

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

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



2 - AVALIAÇÃO

| | |
|--|--|
| Valor da Avaliação: | Valor de Liquidação: |
| R\$ 236.100,00 | R\$ 165.000,00 |
| (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 ² |
| Não Averbada | 210,00m ² |
| Total | 210,00m ² |
| Terreno | 181,60m 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, 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: 181,60m²

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?

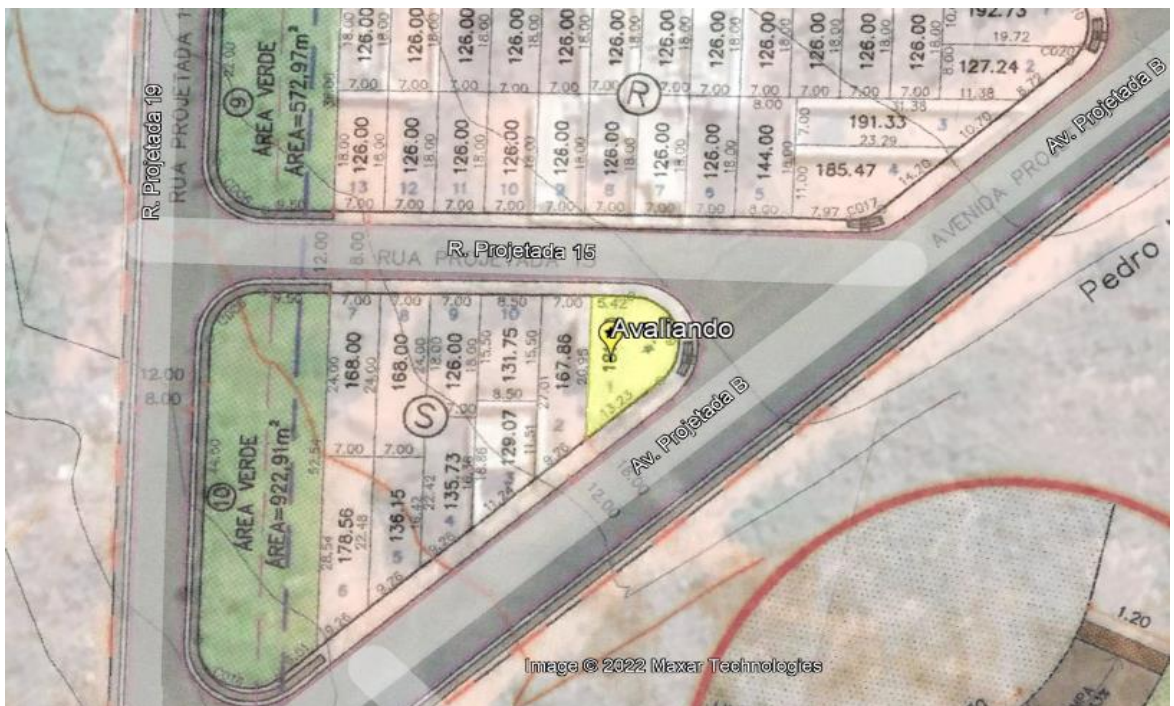
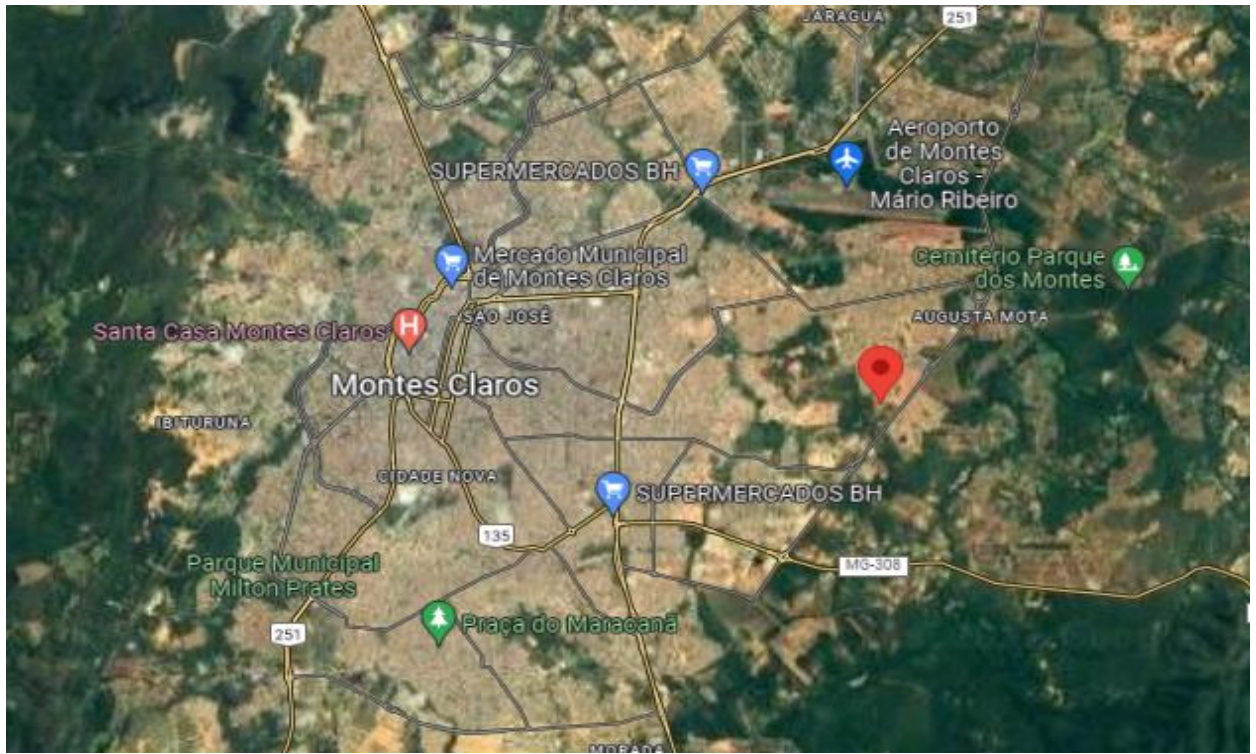
Não. Trata-se de imóvel de retomada, destinado à leilão.

