



Laudo de avaliação de imóveis

NRA

Identificação do Imóvel											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário TAMASA SA				Nº CPF / CNPJ 18823724000109			Nome Empreendimento Edifício Bristol Easy Hotel Betim				
Valor Compra Venda R\$ 2.000.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 1882372400010901				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1		Matrícula: 169919							
Logradouro AV RIO NEGRO		Nº 30		Andar Suítes 429,430			Complemento SUITES 525 526 527 528				
Bairro DOM BOSCO		Cidade BETIM		UF MG		CEP 32670-552		Latitude -19.951362 Longitude -44.160478			
Caracterização da Região											
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☒ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano			Restritivos: ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Metrô ☒ Segurança ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Centro Comercial ☒ Escola ☒ Rede Bancária ☒ Coleta de Lixo ☐ Clínicas/Hospitais ☐ Parque			Análise da Região do Bairro Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☐ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial			Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Terreno											
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Regular (Geométrico) ☒ Irregular			Dimensões Área (em m²): 4.872,73 m² Fração Ideal: 0,003800 %					
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado			Formato			Nome Acompanhante Vistoria: Paulo					
Tipo do Acompanhante ☒ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo						Contato Telefônico Acompanhante: (31) 99901-4034					
Condomínio / Imóvel Avaliando											
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando											
Nº Andares/Pavimentos: 8		Unidades Por Andar: 32		Nº Total de Unidades: 224		Nº de Elevadores: 3		Valor Condomínio: R\$ 0,00 ☐ Por Mês ☐ Por Ano			
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 1º PAVIMENTO PORTARIA. 2º AO 8º PAVIMENTO APARTAMENTOS.		Uso do Edifício: Comercial		Padrão de Construção do Edifício ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal ☐ Normal-baixo ☐ Baixo				Estado Conservação Edifício ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação			
Infraestrutura do Edifício ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☒ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☒ Interfone ☒ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☒ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins											
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga Autônoma ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo			Indício Ocupação Imóvel ☐ Habitado ☒ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 1 Ano Construção 2017			
						Estado Conservação Imóvel ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção		Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☐ Baixo ☒ Normal ☐ Mínimo			
Uso Imóvel: Comercial			Fechamento das Paredes: Parede de Gesso (drywall)				Nº Banheiros: 1				
Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1			Nº Dormitórios 1				
Dimensões Área Privativa: 14,50 m² Área Comum (m²): 11,34 m² Área Total (m²): 25,84 m² Área Averbada: 25,84 m² Área não Averbada 0 m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			Face Imóvel ☒ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste				
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto			
Suíte		1		VINILICO		PINTURA		LAJE			
Banheiro Suíte		1		PORCELANATO		CERÂMICA		GESSO			

Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?

☒ Sim ☐ Não

Questões Complementares

Data da Vistoria: 01/04/2020

	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	☒	☐
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	☒	☐
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	☒	☐
4) O imóvel possui vaga de garagem?	☐	☒
Estacionamento privado.		
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	☒	☐
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	☐	☒
Obra 98% concluída, faltando apenas a adequação das luminárias nos corredores e reforma da entrada de veículos (portaria).		
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	☒	☐
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	☒	☐
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	☒	☐
10) O imóvel possui características uni-familiares?	☒	☐
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	☒	☐
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	☒	☐
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	☒	☐
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	☒	☐
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	☐	☒

Observações Finais

* Dados do imóvel: - Áreas da Matrícula 169919 Suíte 429 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim - MG: Área Privativa = 14,50m²; Área Comum = 11,34m²; Área Total = 25,84m²; Fração ideal = 0,00380%; Vagas de garagem = 0.- Valor = R\$300.000,00 Valor de Liquidação Forçada = R\$209.000,00. Áreas da Matrícula 169920 Suíte 430 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim - MG: Área Privativa = 14,25m²; Área Comum = 11,13m²; Área Total = 25,38m²; Fração ideal = 0,00373%; Vagas de garagem = 0.- Valor = R\$295.000,00 Valor de Liquidação Forçada = R\$206.000,00. Áreas da Matrícula 169947 Suíte 525 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim - MG: Área Privativa = 17,17m²; Área Comum = 13,40m²; Área Total = 30,57m²; Fração ideal = 0,00449%; Vagas de garagem =0.- Valor = R\$356.000,00 Valor de Liquidação Forçada = R\$248.000,00. Áreas da Matrícula 169948 Suíte 526 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim - MG: Área Privativa = 14,25m²; Área Comum = 11,13m²; Área Total = 25,38m²; Fração ideal = 0,00373%; Vagas de garagem = 0.- Valor = R\$295.000,00 Valor de Liquidação Forçada = R\$206.000,00. Áreas da Matrícula 169949 Suíte 527 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim - MG: Área Privativa = 14,25m²; Área Comum = 11,13m²; Área Total = 25,38m²; Fração ideal = 0,00373%; Vagas de garagem = 0.- Valor = R\$295.000,00 Valor de Liquidação Forçada = R\$206.000,00. Áreas da Matrícula 169950 Suíte 528 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim - MG: Área Privativa = 14,50m²; Área Comum = 11,34m²; Área Total = 25,84m²; Fração ideal = 0,00380%; Vagas de garagem = 0. Valor = R\$300.000,00 Valor de Liquidação Forçada = R\$209.000,00. - Áreas da Matrícula 169.880 Suíte 322 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim - MG: Área Privativa = 14,25m²; Área Comum = 11,13m²; Área Total = 25,38m²; Fração ideal = 0,00373%; Vagas de garagem = 0. Valor = R\$295.000,00 Valor de Liquidação Forçada = R\$206.000,00.- Áreas da Matrícula 169.913 Suíte 423 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim - MG: Área Privativa = 14,50m²; Área Comum = 11,34m²; Área Total = 25,84m²; Fração ideal = 0,00380%; Vagas de garagem = 0. Valor = R\$300.000,00 Valor de Liquidação Forçada = R\$209.000,00.- Áreas da Matrícula 169.914 Suíte 424 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim - MG: Área Privativa = 14,50m²; Área Comum = 11,34m²; Área Total = 25,84m²; Fração ideal = 0,00380%; Vagas de garagem = 0. Valor = R\$300.000,00 Valor de Liquidação Forçada = R\$209.000,00.- Áreas da Matrícula 169.951 Suíte 529 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim - MG: Área Privativa = 14,50m²; Área Comum = 11,34m²; Área Total = 25,84m²; Fração ideal = 0,00380%; Vagas de garagem = 0. Valor = R\$300.000,00 Valor de Liquidação Forçada = R\$209.000,00. - Áreas da Matrícula 169.953 Suíte 531 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim - MG: Área Privativa = 14,25m²; Área Comum = 11,13m²; Área Total = 25,38m²; Fração ideal = 0,00373%; Vagas de garagem = 0. Valor = R\$295.000,00 Valor de Liquidação Forçada = R\$206.000,00. - Áreas da Matrícula 169.954 Suíte 532 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim - MG: Área Privativa = 14,75m²; Área Comum = 11,52m²; Área Total = 26,27m²; Fração ideal = 0,00386%; Vagas de garagem = 0. Valor = R\$306.000,00 Valor de Liquidação Forçada = R\$213.000,00. - Áreas do IPTU contribuinte 445001-RÁDIO BETIM SOCIEDADE DE RADIODIFUSÃO do ano 2020: Área 14,50m²; Fração ideal = 0,00380.* Observações adicionais: - As unidades 322, 423, 424, 529, 531 e 532 não foram vistoriadas, por isso não constam no relatório fotográfico.- Devido a dificuldade de amostras compatíveis, foi utilizado mais de três amostras no mesmo empreendimento e aumentamos o raio de pesquisa.- Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1	Logradouro AV RIO NEGRO	Nº 30	Andar 5	Complemento AP 505	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro DOM BOSCO	Cidade BETIM	UF MG	CEP 32670-552	Latitude -19.951362	Longitude -44.160478
	Descrição Apartamento tipo com 1 suíte e 1 banheiro.			Fonte de Informações Amilton	Telefone (31) 99907-0507	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 2017
	Valor Venda / Oferta R\$ 299.900,00	Data Venda / Oferta 01/04/2020	Valor m² R\$ 20.350,40	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00
	Área Privativa 14			Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0	

2	Logradouro AV RIO NEGRO	Nº 30	Andar 6	Complemento AP 617	Proximidade do Imóvel	0 km
	Bairro DOM BOSCO	Cidade BETIM	UF MG	CEP 32670-552	Latitude -19.951362	Longitude -44.160478
	Descrição Apartamento tipo com 1 suíte e 1 banheiro.			Fonte de Informações Amilton	Telefone (31) 99907-0507	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 2017
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 01/04/2020	Valor m² R\$ 20.357,10	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00
	Área Privativa 14			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	

