

## LAUDO DE AVALIAÇÃO 2019

### 1 - IDENTIFICAÇÃO

<b>Solicitante:</b>	Rodobens Consórcio
<b>Grupo/Cota:</b>	1810/524
<b>Proponente:</b>	
<b>Endereço:</b>	Rua Jacinto José Ribeiro, s/nº
<b>CEP:</b>	39680-000
<b>Bairro:</b>	Centro
<b>Cidade:</b>	Capelinha
<b>UF:</b>	Minas Gerais



### 2 - AVALIAÇÃO

<b>Valor da Avaliação:</b>	R\$ 361.900,00 ( Trezentos e sessenta e um mil e novecentos reais )
<b>Valor de Liquidação<sup>1</sup>:</b>	R\$ 253.300,00 ( Duzentos e cinquenta e três mil e trezentos reais )

<sup>1</sup>Liquidação forçada atribuída conforme política interna da Rodobens.

### 3 - DIMENSÕES

Áreas (m <sup>2</sup> )	Terreno (m <sup>2</sup> )	Averbada (m <sup>2</sup> )	Não averbada (m <sup>2</sup> )	Total construída (m <sup>2</sup> )
<b>Unidade</b>	471,690	0,000	0,000	0,000
<b>(*) Outros</b>	270,000			0,000
<b>Total</b>	741,690	0,000	0,000	0,000

O presente laudo de avaliação possui prazo de validade de 06 meses.

São Paulo/ SP, 12 de agosto de 2019.

#### 4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

##### Uso da Região

Residencial

Comercial

Industrial

Rural

##### Infra Estrutura Urbana

Rede de Água

Rede de Esgoto

Energia Elétrica

Iluminação Pública

Telefonia

Pavimentação

Guias e Sargetas

Gás

##### Serviços Públicos e Comunitários

Coleta de Lixo

Transporte Coletivo

Comércio

Agência Bancária

Escola

Hospital

Segurança

Lazer

#### 5 – TERRENO

##### Dimensões

Área (m<sup>2</sup>): 741,69  
Frente / Testada (m): 9,00  
Fração Ideal (%): 100,000000

Formato: Irregular

Situação: Meio de quadra

Topografia: Caído para os fundos até 5%

Superfície: Seco

#### 6 – EDIFICAÇÃO

Idade aparente: 0 Ano

Estado de Conservação: Regular

Uso: Misto

Ocupação: -

Tipo: Terreno

Padrão Construtivo: -

#### 7 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL

##### 7.1. O imóvel encontra-se ocupado?

Não.

#### 8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

##### 8.1. Descrição do imóvel avaliando

Terreno situado à Rua Jacinto José Ribeiro, s/nº, Centro, Município de Capelinha - MG.

O terreno avaliando em questão é inexistente de qualquer benfeitorias ou construções.

Sendo internamente dividido conforme descrito no item 10.2 - Características da unidade avalianda.





## 12 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 8.548 - Cartório de Registro de Imóveis de Capelinha - MG.
IPTU	Nº 31.1.000025.000014.0001
Medição "in loco"	-
Outros	-

## 13 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para terreno, situado à Rua Jacinto José Ribeiro, s/nº, antiga Rua das Flores, Município de Capelinha - MG.

Dados extraídos do planta de quadra, certidão de cálculo do IPTU, Certidão de Inteiro Teor do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capelinha - MG e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. Área do terreno de 741,69 m<sup>2</sup>.

**O imóvel faz margem aos fundos com córrego. Segundo Ministério do Meio Ambiente, em fios d'água com até 10m de largura, tem-se que respeitar 30,00m de faixa de preservação. Assim, foi feito a multiplicação: 30,00m x 9,00m (largura do terreno) = 270,00m<sup>2</sup>. Para efeito de cálculo, essa área foi descontada. Recomenda-se, mesmo assim, levantar no setor de meio ambiente da Prefeitura se não há nenhuma restrição além disso, que incida sobre o imóvel, por conta desse curso d'água existente aos fundos.**

**\* Na matrícula e certidão de localização emitida pela Prefeitura, a rua do avaliando consta como "Rua das Flores". Porém a placa de identificação constante "in loco" é "Rua Jacinto José Jacinto". Recomenda-se antes de aceitar o imóvel como garantia, atualizar o nome da rua na matrícula.**

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.



---

**Autor:** Engº Marcos Fortunato Taveira  
**Crea:** 5.068.999.408  
**Empresa:** MK Avaliações Imobiliárias Ltda.  
**Data:** São Paulo/ SP, 12 de agosto de 2019.

