

Laudo de Avaliação

Sicoob Copermec		Protocolo:	BNDU-23851	Nº:	PA
					
PropONENTE: IBERTIER PITCHON FERREIRA		Data da Solicitação: 04/07/2025			
Proprietário:					
Endereço: Rua Maria Auxiliadora de Jesus		Nº: s/n		Andar:	
Complemento: Lote 9 - Quadra 01		Bairro: Loteamento Residencial Ouro Branco			
Condomínio:		Cidade: Santo Antônio do Repara		CEP: 37262-000 UF: MG	
GARANTIA					
Matrícula Imóvel: 23851					
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: 381,00	Terreno: 0,00	Terreno: 381,00	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\$ 105.000,00		cento e cinco mil reais			
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA					
R\$ 91.300,00		noventa e um mil e trezentos 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:	regular	Condições de Habitabilidade:	não se aplica		
Localização:	regular	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 as informações tiveram como fonte os 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 Antônio Raimundo Viana						
Bairro:	Eldorado			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:	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 2

Endereço:	Rua João Dutra						
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:	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 3

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 aclave 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 4

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:	200,00	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\$ 70.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.terrakasa.com.br/imovel/2812912/lote-venda-santo-antonio-do-amparo-mg-loteamento-villa		

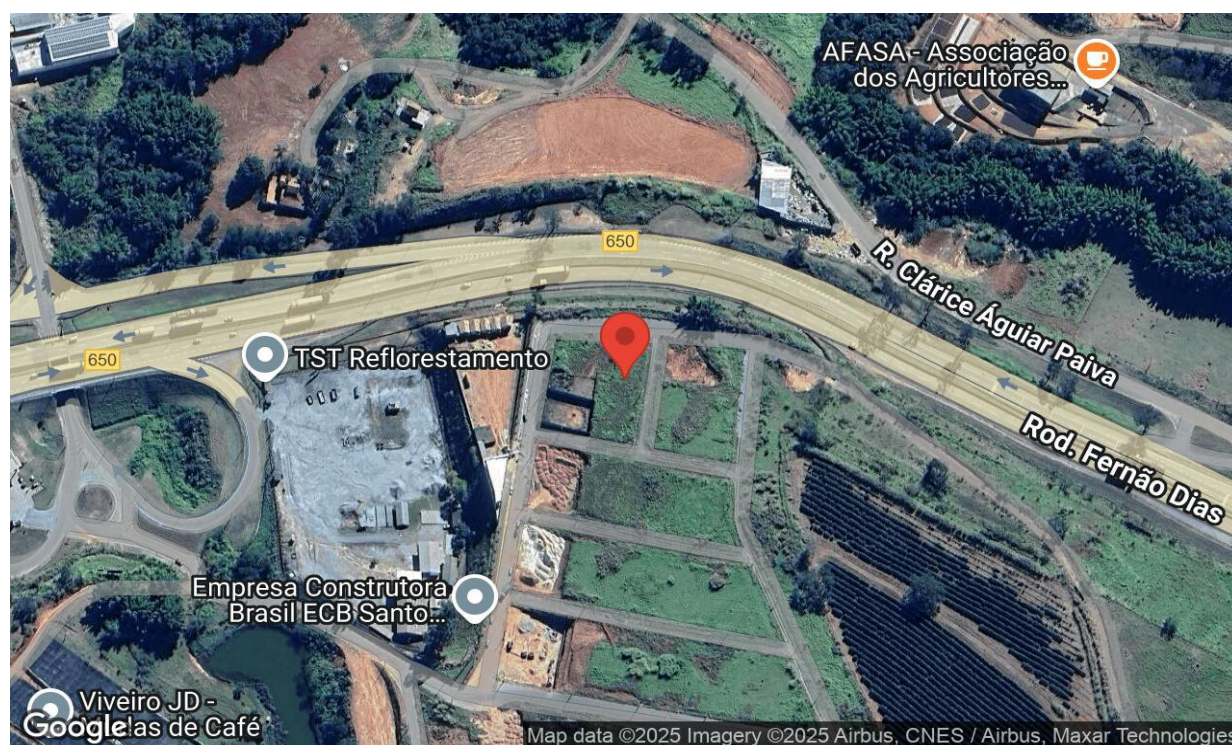
Amostra 5

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	198	0,9487	1	1,4628	1			1,4115	279,49
2	211,76	0,9296	1	1,05	1			0,9796	207,45
3	251,15	0,931	1	0,9947	1,0526			0,9784	245,71
4	315	0,9226	1	1,1703	1			1,0929	344,26
5	299,71	0,9198	1	1,1703	1			1,0901	326,7
Média (R\$/m²)	255,12							Média (R\$/m²)	280,72
Desvio Padrão	51,80							Desvio Padrão	56,45
Coefficiente Variação (%)	20,30%							Coefficiente Variação (%)	20,11%
Grau Fundamentação:	II							Valor Mínimo (R\$/m²)	237,45
Grau Precisão (30,83%):	II							Valor Médio (R\$/m²)	280,72
								Valor Máximo (R\$/m²)	323,99
Liquidação Forçada								Valor Calculado Adotado	R\$ 106.954,99
Período de Exposição (meses)			12					Valor de Mercado Adotado	R\$ 105.000,00
Taxa de Desconto (%)			15,00%						
Valor de Liquidação Forçada:	R\$	91.300,00							

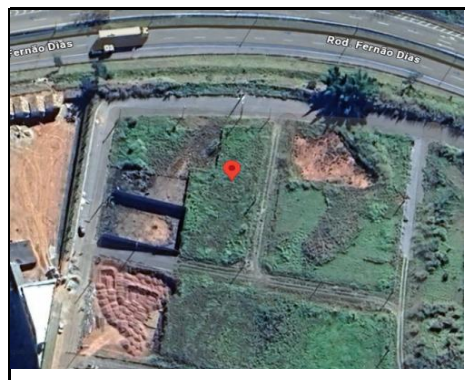
Croqui de Localização



Relatório Fotográfico



Localção do avaliando



Localização do avaliando

