

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 19.974 - Registro de Imóveis da Comarca de Bom Sucesso - MG.		
Solicitante:	Rodobens Consórcios		
Grupo/Cota:	Pasta 170053		
Proponente:			
Logradouro:	Rua José Neves Pires	Nº S/N	
Complemento:	Lote 03 Quadra C	Empreendimento: -	
CEP:	37262-000	Bairro: Loteamento Osvaldo Rodrigues Ferreira	
Cidade:	Santo Antônio do Amparo	UF: MG	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 62.000,00	R\$ 43.000,00
(Sessenta e dois mil reais.)	(Quarenta e três mil reais.)

Metodologia de cálculo:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	0,00m ²
Terreno	217,00m 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, 10 de Julho de 2023.)

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: Irregular

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 217,00m²

Testada: 10,40m

Fração Ideal: 100,000000%

Topografia: Caído para os fundos de 5% a 10%

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 0 Ano

Estado de Conservação: -

Uso: -

Ocupação: -

Tipo: Terreno

Andar: -

Padrão Construtivo: -

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Não. Trata-se de um terreno em benfeitorias edificadas.

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.

Não. Trata-se de um terreno em benfeitorias edificadas.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 19.974 - Registro de Imóveis da Comarca de Bom Sucesso - MG.
Inscrição imobiliária	-
Outros	Planta de Quadra/Lote.

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Terreno sem benfeitorias, situado à Rua José Neves Pires, Lote 03 da Quadra C, Loteamento Osvaldo Rodrigues Ferreira, Município de Santo Antônio do Amparo - MG.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Sim.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Não. Trata-se de um terreno sem benfeitorias edificadas.

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?

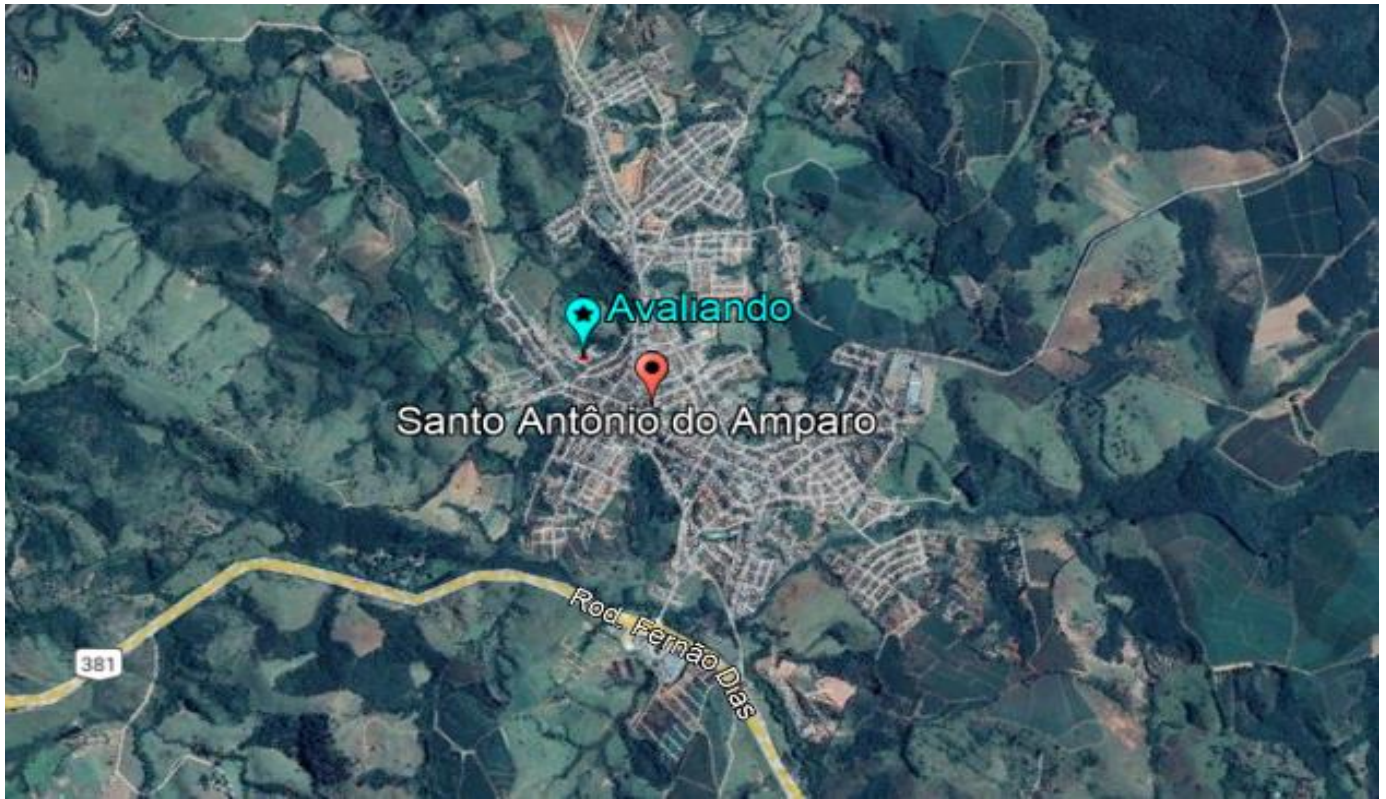
Não, trata-se de imóvel de retomada, destinado à leilão.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
<u>Terreno sem benfeitorias</u>					