3	Logradouro AV RIO NEGRO	Nº 30	Andar 4	Complemento AP 410	Proximidade do Imóvel	0 km
	Bairro DOM BOSCO	Cidade BETIM	UF MG	CEP 32670-552	Latitude -19.951362	Longitude -44.160478
	Descrição Apartamento tipo com 1 suíte e 1 banheiro.			Fonte de Informações Amilton	Telefone (31) 99907-0507	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 2017
	Valor Venda / Oferta R\$ 299.900,00	Data Venda / Oferta 01/04/2020	Valor m² R\$ 20.306,10	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00
	Área Privativa 14			Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0	

4	Logradouro AV JOAO DE DEUS COSTA	Nº 205	Andar 5	Complemento AP 516	Proximidade do Imóvel	0 km
	Bairro CENTRO	Cidade CONTAGEM	UF MG	CEP 32040-580	Latitude	Longitude
	Descrição Apartamento tipo com 1 suíte e 1 banheiro.			Fonte de Informações RRX Incorporações	Telefone (32) 3451-3003	
	Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 299.900,00	Data Venda / Oferta 01/04/2020	Valor m² R\$ 21.297,70	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00
	Área Privativa 14			Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0	

5	Logradouro AV JOAO DE DEUS COSTA	Nº 205	Andar 4	Complemento AP 109	Proximidade do Imóvel	0 km
	Bairro CENTRO	Cidade CONTAGEM	UF MG	CEP 32040-580	Latitude	Longitude
	Descrição Apartamento tipo com 1 suíte e 1 banheiro.			Fonte de Informações RRX Incorporações	Telefone (32) 3451-3003	
	Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 299.900,00	Data Venda / Oferta 01/04/2020	Valor m² R\$ 21.297,70	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00
	Área Privativa 14			Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0	

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

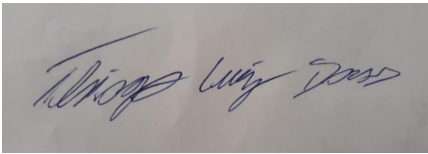
Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 176,20	Valor m²: R\$ 20.641,32	Valor Edificação: R\$ 3.637.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 2.534.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 3.637.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 3.637.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 3.637.000,00	Valor por extenso: três milhões e seiscentos e trinta e sete mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
169919	1	Outro	Suíte de Hotel: 429	14,50	R\$ 300.000,00	R\$ 209.000,00
169920	1	Outro	Suíte de Hotel: 430	14,25	R\$ 295.000,00	R\$ 206.000,00
169947	1	Outro	Suíte de Hotel: 525	17,17	R\$ 356.000,00	R\$ 248.000,00
169948	1	Outro	Suíte de Hotel: 526	14,25	R\$ 295.000,00	R\$ 206.000,00
16949	1	Outro	Suíte de Hotel: 527	14,25	R\$ 295.000,00	R\$ 206.000,00
169950	1	Outro	Suíte de Hotel: 528	14,50	R\$ 300.000,00	R\$ 209.000,00
169880 - Suíte Hotel: 322 - 14,25 m²	R\$ 295.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa e cinco mil reais				
169913 - Suíte Hotel: 423 - 14,50 m²	R\$ 300.000,00	Valor por extenso: trezentos mil reais				
169914 - Suíte Hotel: 424 - 14,50 m²	R\$ 300.000,00	Valor por extenso: trezentos mil reais				
169951 - Suíte Hotel: 529 - 14,50 m²	R\$ 300.000,00	Valor por extenso: trezentos mil reais				
169953 - Suíte Hotel: 531 - 14,25 m²	R\$ 295.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa e cinco mil reais				
169954 - Suíte Hotel: 532 - 14,75 m²	R\$ 306.000,00	Valor por extenso: trezentos e seis mil reais				
Valor Imóvel	R\$ 3.637.000,00	Valor por extenso: três milhões e seiscentos e trinta e sete mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome da Empresa Dexter Engenharia	Nome do Avaliador THIAGO LUIZ DAROS	CREA / CAU MG217336D
Local e Data BELO HORIZONTE 23/07/2020		

“Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo”

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

“A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander”. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel”.

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Identificação Numérica
Descrição LOGRADOURO
Data Foto 01/04/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 01/04/2020



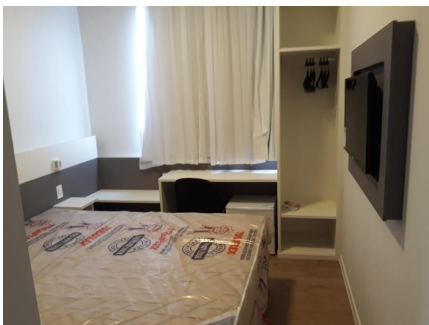
Representação Suíte
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 01/04/2020



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 01/04/2020

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 01/04/2020

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 01/04/2020

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 01/04/2020

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 01/04/2020

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 01/04/2020

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

PLANILHA DE CÁLCULO POR TRATAMENTO POR FATORES

Amostra nº	Preço do Imóvel (R\$)	Elasticidade da Oferta	Cota-Parte de Terreno	Idade Aparente (anos)	Estado de Conservação	Número de Vagas de Garagem	Área Privativa (m²)	Vida Útil (anos)	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Privativa (R\$/m²)
1	299.900,00	0,950	30,00%	1	1	0	14,000	60	0	20.350,36
2	300.000,00	0,950	30,00%	1	1	0	14,000	60	0	20.357,14
3	299.900,00	0,950	30,00%	1	1	0	14,000	60	0	20.350,36
4	299.900,00	0,950	30,00%	4	3	0	14,000	60	0	20.350,36
5	299.900,00	0,950	30,00%	4	3	0	14,000	60	0	20.350,36
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
área privativa (m²)	14,25
idade aparente (anos)	1
estado de conservação	1
nº de vagas	0
vida útil (anos)	60
Fator idade e est.conserv.	0,99200

Pré-saneamento amostral	
Média = R\$ 20.351,71 /m²	
R\$ 14.246,20	< Média < R\$ 26.457,23
Desvio padrão = 3,03	
Coef. de variação = 0,01491	

Amostra nº	Valores das Cotas-Partes (R\$/m²)		Variável Depreciação Física		Variável Vaga de Garagem		Variável Localização		Variável Andar		Variável Padrão Construtivo		Variável Opcional		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m²)
	Cota Terreno	Cota Benfeitoria	Fator depreciação	Difer. (R\$)	Fator Vaga	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Andar	Difer. (R\$)	Fator Padrão	Difer. (R\$)	Fator Opcional	Difer. (R\$)	
1	6.105,11	14.245,25	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	20.350,40
2	6.107,14	14.250,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	20.357,10
3	6.105,11	14.245,25	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,997	-44,24	1,000	0,00	20.306,10
4	6.105,11	14.245,25	1,048	686,37	1,000	0,00	1,050	305,26	1,000	0,00	0,997	-44,24	1,000	0,00	21.297,70
5	6.105,11	14.245,25	1,048	686,37	1,000	0,00	1,050	305,26	1,000	0,00	0,997	-44,24	1,000	0,00	21.297,70
0															
0															
0															
0															
0															
0															
0															
0															
Coeficientes de variação ==>			1,81668	maior	0,01491	Ok	0,81069	maior	0,01491	Ok	0,12890	maior	0,01491	Ok	Média = R\$ 20721,8 /m²
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		

Avaliação válida para o SUITES nº 527, 526 e 430 , localizadas no Empreendimento Bristol Easy Hotel Betim, situado na Av. Rio Negro nº 30, com direito ao uso de 0 vagas de garagem.

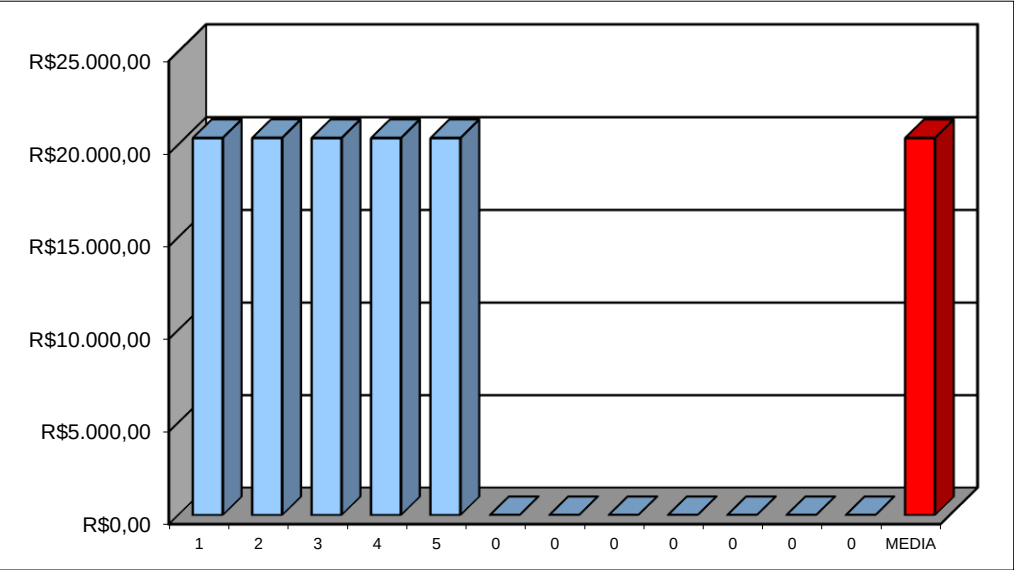
Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :
R\$14.505,26 < Média < R\$26.938,34

