:	R\$ 60.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.terrakasa.com.br/imovel/3223304/lote-venda-santo-antonio-do-amparo-mg-piquete

Amostra 3

Endereço:	Rua Antônio Raimundo Viana				
Bairro:	Eldorado			Cidade:	Santo Antônio do Amparo
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	250,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):
Fonte:	TerraKasa Imóveis			Telefone:	35-38632315
Valor:	R\$ 55.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.terrakasa.com.br/imovel/3149221/lote-venda-santo-antonio-do-amparo-mg-eldorado

Amostra 4

Endereço:	Praça Domiciano Dutra, 95				
Bairro:	Rosário			Cidade:	Santo Antônio do Amparo
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	215,55	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):
Fonte:	TerraKasa Imóveis			Telefone:	35-38632315
Valor:	R\$ 80.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.terrakasa.com.br/imovel/2574065/lote-venda-santo-antonio-do-amparo-mg-rosario

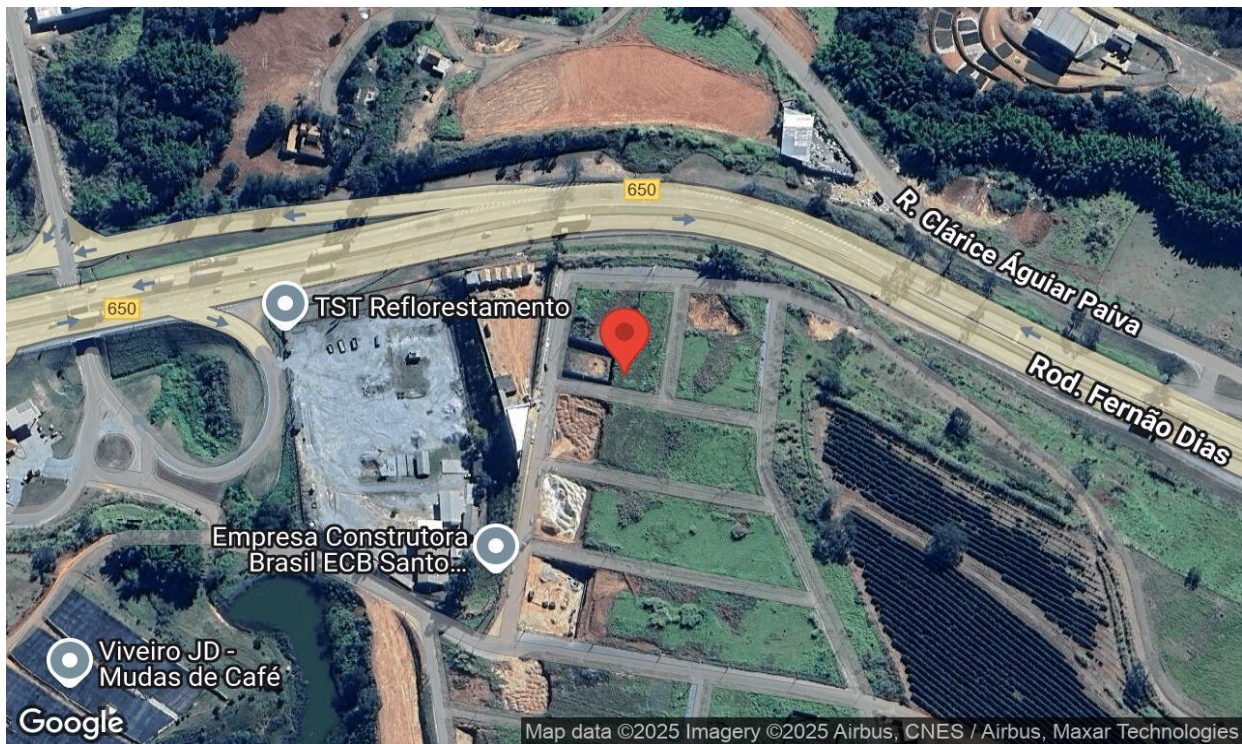
Amostra 5

Endereço:	Av. 01 - Quadra F				
Bairro:	Loteamento Villa Rica			Cidade:	Santo Antônio do Amparo
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	195,19	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	a do nível da rua até 2	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):
Fonte:	TerraKasa Imóveis			Telefone:	35-38632315
Valor:	R\$ 65.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.terrakasa.com.br/imovel/3149170/lote-venda-santo-antonio-do-amparo-mg-loteamento-villa-r

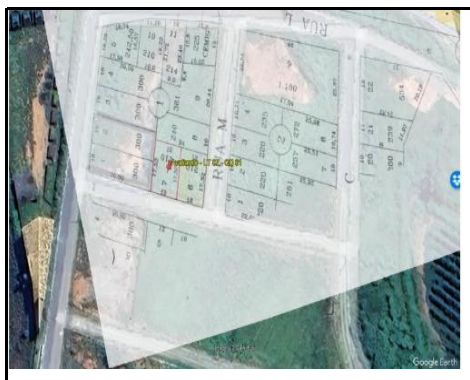
MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Amostra	Valor Unit.	Fator Área de Terreno	Fator Esquina	Fator Localização	Fator Topografia			Somatório de Fatores	Valor Unit. Homog.
1	211,76	1,003	1	1,1125	1			1,1155	236,22
2	251,15	1,0059	1	1,0539	1,0526			1,1125	279,4
3	198	1,0446	1	1,5499	1			1,5945	315,71
4	334,03	1,0065	1	0,712	1			0,7185	240,01
5	299,71	0,9819	1	1,2399	1			1,2218	366,19
Média (R\$/m²)	258,93							Média (R\$/m²)	287,51
Desvio Padrão	57,67							Desvio Padrão	54,63
Coefficiente Variação (%)	22,27%							Coefficiente Variação (%)	19,00%
Grau Fundamentação:	II							Valor Mínimo (R\$/m²)	245,63
Grau Precisão (29,13%):	III							Valor Médio (R\$/m²)	287,51
								Valor Máximo (R\$/m²)	329,38
Liquidação Forçada								Valor Calculado Adotado	R\$ 60.376,20
Período de Exposição (meses)	12							Valor de Mercado Adotado	R\$ 60.000,00
Taxa de Desconto (%)	15,00%								
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 52.200,00								

Croqui de Localização



Relatório Fotográfico



Localção do avaliando



Localização