12 - LOCALIZAÇÃO

20°56'46.8"S 44°55'25.6"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-MG (R8-N) | Junho/2023 R\$ 2.157,56

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua 03	Nº:	-	Bairro:	Piquete	10/07/2023	
Cidade:	Santo Antônio do Amparo	UF:	MG	Fonte:	Terrakasa Imóveis	(35) 3863-2315	
http://www.terrakasa.com.br/imovel/2740503/lote-venda-santo-antonio-do-amparo-mg-piquete						Ref.: 241	
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\$ 85.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 85.000,00	R\$ 425,00	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua João Dutra	Nº:	194	Bairro:	Lava-pés	10/07/2023	
Cidade:	Santo Antônio do Amparo	UF:	MG	Fonte:	Terrakasa Imóveis	(35) 3863-2315	
http://www.terrakasa.com.br/imovel/2694983/casa-venda-santo-antonio-do-amparo-mg-lavapes						Ref.: 232	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
188,14m²	1	2	Econômico - Máximo	30	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
231,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 350.000,00	R\$ 270.344,94	R\$ 1.436,93	R\$ 79.655,06	R\$ 344,83	Ofertado		
Observações:	1 dormitório, 1 suíte, demais ambientes e 2 vagas de garagem						

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Hum	Nº:	-	Bairro:	Loteamento Osvaldo Rodrigues Ferreira	10/07/2023	
Cidade:	Santo Antônio do Amparo	UF:	MG	Fonte:	Denilson Couto - Proprietário	(35) 9843-6012	
Informações obtidas direto com o proprietário - Não possui link						Ref.: -	
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\$ 75.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 75.000,00	R\$ 375,00	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua João Dutra	Nº:	-	Bairro:	Piquete	10/07/2023	
Cidade:	Santo Antônio do Amparo	UF:	MG	Fonte:	Terrakasa Imóveis	(35) 3863-2315	
http://www.terrakasa.com.br/imovel/2836120/lote-venda-santo-antonio-do-amparo-mg-piquete						Ref.: 261	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
212,50m²	0,00m	Meio de quadra	Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m		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\$ 235,29	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua 02	Nº:	-	Bairro:	Piquete	10/07/2023	
Cidade:	Santo Antônio do Amparo	UF:	MG	Fonte:	Terrakasa Imóveis	(35) 3863-2315	
http://www.terrakasa.com.br/imovel/2740463/lote-venda-santo-antonio-do-amparo-mg-piquete						Ref.: 239	
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 10% a 20%		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 55.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 55.000,00	R\$ 275,00	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\$ 425,00	0,9000	1,0000	0,9798	0,9000	1,0000	1,0000	R\$ 337,30
2	R\$ 344,83	0,9000	1,0000	1,0158	0,9000	1,0000	1,0000	R\$ 283,71
3	R\$ 375,00	0,9000	1,0000	0,9798	0,9000	1,0000	1,0000	R\$ 297,62
4	R\$ 235,29	0,9000	1,0000	0,9948	1,1250	1,0000	1,0000	R\$ 236,99
5	R\$ 275,00	0,9000	1,0000	0,9798	1,1250	1,0000	1,0000	R\$ 272,82