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 20.351,71	Média	R\$ 20.721,80
Desvio Pad.	3,03	Desvio Pad.	526,09
Coef. Var.	0,01	Coef. Var.	2,54

Antes



Depois

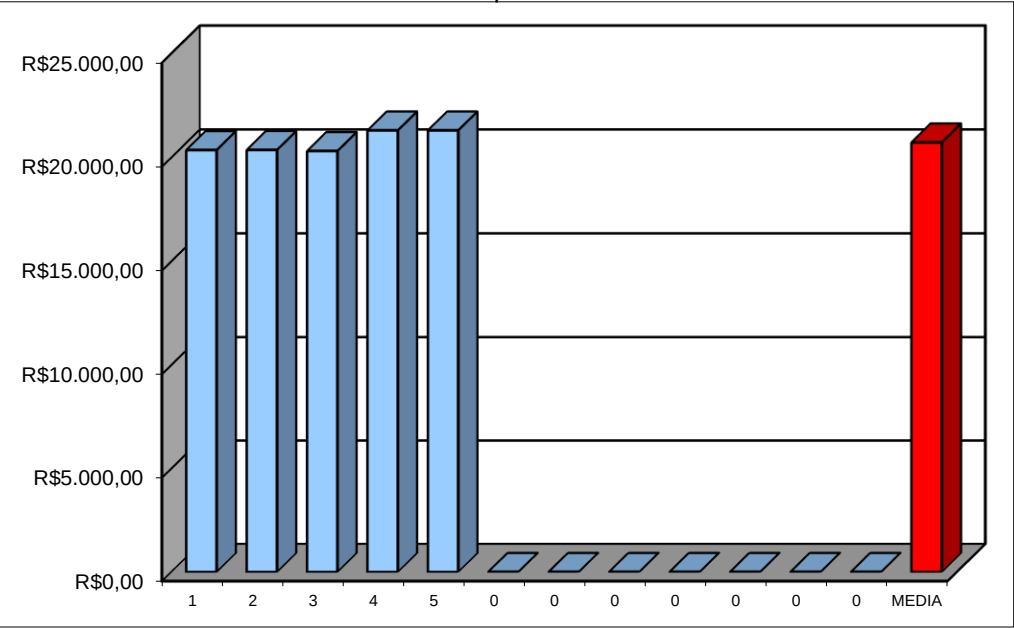
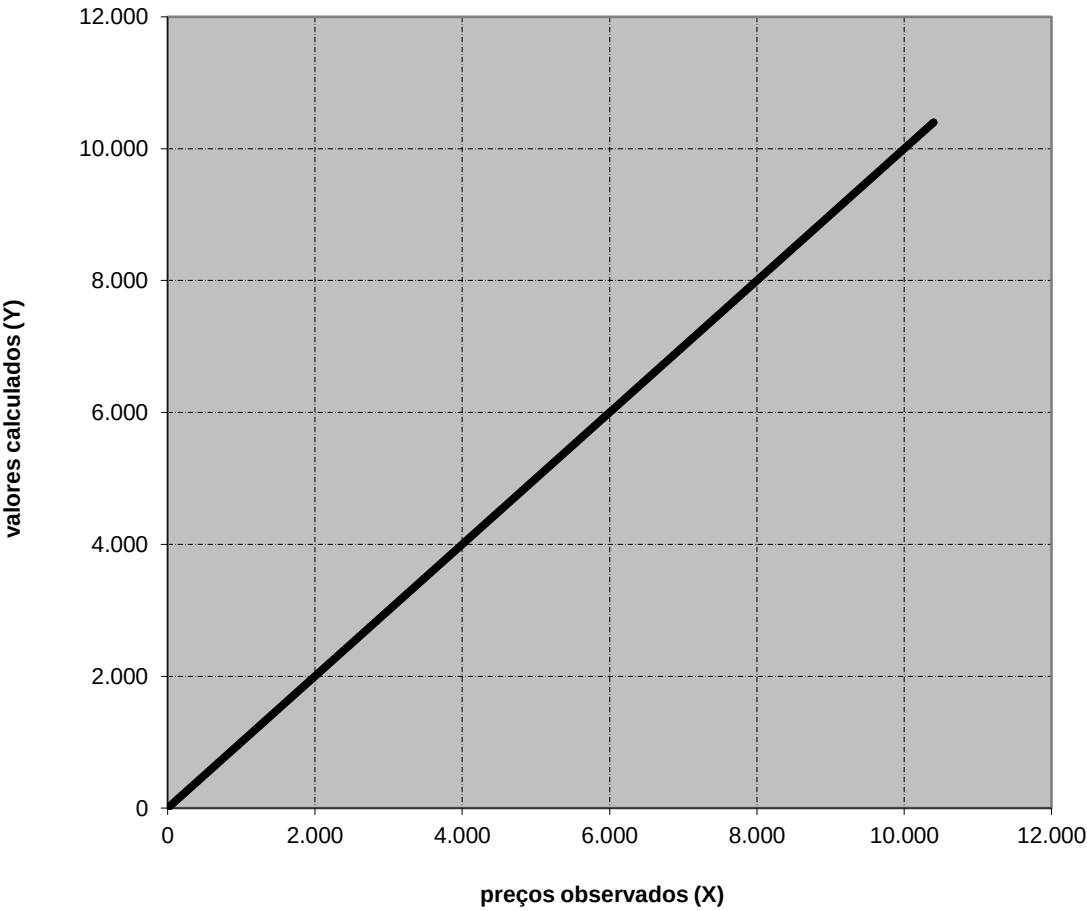


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
10.400,00	10.400,00

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	20.350,36	20721,80
2	20.357,14	20721,80
3	20.350,36	20766,04
4	20.350,36	19774,41
5	20.350,36	19774,41
0		
0		
0		
0		
0		
0		
0		
0		



AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA UNIDADE AVALIADA

Tipo do Imóvel:	Apart Médio
Idade Aparente:	1 anos
Est. Conservação:	Novo
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	Apart Médio
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,605
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.461,600
Área Privativa:	14,25 m²
Número de vagas de garagem:	0
Número de dormitórios:	1
Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 20.721,80 /m²

VALOR CALCULADO*:	R\$ 295.000,00
-------------------	----------------

*valor sem liquidez.

Nível de Precisão Obtido no Cálculo Avaliatório:	III
Nível de Fundamentação Obtido no Cálculo Avaliatório:	I

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	R\$ 295.000,00
------------------------------	----------------

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Utilizando fator de liquidez de 0,6967	R\$ 206.000,00
--	----------------

Avaliação válida para o SUITES nº 527, 526 e 430 , localizadas no Empreendimento Bristol Easy Hotel Betim, situado na Av. Rio Negro nº 30, com direito ao uso de 0 vagas de garagem.

Elementos Amostrais:

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 295.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

IPTU

5.900,00

0,17%

ao mês

Manutenção/administração

0,16%

ao mês

Comissão de venda

0,12%

ao mês

Total 1

0,45%

ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.

7,85%

Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano

4,31%

IPCA 12 meses

Custo financeiro

3,39%

ao ano

Total 2

0,28%

ao mês

Despesas totais

Total 1

Total 2

=

0,73%

fixas + financeiras

Prazo de comercialização

50

meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

69,83%

R\$ 206.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	X	difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	X

CONSIDERAÇÕES:

Avaliação válida para o SUITES nº 527, 526 e 430 (unidades com área privativa de 14,25m²) , localizadas no Empreendimento Bristol Easy Hotel Betim, situado na Av. Rio Negro nº 30, com direito ao uso de 0 vagas de garagem.

