

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 55586 - Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros - MG.		
Solicitante:	Banco Rodobens		
Grupo/Cota:	162680		
Proponente:	Luis Fernando Alves Silva X Banco Rodobens S/A		
Logradouro:	Rua Projetada-9	Nº S/N	
Complemento:	Lote 21 Quadra K	Empreendimento: -	
CEP:	39406-756	Bairro: Residencial Terra Jardim	
Cidade:	Montes Claros	UF: MG	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 204.300,00	R\$ 143.000,00
(Duzentos e quatro mil e trezentos reais)	(Cento e quarenta e três mil reais)

Metodologia de cálculo:

Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	67,83m ²
Total	67,83m ²
Terreno	144,00m 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, 07 de Outubro 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

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 144,00m²

Testada: 8,00m

Fração Ideal: 100,000000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 14 Anos

Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Médio - Mínimo

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.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 55586 - Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros - MG.
Inscrição imobiliária	Cadastro Imobiliário: 1975050 Inscrição Imobiliária: 01.38.392.0220.000
Outros	Planta de Quadra e Lote (vide anexo C).

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel situado à Rua Projetada-9,Lote 21 da Quadra K, loteamento 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, 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 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?

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

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Vistoria externa.					

12 - LOCALIZAÇÃO

-16.728558, -43.814931



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE METODO COMPARATIVO

CUB-MG (R8-N) | Setembro/2022 R\$ 2.075,08

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Projetada - Residencial Terra Jardim	Nº: s/n	Bairro:	Residencial Terra Jardim	07/10/2022		
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	Caído para os fundos de 5% a 10%		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	07/10/2022		
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	Caído para os fundos de 5% a 10%		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: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua L-15	Nº: s/n	Bairro:	Loteamento Mirante do Sol	07/10/2022		
Cidade:	Montes Claros	UF: MG	Fonte:	Valdir Ribeiro	(38) 99937-8771		
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-loteamento-mirante-do-sol-2953613622.html				Fonte: -			
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
180,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 85.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 85.000,00	R\$ 472,22	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Sessenta e Nove	Nº: s/n	Bairro:	Novo Delfino	07/10/2022		
Cidade:	Montes Claros	UF: MG	Fonte:	Valdir Ribeiro	(38) 99937-8771		
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-novo-delfino-2955808979.html				Fonte: 2955808979			
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\$ 89.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 89.000,00	R\$ 445,00	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Próximo a Rua Sessenta e Um	Nº: s/n	Bairro:	Novo Delfino	07/10/2022		
Cidade:	Montes Claros	UF: MG	Fonte:	Victor Santos Vieira Martins	(38) 98403-3204		
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-a-venda-no-delfino-magalhaes-em-montes-claros-mg-2958377610.html				Fonte: 2958377610			
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\$ 88.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 88.000,00	R\$ 440,00	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/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	1,1111	1,0000	1,0000	R\$ 368,55
2	R\$ 412,03	0,9000	1,0000	1,0419	1,1111	1,0000	1,0000	R\$ 429,30
3	R\$ 472,22	0,9000	1,0000	1,0574	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 449,38
4	R\$ 445,00	0,9000	1,0000	1,0419	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 417,29
5	R\$ 440,00	0,9000	1,0000	1,0419	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 412,60

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\$ 2.077,12

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 415,42

Limite Inferior (-30%) = R\$ 290,80

Limite Superior (+30%) = R\$ 540,05

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
144,00m ²	R\$ 415,42	R\$ 59.800,00

CUB-MG (R8-N) Setembro/2022	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
	Casa	Médio - Mínimo	14 Anos Entre regular e necessitando de reparos simples
R\$ 2.075,08	1,212		0,8472

Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Não Averbada
67,83m ²	1,00	67,83m ²	R\$ 2.130,71	R\$ 144.500,00

Valor total das benfeitorias

R\$ 144.500,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 204.300,00 (Duzentos e quatro mil e trezentos 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	9,84%		
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	III		
*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\$ 415,42
Limite superior	R\$ 540,05
Limite inferior	R\$ 290,80
Desvio Padrão	29,81
Coeficiente de Variação	7,18%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	4,92% R\$ 435,86
Limite Inferior	-4,92% R\$ 394,99

(São Paulo/SP, 07 de Outubro 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 SOBRE VALORES

R\$ 59.800,00 - VALOR DE MERCADO (considerando apenas área averbada em matrícula);

R\$ 42.000,00 - VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA (considerando apenas área averbada em matrícula).

INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para imóvel situado à Rua Projetada-9, Lote 21 da Quadra K, loteamento 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 momento da vistoria. O imóvel possui área de terreno de 144,00m² e área construída estimada (imagem aérea do Google Earth) de aproximadamente 67,83m², sendo totalmente não averbada.

Pela vista externa, não é possível saber como está o acabamento interno.

Recomenda-se que seja apresentada documentação da edificação, bem como seja realizada a vistoria interna e que a área construída seja averbada na matrícula.

IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Através da planta de quadra e lote, foi possível confirmar a localização e verificar que o imóvel vistoriado corresponde a documentação fornecida (VIDE ANEXO C).

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^o Roberto Carlos Oliveira

CREA: 5.069.518.853

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

(São Paulo/SP, 07 de Outubro de 2022.)

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro à direita



Logradouro à esquerda



Vizinho lado esquerdo (de quem da rua olha)
Identificação de nº 82 afixada na fachada.



Vizinho lado direito - TERRENO (de quem da rua olha)



Vizinho frontal



Fachada do avaliando

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do avaliando



Identificação do imóvel

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 providências.