Legenda:

F.f. = Fator Oferta
 F.t. = Fator Transposição (Centro)
 F.a. = Fator Área
 F.tg. = Fator Topografia
 F.c. = Fator Consistência
 F.s. = Fator Situação (esquina)

	Somatório =	R\$ 1.428,44
	Valor Unitário Homogeneizado =	R\$ 285,69
	Limite Inferior (-30%) =	R\$ 199,98
	Limite Superior (+30%) =	R\$ 371,39

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
217,00m ²	R\$ 285,69	R\$ 62.000,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 62.000,00 (Sessenta e dois mil reais.)

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO				MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU			Média Saneada	R\$ 285,69
	III	II	I	Limite superior	R\$ 371,39
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	Limite inferior	R\$ 199,98
Intervalo de confiança		17,55%		Desvio Padrão	36,56
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			III	Coefficiente de Variação	12,80%
*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)				Total de elementos saneados	5
				T de Student	1,533
				Intervalo de confiança	
				Limite Superior	8,77% R\$ 310,75
				Limite Inferior	-8,77% R\$ 260,62

(São Paulo/SP, 10 de Julho de 2023.)

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.

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

INFORMAÇÕES DE POPULAÇÃO E SE INTEGRA REGIÃO METROPOLITANA

Município possui 16723 habitantes - Fonte: Relatório "IBGE. Diretoria de Pesquisas - DPE - Coordenação Técnica do Censo Demográfico - CTD" (relatório disponibilizado pelo contratante) - Ano da população estimada: 2022.

Imóvel NÃO integra nenhuma região metropolitana.

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,5% a.m. e período (n) de 24 meses.

INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para terreno sem benfeitorias, situado à Rua José Neves Pires, Lote 03 da Quadra C, Loteamento Osvaldo Rodrigues Ferreira, Município de Santo Antônio do Amparo - MG.

O logradouro do avaliando não possui CEP próprio, portanto foi utilizado o CEP da cidade.

DEMAIS INFORMAÇÕES

Dados extraídos da matrícula Nº 19.974 e constatações feitas "in loco" durante a vistoria. O imóvel possui área de terreno de 217,00m².

IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

O imóvel não possui identificação. A partir da planta de quadra e lote, foi possível identificar e confirmar a localização do imóvel. – VIDE ANEXO C.

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.



Engº Roberto Carlos Oliveira

CREA: 5.069.518.853

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

(São Paulo/SP, 10 de Julho de 2023.)

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%

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro - Vista 01



Logradouro - Vista 02



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Fachada do avaliando



Avaliando internamente - Vista 01

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Avaliando internamente - Vista 02



Avaliando internamente - Vista 03



Avaliando internamente - Vista 04



Avaliando internamente - Vista 05



Avaliando internamente - Vista 06



Avaliando internamente - Vista 07

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Avaliando internamente - Vista 08

EM BRANCO

-



LAUDO DE AVALIAÇÃO | Rodobens Consórcios

Grupo/Cota: Pasta 170053

Proponente: Wallace Elias Molinari X Rodobens Administradora de Consórcios Ltda

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Após várias tentativas, não foi possível localizar mapa de zoneamento municipal, porém foi possível constatar de que o imóvel avaliando possui uso residencial coerente com seu entorno residencial.