PLANILHA DE CÁLCULO POR TRATAMENTO POR FATORES

Amostra nº	Preço do Imóvel (R\$)	Elasticidade da Oferta	Cota-Parte de Terreno	Idade Aparente (anos)	Estado de Conservação	Número de Vagas de Garagem	Área Privativa (m²)	Vida Útil (anos)	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Privativa (R\$/m²)
1	299.900,00	0,950	30,00%	1	1	0	14,000	60	0	20.350,36
2	300.000,00	0,950	30,00%	1	1	0	14,000	60	0	20.357,14
3	299.900,00	0,950	30,00%	1	1	0	14,000	60	0	20.350,36
4	299.900,00	0,950	30,00%	4	3	0	14,000	60	0	20.350,36
5	299.900,00	0,950	30,00%	4	3	0	14,000	60	0	20.350,36
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
área privativa (m²)	14,50
idade aparente (anos)	1
estado de conservação	1
nº de vagas	0
vida útil (anos)	60
Fator idade e est.conserv.	0,99200

Pré-saneamento amostral	
Média = R\$ 20.351,71 /m²	
R\$ 14.246,20	< Média < R\$ 26.457,23
Desvio padrão = 3,03	
Coef. de variação = 0,01491	

Amostra nº	Valores das Cotas-Partes (R\$/m²)		Variável Depreciação Física		Variável Vaga de Garagem		Variável Localização		Variável Andar		Variável Padrão Construtivo		Variável Opcional		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m²)
	Cota Terreno	Cota Benfeitoria	Fator depreciação	Difer. (R\$)	Fator Vaga	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Andar	Difer. (R\$)	Fator Padrão	Difer. (R\$)	Fator Opcional	Difer. (R\$)	
1	6.105,11	14.245,25	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	20.350,40
2	6.107,14	14.250,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	20.357,10
3	6.105,11	14.245,25	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,997	-44,24	1,000	0,00	20.306,10
4	6.105,11	14.245,25	1,048	686,37	1,000	0,00	1,050	305,26	1,000	0,00	0,997	-44,24	1,000	0,00	21.297,70
5	6.105,11	14.245,25	1,048	686,37	1,000	0,00	1,050	305,26	1,000	0,00	0,997	-44,24	1,000	0,00	21.297,70
0															
0															
0															
0															
0															
0															
0															
0															
Coeficientes de variação ==>			1,81668	maior	0,01491	Ok	0,81069	maior	0,01491	Ok	0,12890	maior	0,01491	Ok	Média = R\$ 20721,8 /m²
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		

Avaliação válida para o SUITES nº 528 e 429 , localizadas no Empreendimento Bristol Easy Hotel Betim, situado na Av. Rio Negro nº 30, com direito ao uso de 0 vagas de garagem.

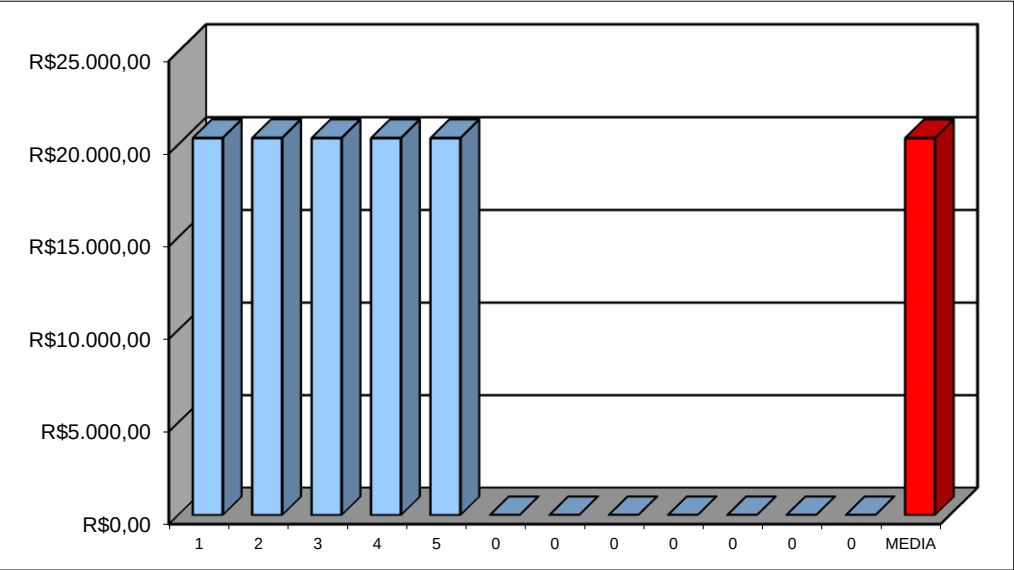
Para saneamento consideramos um intervalo
de 30% em torno da média :
R\$14.505,26 < Média < R\$26.938,34

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 20.351,71	Média	R\$ 20.721,80
Desvio Pad.	3,03	Desvio Pad.	526,09
Coef. Var.	0,01	Coef. Var.	2,54

Antes



Depois

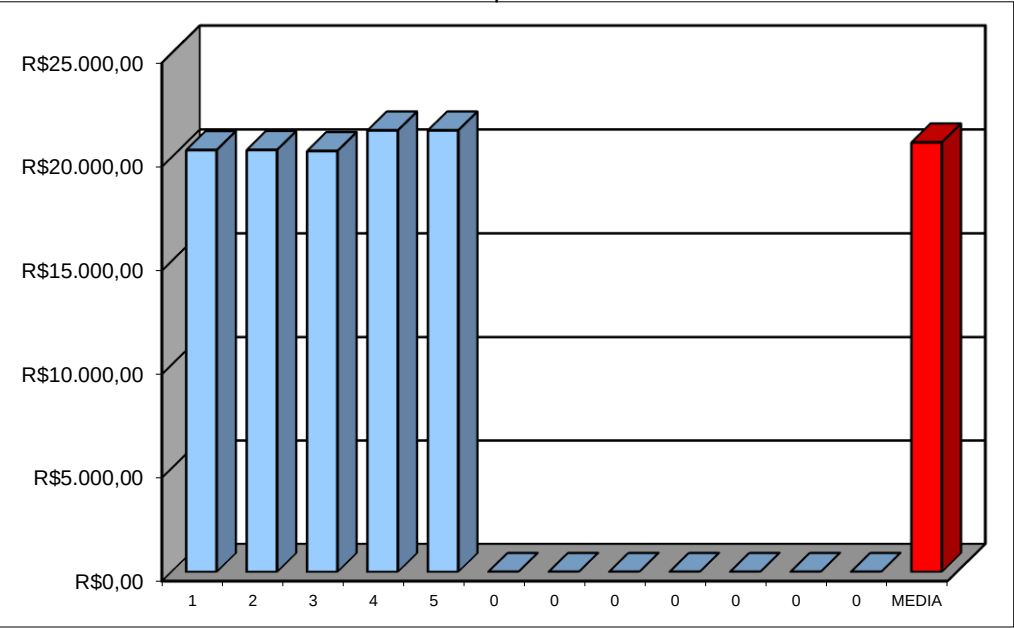
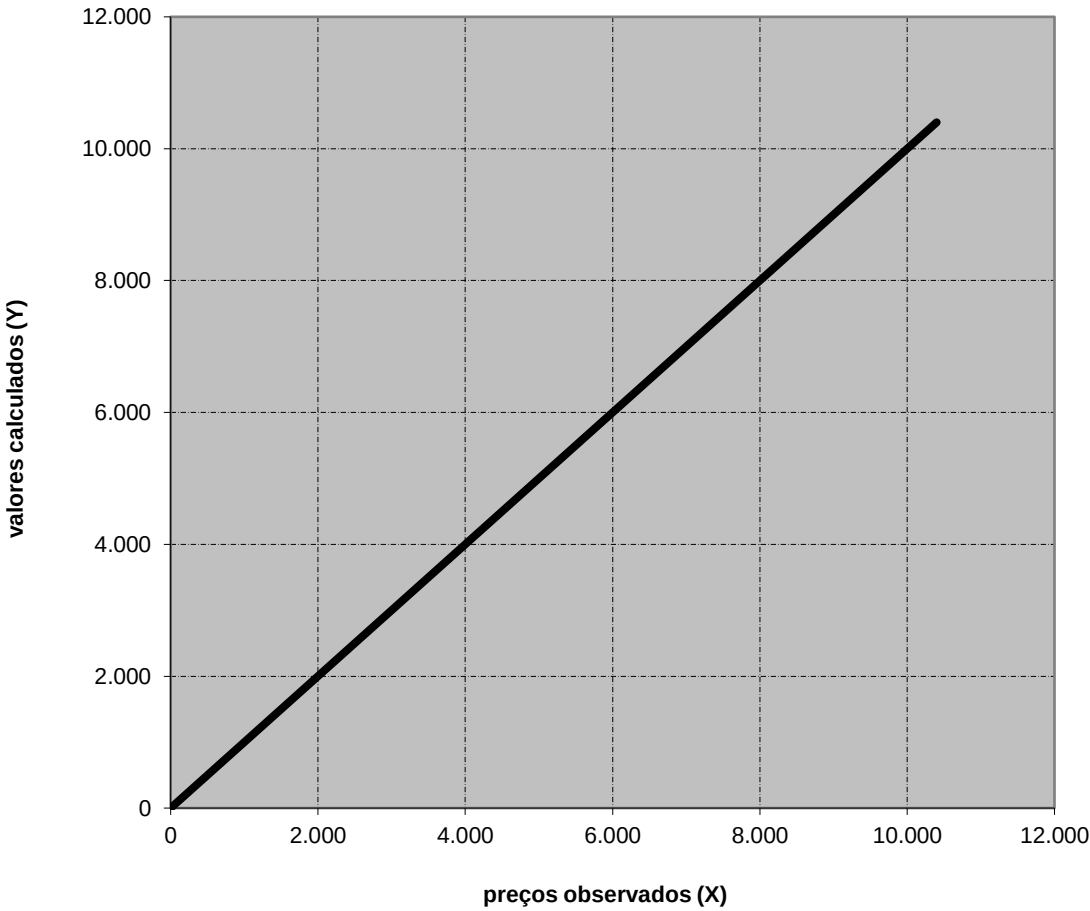