**14 - PESQUISA IMOBILIÁRIA**

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Terreno	Uso: Comercial
Endereço:	Praça do Povo, s/nº			Bairro: Centro	12/agosto/2019
Cidade:	Capelinha	UF: MG	Fonte	Vicente Edmilson	(33) 99104-2429
<a href="#">In loco</a>				Referência: -	
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
0,00	-		0	-	
Área de Terreno (m²)	Testada (m)	Situação	Topografia		Consistência
360,00	12,00	Meio de quadra	Plano		Seco
Status:	Valor de Venda		Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno
Oferta	R\$ 400.000,00		R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 400.000,00
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida		
0	0	0	Terreno com local excelente no centro.		

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Terreno	Uso: Comercial
Endereço:	Rua das Flores , nº 228			Bairro: Centro	12/agosto/2019
Cidade:	Capelinha	UF: MG	Fonte	Ranieli	(33) 99198-0079
<a href="#">In loco</a>				Referência: -	
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
0,00	-		0	-	
Área de Terreno (m²)	Testada (m)	Situação	Topografia		Consistência
800,00	22,00	Meio de quadra	Plano		Seco
Status:	Valor de Venda		Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno
Oferta	R\$ 700.000,00		R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 700.000,00
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida		
0	0	0	Terreno com local excelente no centro.		

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Terreno	Uso: Comercial
Endereço:	Rua Geraldo Pristo, 107			Bairro: Centro	12/agosto/2019
Cidade:	Capelinha	UF: MG	Fonte	Edmar - Construtora Santos	(33) 99104-3137
<a href="#">In loco</a>				Referência: -	
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
0,00	-		0	-	
Área de Terreno (m²)	Testada (m)	Situação	Topografia		Consistência
450,00	18,50	Esquina	Plano		Seco
Status:	Valor de Venda		Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno
Oferta	R\$ 500.000,00		R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 500.000,00
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida		
0	0	0	Terreno de esquina e duas frentes com localização excelente no centro.		

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Terreno	Uso: Comercial
Endereço:	Rua Jacinto José Ribeiro, 1757			Bairro: Centro	12/agosto/2019
Cidade:	Capelinha	UF: MG	Fonte	Ranieli	(33) 99104-3137
<a href="#">In loco</a>				Referência: -	
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
0,00	-		0	-	
Área de Terreno (m²)	Testada (m)	Situação	Topografia		Consistência
800,00	30,00	Meio de quadra	Plano		Seco
Status:	Valor de Venda		Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno
Oferta	R\$ 800.000,00		R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 800.000,00
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida		
0	0	0	Terreno com ótima localização na área central.		

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Terreno	Uso: Comercial
Endereço:	Rua Raul Coelho, 400			Bairro: Centro	12/agosto/2019
Cidade:	Capelinha	UF: MG	Fonte	Sr. Ranieli	(33) 99104-3137
<a href="#">In loco</a>				Referência: -	
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
0,00	-		0	-	
Área de Terreno (m²)	Testada (m)	Situação	Topografia		Consistência
360,00	12,00	Meio de quadra	Plano		Seco
Status:	Valor de Venda		Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno
Oferta	R\$ 400.000,00		R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 400.000,00
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida		
0	0	0	Terreno com ótima localização na área central.		

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

**15 - HOMOGENEIZAÇÃO**

Elemento	VU/m <sup>2</sup>	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m <sup>2</sup> Hom.
1	R\$ 1.111,11	0,9000	0,9000	0,9136	0,9500	1,0000	1,0000	R\$ 781,14
2	R\$ 875,00	0,9000	0,9000	1,0191	0,9500	1,0000	1,0000	R\$ 686,17
3	R\$ 1.111,11	0,9000	0,9000	0,9395	0,9500	1,0000	1,0000	R\$ 803,23
4	R\$ 1.000,00	0,9000	0,9000	1,0191	0,9500	1,0000	1,0000	R\$ 784,20
5	R\$ 1.111,11	0,9000	0,9000	0,9136	0,9500	1,0000	1,0000	R\$ 781,14

**Legenda:**

F.f. = Fator Oferta  
 F.t. = Fator Transposição  
 F.a. = Fator Área  
 F.. = Fator Topografia  
 F.c. = Fator Consistência  
 F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 3.835,88  
 Média Geral = R\$ 767,18  
**Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 767,18**  
 Limite Inferior (-30%) = R\$ 537,02  
 Limite Superior (+30%) = R\$ 997,33

**VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO**

CUB/2006 (R8-N)   JULHO/2019	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de Conservação
	Terreno	Nada Consta	Nada Consta
R\$ 1.430,09	0,000		0,0000
<b>Área averbada (em m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor/m<sup>2</sup></b>		<b>Total - Averbada</b>
0,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00
<b>Área não averbada (em m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor/m<sup>2</sup></b>		<b>Total - Não averbada</b>
0,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00
<b>Área do Terreno ÚTIL (em m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor/m<sup>2</sup></b>		<b>Total - Terreno</b>
471,69	R\$ 767,18		R\$ 361.869,25
<b>** Área do Terreno (em m<sup>2</sup>) NÃO EDIFICÁVEL</b>	<b>Valor/m<sup>2</sup></b>		<b>Total - Terreno</b>
270,00	R\$ 767,18		R\$ 207.137,52

**\*\* Vide observações constantes no item 13.**

Valor das edificações	Valor do terreno
R\$ 0,00	R\$ 361.900,00
<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b>	
<b>R\$ 361.900,00</b>	
<b>( Trezentos e sessenta e um mil e novecentos reais )</b>	

São Paulo/ SP, 12 de agosto de 2019.

\*Conforme 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.

## ANEXO A | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

A Cidade de Capelinha - MG, não disponibiliza mapa de zoneamento. Porém, existe características de área de zoneamento misto.

-

-

-

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação do logradouro.



Logradouro - Vista 01



Identificação do vizinho do lado esquerdo.



Vizinho do lado esquerdo.



Vizinho á esquerda



Logradouro - Vista 02

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação do vizinho do lado direito.



Vizinho do lado direito.



Vista da entrada do terreno.



Fachada do terreno.



Vista da frente para os fundos do terreno.



Vista da lateral esquerda para frente e lateral direito do terreno.

