

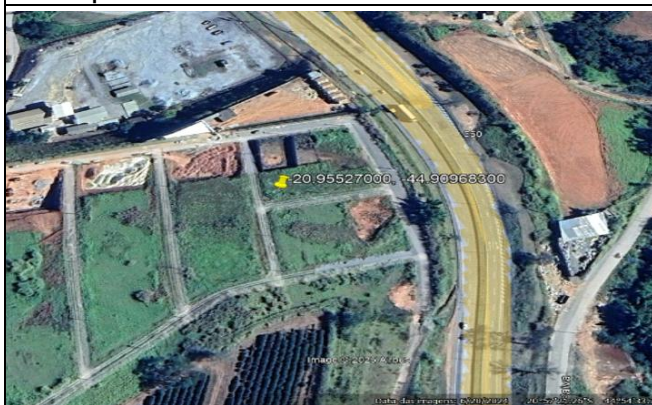
Laudo de Avaliação

Sicoob Copermec
Protocolo:

BNDU-23848

Nº:

PA



Proponente:	IBERTIER PITCHON FERREIRA	Data da Solicitação:	04/07/2025
Proprietário:	IBERTIER PITCHON FERREIRA		
Endereço:	Rua Luiz Augusto	Nº:	s/n Andar:
Complemento:	L 6 Q1	Bairro:	Loteamento Residencial Ouro Branco
Condomínio:		Cidade:	Santo Antônio do Amparo
		CEP:	37262-000
		UF:	MG

GARANTIA

Matrícula Imóvel:	23848
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?
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:
Construída:	0,00	Construída:	0,00	Construída:
Comum:	0,00			
Garagem:	0,00			
Depósito:	0,00			
Total:	0,00			
Fração Ideal (%):	100,00			

VALOR DE MERCADO - COMPRA E VENDA

R\$ 69.000,00

sessenta e nove mil reais

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 60.000,00

sessenta mil 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 adotou-se trabalhos anteriores como fonte de informação.

Local: São Paulo - SP

Data da Avaliação: 08/07/2025

 Responsável: Marina de Campos
 Doc. Responsável: CAU A190007-2/SP

 Empresa Avaliadora: Konstit Engenharia e Tecnologia Ltda.
 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 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 3

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-r					

Amostra 4

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		

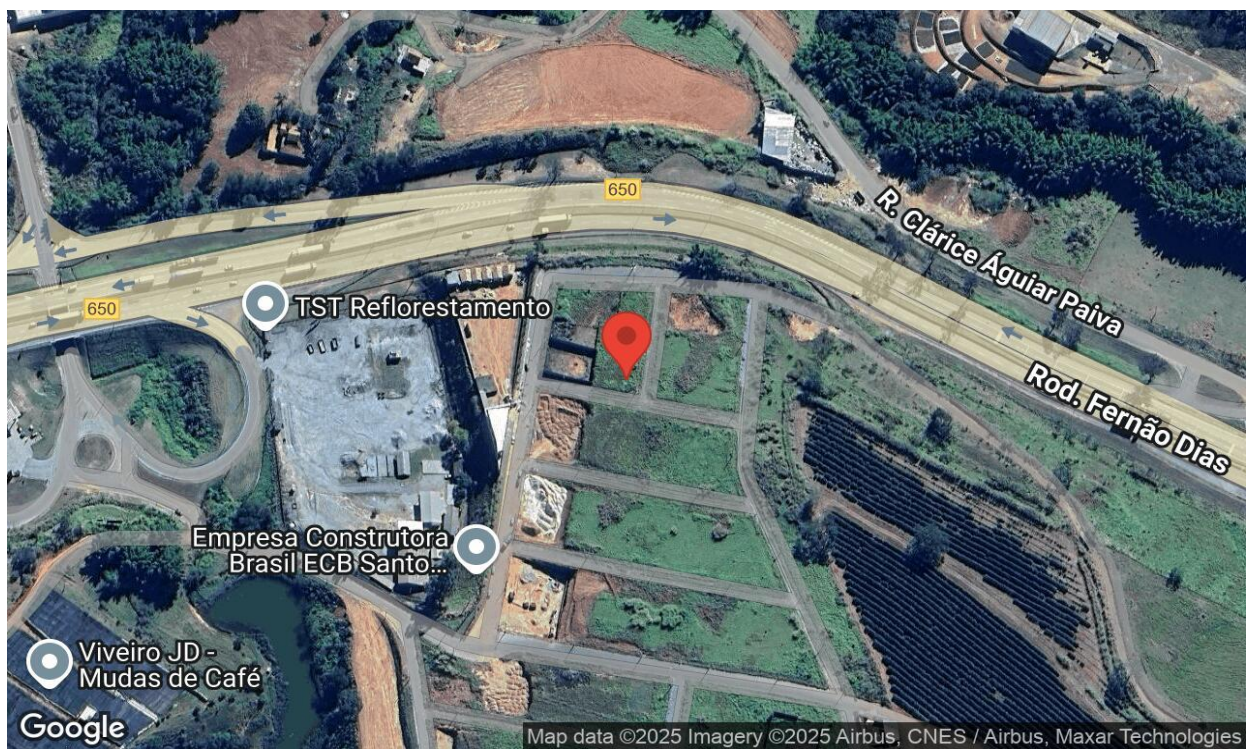
Amostra 5

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		

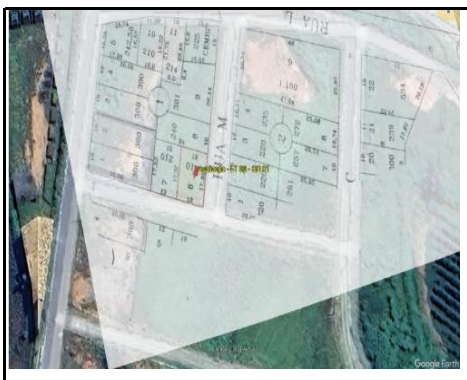
MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Amostra	Valor Unit.	Fator Área de Terreno	Fator Esquina	Fator Localização	Fator Topografia			Somatório de Fatores	Valor Unit. Homog.
1	211,76	1,003	1,0526	1,1125	1			1,1681	247,36
2	251,15	1,0059	1,0526	1,0539	1,0526			1,1651	292,62
3	315	0,9879	1,0526	1,2399	1			1,2804	403,34
4	198	1,0446	1,0526	1,5499	1			1,6471	326,13
5	299,71	0,9819	1,0526	1,2399	1			1,2745	381,96
Média (R\$/m²)	255,12							Média (R\$/m²)	330,28
Desvio Padrão	51,80							Desvio Padrão	63,87
Coefficiente Variação (%)	20,30%							Coefficiente Variação (%)	19,34%
Grau Fundamentação:	II							Valor Mínimo (R\$/m²)	281,32
Grau Precisão (29,65%):	III							Valor Médio (R\$/m²)	330,28
								Valor Máximo (R\$/m²)	379,24
Liquidação Forçada								Valor Calculado Adotado	R\$ 69.359,39
Período de Exposição (meses)	12							Valor de Mercado Adotado	R\$ 69.000,00
Taxa de Desconto (%)	15,00%								
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 60.000,00								

Croqui de Localização



Relatório Fotográfico



croqui de localização