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
10.400,00	10.400,00

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	20.350,36	20721,80
2	20.357,14	20721,80
3	20.350,36	20766,04
4	20.350,36	19774,41
5	20.350,36	19774,41
0		
0		
0		
0		
0		
0		
0		
0		



AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA UNIDADE AVALIADA

Tipo do Imóvel:	Apart Médio
Idade Aparente:	1 anos
Est. Conservação:	Novo
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	Apart Médio
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,605
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.461,600
Área Privativa:	14,50 m²
Número de vagas de garagem:	0
Número de dormitórios:	1
Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 20.721,80 /m²

VALOR CALCULADO*:	R\$ 300.000,00
-------------------	----------------

*valor sem liquidez.

Nível de Precisão Obtido no Cálculo Avaliatório:	III
Nível de Fundamentação Obtido no Cálculo Avaliatório:	I

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	R\$ 300.000,00
------------------------------	----------------

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Utilizando fator de liquidez de 0,6967	R\$ 209.000,00
--	----------------

Avaliação válida para o SUITES nº 528 e 429 , localizadas no Empreendimento Bristol Easy Hotel Betim, situado na Av. Rio Negro nº 30, com direito ao uso de 0 vagas de garagem.

Elementos Amostrais:				
	Elemento Amostral : nº 01		Data : 01/04/2020	Cidade: Betim
	Endereço: Avenida Av. Rio Negro	30 Bristol Easy Hotel Betim		
	Fonte / Telefone: Amilton	(31) 99907-0507	Bairro: Dom Bosco	
	Padrão construtivo: Médio	CEP: 32670-552	Zona : ZM	
	Formato:	Área de Terreno:	Testada:	
	Área Útil: 14,00 m²	Coef.ajuste padrão: 1,00	Construção:	
	Custo Unitário: R\$ 21.421,43	Idade aparente: 1 anos	Est.Cons: Novo	
	Observações: 0 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar Ap 505
	Preço: R\$ 299.900,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:
	Fatores Localiz.: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 20.350,40

	Elemento Amostral : nº 02		Data : 01/04/2020	Cidade: Betim
	Endereço: Avenida Av. Rio Negro	30 Bristol Easy Hotel Betim		
	Fonte / Telefone: Amilton	(31) 99907-0507	Bairro: Dom Bosco	
	Padrão construtivo: Médio	CEP: 32670-552	Zona : ZM	
	Formato:	Área de Terreno:	Testada:	
	Área Útil: 14,00 m²	Coef.ajuste padrão: 1,00	Construção:	
	Custo Unitário: R\$ 21.428,57	Idade aparente: 1 anos	Est.Cons: Novo	
	Observações: 0 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar Ap 617
	Preço: R\$ 300.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:
	Fatores Localiz.: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 20.357,10

	Elemento Amostral : nº 03		Data : 01/04/2020	Cidade: Betim
	Endereço: Avenida Av. Rio Negro	30 Bristol Easy Hotel Betim		
	Fonte / Telefone: Amilton	(31) 99907-0507	Bairro: Dom Bosco	
	Padrão construtivo: Médio	CEP: 32670-552	Zona : ZM	
	Formato:	Área de Terreno:	Testada:	
	Área Útil: 14,00	Coef.ajuste padrão: 1,00	Construção:	
	Custo Unitário: R\$ 21.421,43	Idade aparente: 1 anos	Est.Cons: Novo	
	Observações: 0 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar Ap 410
	Preço: R\$ 299.900,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:
	Fatores Localiz.: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 20.306,10

	Elemento Amostral : nº 04		Data : 01/04/2020	Cidade: Contagem
	Endereço: Avenida Av. João de Deus Costa	205 Bristol Easy Hotel Contagem		
	Fonte / Telefone: RRX Incorporações	(32) 3451-3003	Bairro: Centro	
	Padrão construtivo: Médio	CEP: 32040-580	Zona : ZM	
	Formato:	Área de Terreno:	Testada:	
	Área Útil: 14,00 m²	Coef.ajuste padrão: 1,00	Construção:	
	Custo Unitário: R\$ 21.421,43	Idade aparente: 4 anos	Est.Cons: Regular	
	Observações: 0 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar Ap 516
	Preço: R\$ 299.900,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:
	Fatores Localiz.: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 21.297,70

	Elemento Amostral : nº 05		Data : 01/04/2020	Cidade: Contagem
	Endereço: Avenida Av. João de Deus Costa	205 Bristol Easy Hotel Contagem		
	Fonte / Telefone: RRX Incorporações	(32) 3451-3003	Bairro: Centro	
	Padrão construtivo: Médio	CEP: 32040-580	Zona : ZM	
	Formato:	Área de Terreno:	Testada:	
	Área Útil: 14,00 m²	Coef.ajuste padrão: 1,00	Construção:	
	Custo Unitário: R\$ 21.421,43	Idade aparente: 4 anos	Est.Cons: Regular	
	Observações: 0 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar Ap 409
	Preço: R\$ 299.900,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:
	Fatores Localiz.: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 21.297,70

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 300.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

%

IPTU

6.000,00

0,17% ao mês

Manutenção/administração

0,16% ao mês

Comissão de venda

0,12% ao mês

Total 1

0,45% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.

7,85%

Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano

4,31%

IPCA 12 meses

Custo financeiro

3,39%

ao ano

Total 2

0,28% ao mês

Despesas totais

Total 1

Total 2

=

0,73%

fixas + financeiras

Prazo de comercialização

50

meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

69,67%

R\$ 209.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	X	difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	X

CONSIDERAÇÕES:

Avaliação válida para o SUITES nº 528 e 429 (unidades com área privativa de 14,50m²) , localizadas no Empreendimento Bristol Easy Hotel Betim, situado na Av. Rio Negro nº 30, com direito ao uso de 0 vagas de garagem.

PLANILHA DE CÁLCULO POR TRATAMENTO POR FATORES

Amostra nº	Preço do Imóvel (R\$)	Elasticidade da Oferta	Cota-Parte de Terreno	Idade Aparente (anos)	Estado de Conservação	Número de Vagas de Garagem	Área Privativa (m²)	Vida Útil (anos)	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Privativa (R\$/m²)
1	299.900,00	0,950	30,00%	1	1	0	14,000	60	0	20.350,36
2	300.000,00	0,950	30,00%	1	1	0	14,000	60	0	20.357,14
3	299.900,00	0,950	30,00%	1	1	0	14,000	60	0	20.350,36
4	299.900,00	0,950	30,00%	4	3	0	14,000	60	0	20.350,36
5	299.900,00	0,950	30,00%	4	3	0	14,000	60	0	20.350,36
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
área privativa (m²)	17,17
idade aparente (anos)	1
estado de conservação	1
nº de vagas	0
vida útil (anos)	60
Fator idade e est.conserv.	0,99200

Pré-saneamento amostral	
Média = R\$ 20.351,71 /m²	
R\$ 14.246,20	< Média < R\$ 26.457,23
Desvio padrão = 3,03	
Coef. de variação = 0,01491	

Amostra nº	Valores das Cotas-Partes (R\$/m²)		Variável Depreciação Física		Variável Vaga de Garagem		Variável Localização		Variável Andar		Variável Padrão Construtivo		Variável Opicional		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m²)
	Cota Terreno	Cota Benfeitoria	Fator depreciação	Difer. (R\$)	Fator Vaga	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Andar	Difer. (R\$)	Fator Padrão	Difer. (R\$)	Fator Opicional	Difer. (R\$)	
1	6.105,11	14.245,25	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	20.350,40
2	6.107,14	14.250,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	20.357,10
3	6.105,11	14.245,25	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,997	-44,24	1,000	0,00	20.306,10
4	6.105,11	14.245,25	1,048	686,37	1,000	0,00	1,050	305,26	1,000	0,00	0,997	-44,24	1,000	0,00	21.297,70
5	6.105,11	14.245,25	1,048	686,37	1,000	0,00	1,050	305,26	1,000	0,00	0,997	-44,24	1,000	0,00	21.297,70
0															
0															
0															
0															
0															
0															
0															
0															
Coeficientes de variação ==>			1,81668	maior	0,01491	Ok	0,81069	maior	0,01491	Ok	0,12890	maior	0,01491	Ok	Média = R\$ 20721,8 /m²
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		

Avaliação válida para o SUITE nº 525 , localizadas no Empreendimento Bristol Easy Hotel Betim, situado na Av. Rio Negro nº 30, com direito ao uso de 0 vagas de garagem.