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 | |
| 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 | | |
| 0,00m ² | 0 | 0 | - | 0 | - | | |
| Área de Terreno | Testada | Situação | Topografia | | Consistência | | |
| 133,00m ² | 7,00m | Meio de quadra | Plano | | Seco | | |
| Valor de Venda | Valor da Benfeitoria | | Benfeitoria/m ² | Valor do Terreno | Terreno/m ² | 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 | |
| https://www.netimoveis.com/imovel/lote-area-terreno-minas-gerais-montes-claros-residencial-terra-jardim/903790/ | | | | | | Fonte: 903790 | |
| Área construída | Dormitórios | Vagas | Padrão Construtivo | Idade | Estado de Conservação | | |
| 0,00m ² | 0 | 0 | - | 0 | - | | |
| Área de Terreno | Testada | Situação | Topografia | | Consistência | | |
| 200,00m ² | 0,00m | Meio de quadra | Plano | | Seco | | |
| Valor de Venda | Valor da Benfeitoria | | Benfeitoria/m ² | Valor do Terreno | Terreno/m ² | 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 | |
| https://www.netimoveis.com/imovel/casa-minas-gerais-montes-claros-residencial-terra-jardim/916286/ | | | | | | Fonte: 916286 | |
| Área construída | Dormitórios | Vagas | Padrão Construtivo | Idade | Estado de Conservação | | |
| 63,00m ² | 3 | 2 | Simplex | 1 | Novo | | |
| Área de Terreno | Testada | Situação | Topografia | | Consistência | | |
| 126,00m ² | 0,00m | Meio de quadra | Plano | | Seco | | |
| Valor de Venda | Valor da Benfeitoria | | Benfeitoria/m ² | Valor do Terreno | Terreno/m ² | 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 | |
| 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 | | |
| 55,00m ² | 2 | 2 | Simplex | 5 | Necessitando de reparos simples | | |
| Área de Terreno | Testada | Situação | Topografia | | Consistência | | |
| 126,00m ² | 0,00m | Meio de quadra | Plano | | Seco | | |
| Valor de Venda | Valor da Benfeitoria | | Benfeitoria/m ² | Valor do Terreno | Terreno/m ² | 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 | |
| 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 | | |
| 65,00m ² | 3 | 2 | Simplex | 1 | Novo | | |
| Área de Terreno | Testada | Situação | Topografia | | Consistência | | |
| 126,00m ² | 0,00m | Meio de quadra | Plano | | Seco | | |
| Valor de Venda | Valor da Benfeitoria | | Benfeitoria/m ² | Valor do Terreno | Terreno/m ² | 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 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 | 0,9251 | 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

| | | |
|---------------------------------------|--|--------------|
| Somatório = | | R\$ 2.071,95 |
| Valor Unitário Homogeneizado = | | R\$ 414,39 |
| Limite Inferior (-30%) = | | R\$ 290,07 |
| Limite Superior (+30%) = | | R\$ 538,71 |

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

| Área de terreno | Valor/m ² | Total - Terreno |
|----------------------|----------------------|-----------------|
| 181,60m ² | 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 ² | Total - Área averbada |
|----------------------|------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 0,00m ² | 1,00 | 0,00m ² | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 |
| Não Averbada | Ponderação | Área result. | Valor/m ² | Total - Não Averbada |
| 210,00m ² | 1,00 | 210,00m ² | R\$ 765,76 | R\$ 160.800,00 |

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Valor total das benfeitorias | R\$ 160.800,00 |
|-------------------------------------|-----------------------|

| F.a. ¹ | VALOR TOTAL DO IMÓVEL ² |
|-------------------|---|
| 1,00 | R\$ 236.100,00 (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% |
| Intervalo de confiança | 23,17% | | |
| 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\$ 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.

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

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 210,00m².

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^o 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.