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Lote a valiendo - Vista 01



Lote a valiendo - Vista 02



Lote a valiendo - Vista 03



Lote a valiendo - Vista 04



Lote a valiendo - Vista 05



Lote a valiendo - Vista 06

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Lote a valiendo - Vista 07



Lote a valiendo - Vista 08



Lote a valiendo - Vista 09



Lote a valiendo - Vista 10

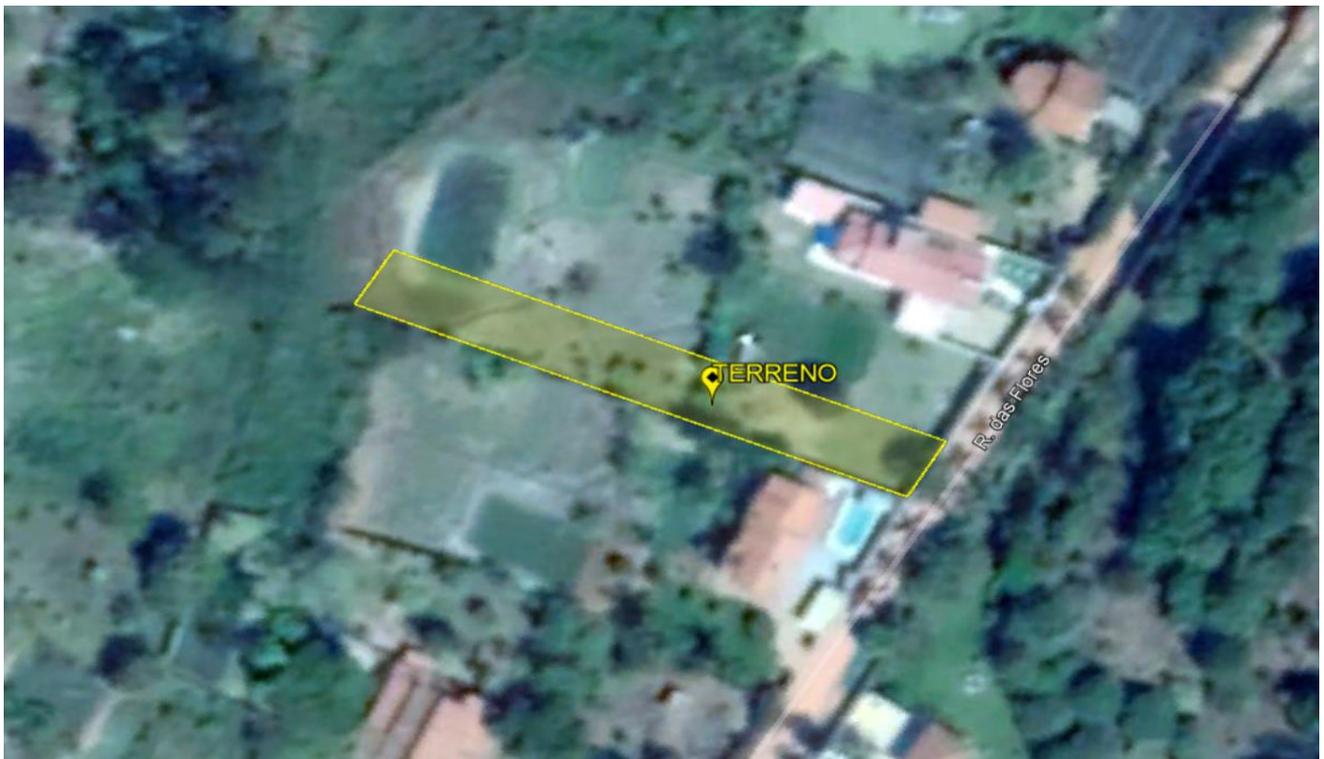
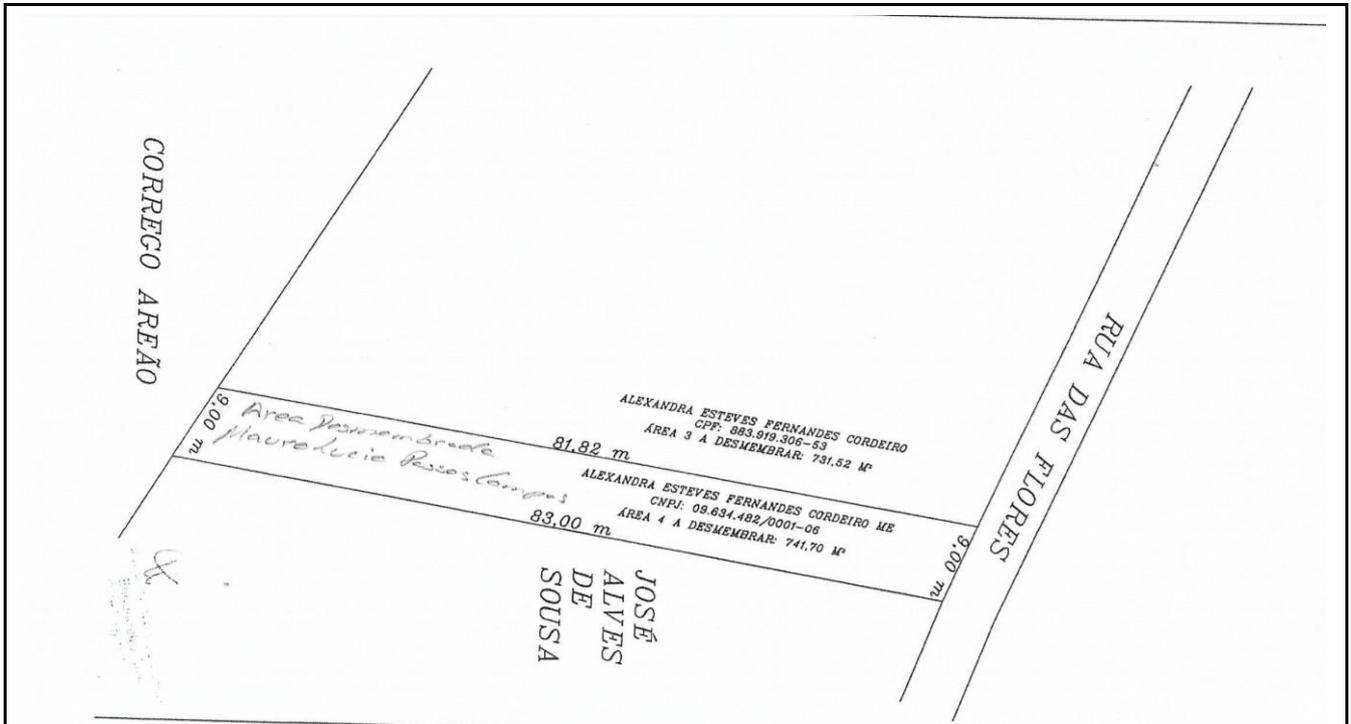


Lote a valiendo - Vista 11



Lote a valiendo - Vista 12

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação do lote na planta de quadra/lote.