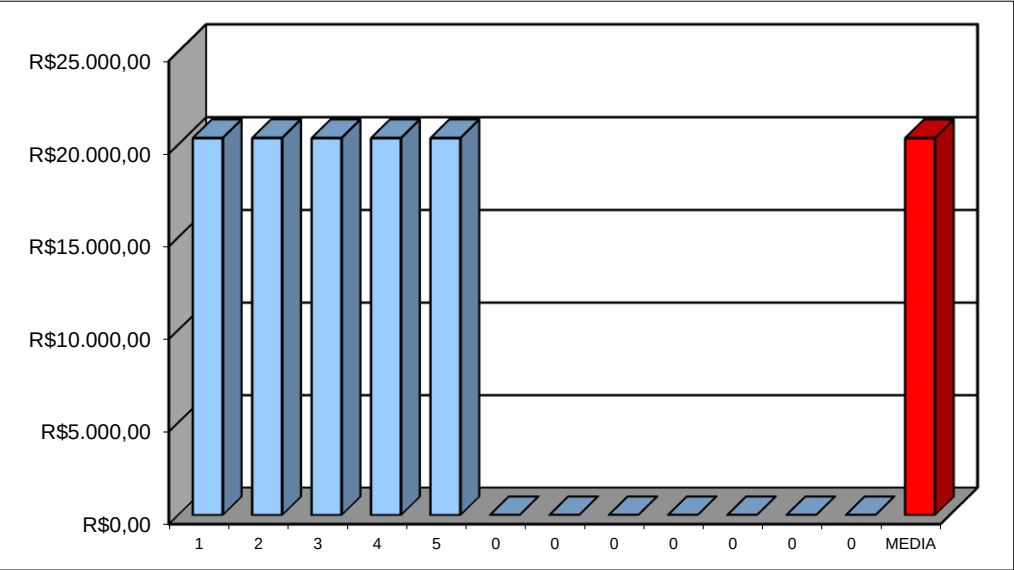
Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :
R\$14.505,26 < Média < R\$26.938,34

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 20.351,71	Média	R\$ 20.721,80
Desvio Pad.	3,03	Desvio Pad.	526,09
Coef. Var.	0,01	Coef. Var.	2,54

Antes



Depois

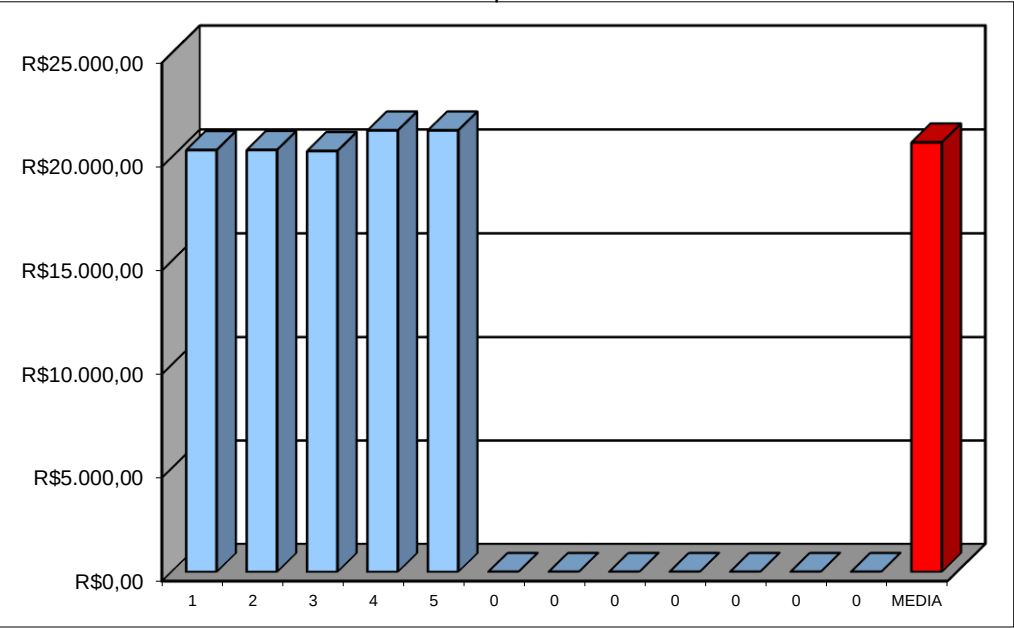
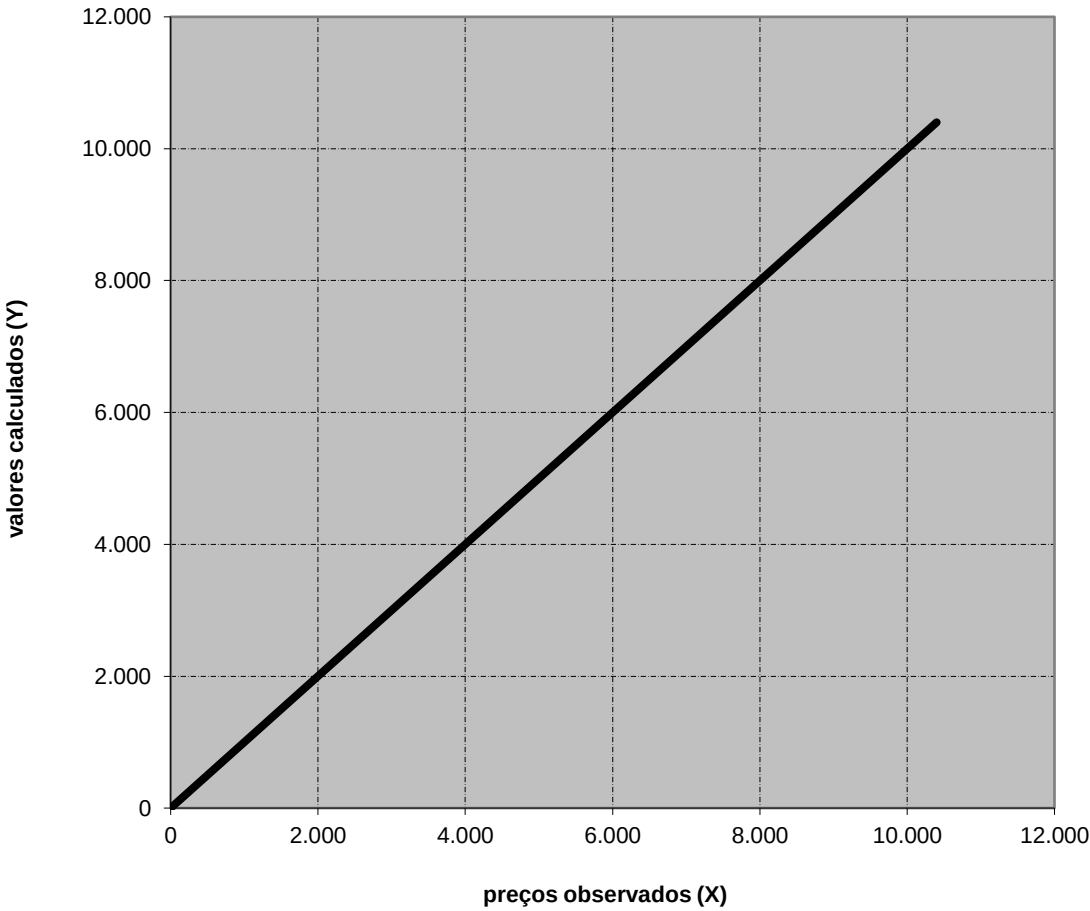


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
10.400,00	10.400,00

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	20.350,36	20721,80
2	20.357,14	20721,80
3	20.350,36	20766,04
4	20.350,36	19774,41
5	20.350,36	19774,41
0		
0		
0		
0		
0		
0		
0		
0		



AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA UNIDADE AVALIADA

Tipo do Imóvel:	Apart Médio
Idade Aparente:	1 anos
Est. Conservação:	Novo
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	Apart Médio
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,605
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.461,600
Área Privativa:	17,17 m²
Número de vagas de garagem:	0
Número de dormitórios:	1
Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 20.721,80 /m²

VALOR CALCULADO*:	R\$ 356.000,00
-------------------	----------------

*valor sem liquidez.

Nível de Precisão Obtido no Cálculo Avaliatório:	III
Nível de Fundamentação Obtido no Cálculo Avaliatório:	I

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	R\$ 356.000,00
------------------------------	----------------

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Utilizando fator de liquidez de 0,6967	R\$ 248.000,00
--	----------------

Avaliação válida para o SUITE nº 525 , localizadas no Empreendimento Bristol Easy Hotel Betim, situado na Av. Rio Negro nº 30, com direito ao uso de 0 vagas de garagem.