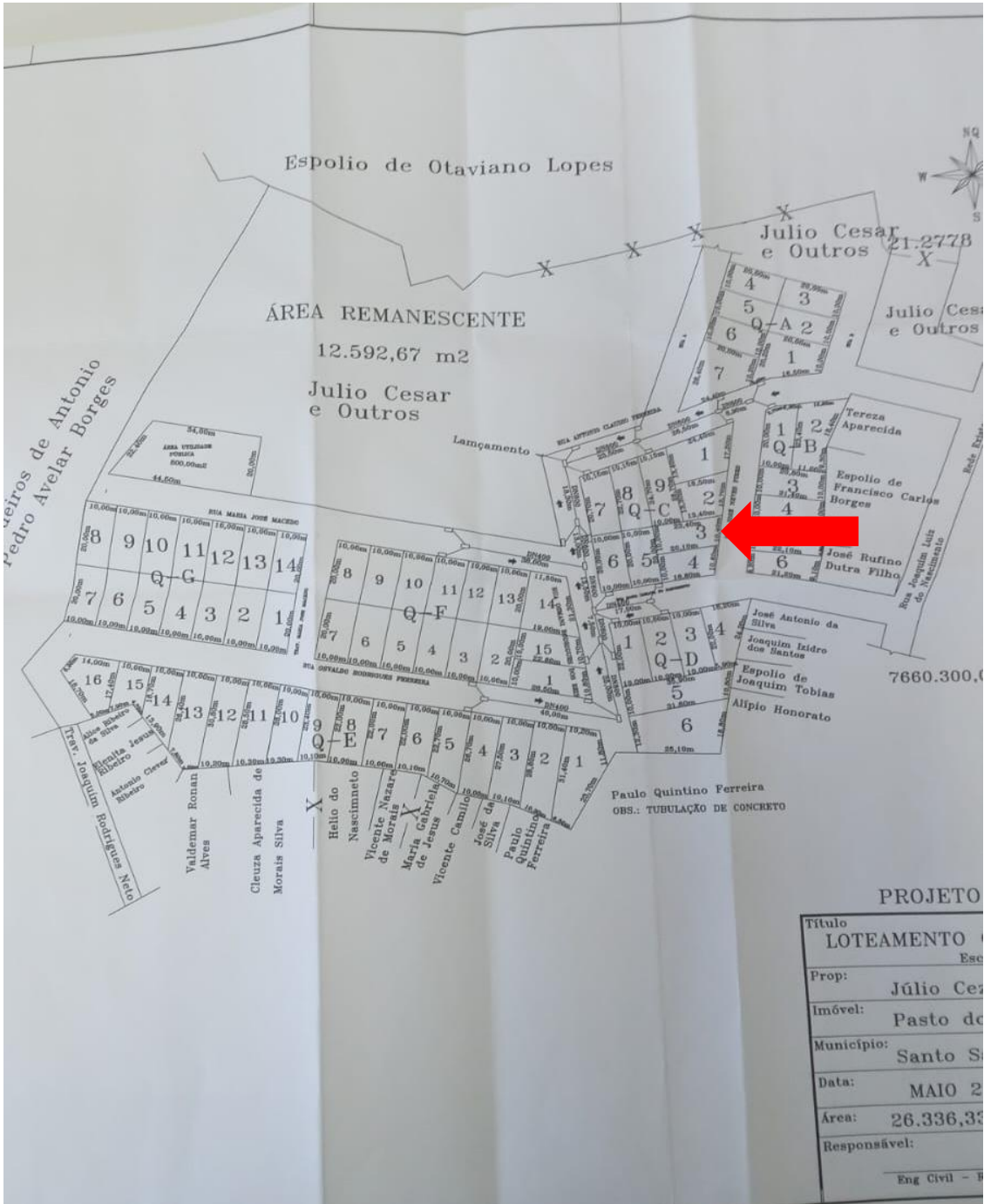
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO | Rodobens Consórcios

Grupo/Cota: Pasta 170053

Fonte: Wallace Elias Molinari X Rodobens Administradora de Consórcios Ltda

ANEXO C | PLANTA DE QUADRA



PROJETO

Título	LOTEAMENTO
Prop:	Júlio Cesar e Outros
Imóvel:	Pasto de
Município:	Santo S
Data:	MAIO 2
Área:	26.336,33
Responsável:	Eng Civil - B