Elementos Amostrais:				
	Elemento Amostral : n° 01		Data : 01/04/2020	Cidade: Betim
	Endereço: Avenida	Av. Rio Negro	30	Bristol Easy Hotel Betim
	Fonte / Telefone: Amilton		(31) 99907-0507	Bairro: Dom Bosco
	Padrão construtivo: Médio		CEP: 32670-552	Zona : ZM
	Formato:		Área de Terreno:	Testada:
	Área Útil: 14,00 m²		Coef.ajuste padrão: 1,00	Construção:
	Custo Unitário: R\$ 21.421,43		Idade aparente: 1 anos	Est.Cons: Novo
	Observações: 0 Dormitório(s)		1 Suíte(s)	0 Vaga(s) Andar Ap 505
	Preço: R\$ 299.900,00		(R\$/m²)->	Área constr.: Área terreno:
	Fatores	Localiz.: 1	Área:	Topog.: Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 20.350,40

	Elemento Amostral : n° 02		Data : 01/04/2020	Cidade: Betim
	Endereço: Avenida	Av. Rio Negro	30	Bristol Easy Hotel Betim
	Fonte / Telefone: Amilton		(31) 99907-0507	Bairro: Dom Bosco
	Padrão construtivo: Médio		CEP: 32670-552	Zona : ZM
	Formato:		Área de Terreno:	Testada:
	Área Útil: 14,00 m²		Coef.ajuste padrão: 1,00	Construção:
	Custo Unitário: R\$ 21.428,57		Idade aparente: 1 anos	Est.Cons: Novo
	Observações: 0 Dormitório(s)		1 Suíte(s)	0 Vaga(s) Andar Ap 617
	Preço: R\$ 300.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: Área terreno:
	Fatores	Localiz.: 1	Área:	Topog.: Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 20.357,10

	Elemento Amostral : n° 03		Data : 01/04/2020	Cidade: Betim
	Endereço: Avenida	Av. Rio Negro	30	Bristol Easy Hotel Betim
	Fonte / Telefone: Amilton		(31) 99907-0507	Bairro: Dom Bosco
	Padrão construtivo: Médio		CEP: 32670-552	Zona : ZM
	Formato:		Área de Terreno:	Testada:
	Área Útil: 14,00		Coef.ajuste padrão: 1,00	Construção:
	Custo Unitário: R\$ 21.421,43		Idade aparente: 1 anos	Est.Cons: Novo
	Observações: 0 Dormitório(s)		1 Suíte(s)	0 Vaga(s) Andar Ap 410
	Preço: R\$ 299.900,00		(R\$/m²)->	Área constr.: Área terreno:
	Fatores	Localiz.: 1	Área:	Topog.: Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 20.306,10

	Elemento Amostral : n° 04		Data : 01/04/2020	Cidade: Contagem
	Endereço: Avenida	Av. João de Deus Costa	205	Bristol Easy Hotel Contagem
	Fonte / Telefone: RRX Incorporações		(32) 3451-3003	Bairro: Centro
	Padrão construtivo: Médio		CEP: 32040-580	Zona : ZM
	Formato:		Área de Terreno:	Testada:
	Área Útil: 14,00 m²		Coef.ajuste padrão: 1,00	Construção:
	Custo Unitário: R\$ 21.421,43		Idade aparente: 4 anos	Est.Cons: Regular
	Observações: 0 Dormitório(s)		1 Suíte(s)	0 Vaga(s) Andar Ap 516
	Preço: R\$ 299.900,00		(R\$/m²)->	Área constr.: Área terreno:
	Fatores	Localiz.: 1	Área:	Topog.: Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 21.297,70

	Elemento Amostral : n° 05		Data : 01/04/2020	Cidade: Contagem
	Endereço: Avenida	Av. João de Deus Costa	205	Bristol Easy Hotel Contagem
	Fonte / Telefone: RRX Incorporações		(32) 3451-3003	Bairro: Centro
	Padrão construtivo: Médio		CEP: 32040-580	Zona : ZM
	Formato:		Área de Terreno:	Testada:
	Área Útil: 14,00 m²		Coef.ajuste padrão: 1,00	Construção:
	Custo Unitário: R\$ 21.421,43		Idade aparente: 4 anos	Est.Cons: Regular
	Observações: 0 Dormitório(s)		1 Suíte(s)	0 Vaga(s) Andar Ap 409
	Preço: R\$ 299.900,00		(R\$/m²)->	Área constr.: Área terreno:
	Fatores	Localiz.: 1	Área:	Topog.: Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 21.297,70

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 356.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

7.120,00

%

IPTU

0,17% ao mês

Manutenção/administração

0,16% ao mês

Comissão de venda

0,12% ao mês

Total 1

0,45% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

7,85%

Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano

4,31%

IPCA 12 meses

Custo financeiro

3,39% ao ano

Total 2

0,28% ao mês

Despesas totais

Total 1

Total 2

=

0,73% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

50

meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

69,66%

R\$ 248.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	X	difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	X

CONSIDERAÇÕES:

Avaliação válida para o SUITE nº 525 , localizadas no Empreendimento Bristol Easy Hotel Betim, situado na Av. Rio Negro nº 30, com direito ao uso de 0 vagas de garagem.

PLANILHA DE CÁLCULO POR TRATAMENTO POR FATORES

Amostra nº	Preço do Imóvel (R\$)	Elasticidade da Oferta	Cota-Parte de Terreno	Idade Aparente (anos)	Estado de Conservação	Número de Vagas de Garagem	Área Privativa (m²)	Vida Útil (anos)	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Privativa (R\$/m²)
1	299.900,00	0,950	30,00%	1	1	0	14,000	60	0	20.350,36
2	300.000,00	0,950	30,00%	1	1	0	14,000	60	0	20.357,14
3	299.900,00	0,950	30,00%	1	1	0	14,000	60	0	20.350,36
4	299.900,00	0,950	30,00%	4	3	0	14,000	60	0	20.350,36
5	299.900,00	0,950	30,00%	4	3	0	14,000	60	0	20.350,36
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
área privativa (m²)	14,75
idade aparente (anos)	1
estado de conservação	1
nº de vagas	0
vida útil (anos)	60
Fator idade e est.conserv.	0,99200

Pré-saneamento amostral	
Média =	R\$ 20.351,71 /m²
R\$ 14.246,20	< Média < R\$ 26.457,23
Desvio padrão =	3,03
Coef. de variação =	0,01491

Amostra nº	Valores das Cotas-Partes (R\$/m²)		Variável Depreciação Física		Variável Vaga de Garagem		Variável Localização		Variável Andar		Variável Padrão Construtivo		Variável Opicional		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m²)
	Cota Terreno	Cota Benfeitoria	Fator depreciação	Difer. (R\$)	Fator Vaga	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Andar	Difer. (R\$)	Fator Padrão	Difer. (R\$)	Fator Opicional	Difer. (R\$)	
1	6.105,11	14.245,25	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	20.350,40
2	6.107,14	14.250,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	20.357,10
3	6.105,11	14.245,25	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,997	-44,24	1,000	0,00	20.306,10
4	6.105,11	14.245,25	1,048	686,37	1,000	0,00	1,050	305,26	1,000	0,00	0,997	-44,24	1,000	0,00	21.297,70
5	6.105,11	14.245,25	1,048	686,37	1,000	0,00	1,050	305,26	1,000	0,00	0,997	-44,24	1,000	0,00	21.297,70
0															
0															
0															
0															
0															
0															
0															
Coeficientes de variação ==>			1,81668	maior	0,01491	Ok	0,81069	maior	0,01491	Ok	0,12890	maior	0,01491	Ok	Média = R\$ 20721,8 /m²
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		

Avaliação válida para o SUITES nº 528 e 429 , localizadas no Empreendimento Bristol Easy Hotel Betim, situado na Av. Rio Negro nº 30, com direito ao uso de 0 vagas de garagem.

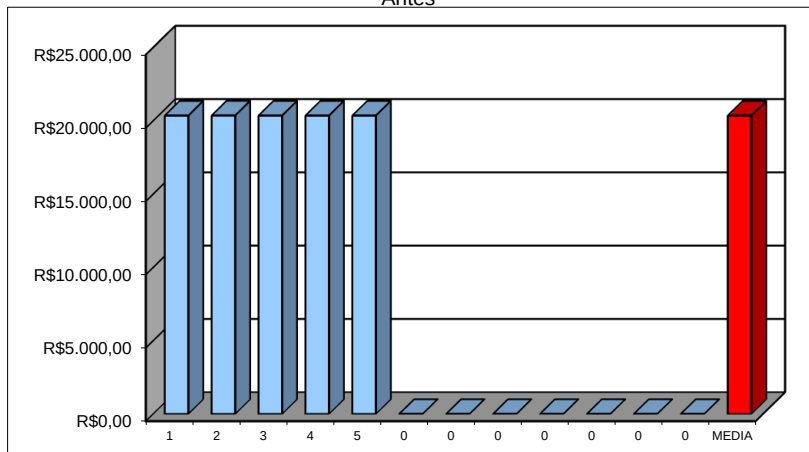
Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :
R\$14.505,26 < Média < R\$26.938,34

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 20.351,71	Média	R\$ 20.721,80
Desvio Pad.	3,03	Desvio Pad.	526,09
Coef. Var.	0,01	Coef. Var.	2,54

Antes



Depois

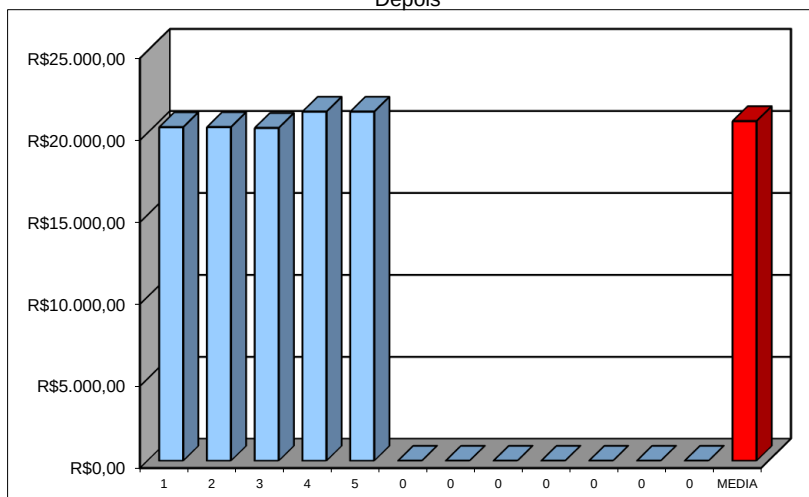
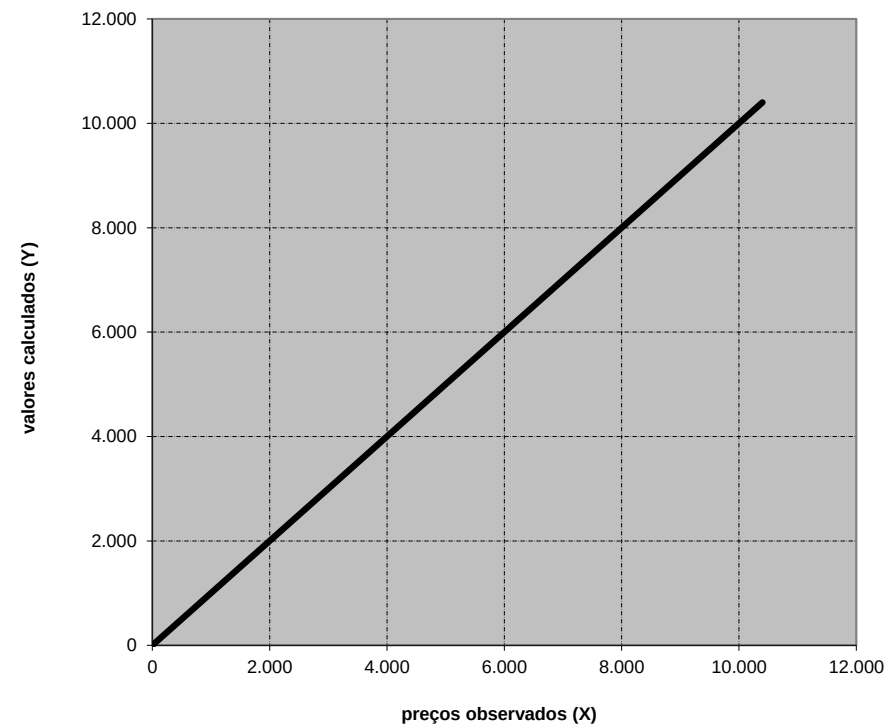


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
10.400,00	10.400,00

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	20.350,36	20721,80
2	20.357,14	20721,80
3	20.350,36	20766,04
4	20.350,36	19774,41
5	20.350,36	19774,41
0		
0		
0		
0		
0		
0		
0		



AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA UNIDADE AVALIADA

Tipo do Imóvel:	Apart Médio
Idade Aparente:	1 anos
Est. Conservação:	Novo
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	Apart Médio
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,605
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.461,600
Área Privativa:	14,75 m ²
Número de vagas de garagem:	0
Número de dormitórios:	1
Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 20.721,80 /m ²

VALOR CALCULADO*:

R\$ 306.000,00

*valor sem liquidez.

Nível de Precisão Obtido no Cálculo Avaliatório:	III
Nível de Fundamentação Obtido no Cálculo Avaliatório:	I

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

R\$ 306.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Utilizando fator de liquidez de 0,6967

R\$ 213.000,00

Avaliação válida para o SUITES nº 528 e 429 , localizadas no Empreendimento Bristol Easy Hotel Betim, situado na Av. Rio Negro nº 30, com direito ao uso de 0 vagas de garagem.

Elementos Amostrais:

	Elemento Amostral : n° 01		Data : 01/04/2020		Cidade: Betim	
	Endereço:	Avenida	Av. Rio Negro	30	Bristol Easy Hotel Betim	
	Fonte / Telefone:	Amilton (31) 99907-0507			Bairro:	Dom Bosco
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	32670-552	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	14,00 m²	Coef.ajuste padrão:	1,00	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 21.421,43	Idade aparente:	1 anos	Est.Cons:	Novo
	Observações:	0 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar Ap 505	
	Preço:	R\$ 299.900,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.:: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	
B.D.I.: 1		Oferta:	0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: ***	20.350,40

	Elemento Amostral : n° 02		Data : 01/04/2020		Cidade: Betim	
	Endereço:	Avenida	Av. Rio Negro	30	Bristol Easy Hotel Betim	
	Fonte / Telefone:	Amilton (31) 99907-0507			Bairro:	Dom Bosco
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	32670-552	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	14,00 m²	Coef.ajuste padrão:	1,00	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 21.428,57	Idade aparente:	1 anos	Est.Cons:	Novo
	Observações:	0 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar Ap 617	
	Preço:	R\$ 300.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.:: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	
B.D.I.: 1		Oferta:	0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: ***	20.357,10

	Elemento Amostral : n° 03		Data : 01/04/2020		Cidade: Betim	
	Endereço:	Avenida	Av. Rio Negro	30	Bristol Easy Hotel Betim	
	Fonte / Telefone:	Amilton (31) 99907-0507			Bairro:	Dom Bosco
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	32670-552	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	14,00	Coef.ajuste padrão:	1,00	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 21.421,43	Idade aparente:	1 anos	Est.Cons:	Novo
	Observações:	0 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar Ap 410	
	Preço:	R\$ 299.900,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.:: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	
B.D.I.: 1		Oferta:	0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: ***	20.306,10

	Elemento Amostral : n° 04		Data : 01/04/2020		Cidade: Contagem	
	Endereço:	Avenida	Av. João de Deus Costa	205	Bristol Easy Hotel Contagem	
	Fonte / Telefone:	RRX Incorporações (32) 3451-3003			Bairro:	Centro
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	32040-580	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	14,00 m²	Coef.ajuste padrão:	1,00	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 21.421,43	Idade aparente:	4 anos	Est.Cons:	Regular
	Observações:	0 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar Ap 516	
	Preço:	R\$ 299.900,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.:: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	
B.D.I.: 1		Oferta:	0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: ***	21.297,70

	Elemento Amostral : n° 05		Data : 01/04/2020		Cidade: Contagem	
	Endereço:	Avenida	Av. João de Deus Costa	205	Bristol Easy Hotel Contagem	
	Fonte / Telefone:	RRX Incorporações (32) 3451-3003			Bairro:	Centro
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	32040-580	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	14,00 m²	Coef.ajuste padrão:	1,00	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 21.421,43	Idade aparente:	4 anos	Est.Cons:	Regular
	Observações:	0 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar Ap 409	
	Preço:	R\$ 299.900,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.:: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	
B.D.I.: 1		Oferta:	0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: ***	21.297,70

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 306.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU6.120,000,17% ao mês

Manutenção/administração0,16% ao mês

Comissão de venda0,12% ao mês

Total 10,45% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.7,85% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano4,31% IPCA 12 meses

Custo financeiro3,39% ao ano

Total 20,28% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

0,73% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

50 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

69,61%

R\$ 213.000,00

Diagnóstico de Mercado									
Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	baixo
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	X	difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo
									X

CONSIDERAÇÕES:

Avaliação válida para o SUITES nº 528 e 429 (unidades com área privativa de 14,50m²) , localizadas no Empreendimento Bristol Easy Hotel Betim, situado na Av. Rio Negro nº 30, com direito ao uso de 0 vagas de garagem.