

Proprietário: Banco Santander (Brasil) S/A Dossiê: 17386
 Tipo de Imóvel: Casa Uso do Imóvel: Residencial
 Endereço Completo: Rua das Fragatas e Rua dos Marujos Nº: 305
 Bairro: Escarpas Do Lago Município: Capitólio UF: MG CEP: 37930-000
 Metodologia - ABNT NBR 14.653: Método Evolutivo Idade Imóvel: 25

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	4.534,16
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	4.534,16
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	272,75
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	272,75



Parte frontal lote

Observações impactantes na avaliação

O imóvel é uma casa, com uma área de terreno total de 4.534,16 m² e uma área construída de 272,75 m², de acordo com as matrículas nº 4.752, 4.753, 4.801 e 4.802 do Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piumhi - MG. A área utilizada para o cálculo foi a área de terreno de 4.534,16 m² e área construída de 272,75 m². O avaliando possui 25 anos.

Índice de contaminação ambiental

O imóvel não possui indícios de contaminação.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua	Valor de Mercado: R\$ 3.878.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 2.920.000,00	% Desc: -24,70%
-Construções e Benfeitorias Averbadas	Valor de Mercado: R\$ 1.184.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 891.000,00	% Desc: -24,75%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
-Fator Comercialização (quando aplicável)	FC		

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado: R\$ 5.062.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 3.811.000,00	% Desc: -24,71%
---	--	------------------------

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 24 MESES

Validade do Laudo: 1 ANO

Data do laudo: 15/08/2022
 Data da vistoria: 12/08/2022
 Nome Avaliador: Eng.º Franz Gomez CREA Resp.: 5069767167 ART nº:
 Telefone: (11) 2614-0268 Email: franz@m2g2patrimonial.com.br

Assinatura Avaliador



M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária

Rua das Fragatas nº 305

Quadra 30 - Lote 08, 09, 57 e 58

Escarpas Do Lago - Capitólio / MG

Rua Monte Alegre nº 428 cj 64
Perdizes - São Paulo / SP
Fones: 2614-0268 / 2614-0239
m2g2patrimonial.com.br

Resumo da Avaliação

SOLICITANTE: Banco Santander

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua das Fragatas nº 305 - Quadra 30 - Lote 08, 09, 57 e 58

Bairro: Escarpas Do Lago

Cidade: Capitólio

UF: MG

Tipo: Casa

Uso: Residencial

Matrícula: nº 4.752, 4.753, 4.801 e 4.802 do Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piumhi - MG

Área de Terreno: 4.534,16 m²

Área Construída: 272,75 m²

Data-Base: 15 de agosto de 2022

Data da Vistoria: 12 de agosto de 2022

Valor de Mercado: R\$ 5.062.000,00

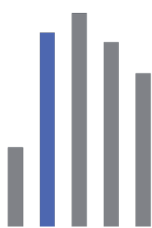
Valor de Liquidação Forçada: R\$ 3.811.000,00



Fachada

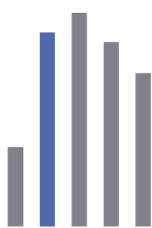


Fachada / Data e Hora



Sumário

1 - Laudo de Avaliação Imobiliária	3
2 - Objetivo	4
3 - Datas	4
4 - Sobre o Laudo	4
5 - Descrição Geral do Imóvel	5
6 - Documentação	5
7 - Resumo de Áreas	5
8 - Fotos do Local	6
9 - Localização	14
10 - Diagnóstico de Mercado	15
11 - Avaliação	16
12 - Metodologia	16
13 - Pesquisa	17
14 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto	19
15 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)	21
16 - Graus de Fundamentação e Precisão	22
17 - Gráficos	23
18 - Avaliação da Edificação e Benfeitoria	24
19 - Graus de Fundamentação da Edificação	25
20 - Resumo de Valores	26
21 - Encerramento e Conclusão Final de Valor	27



1 - Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o relatório de avaliação imobiliária para o imóvel urbano residencial (casa), localizado na Rua das Fragatas nº 305 - Quadra 30 - Lote 08, 09, 57 e 58, no bairro Escarpas Do Lago, Município de Capitólio / MG, CEP 37930-000, de acordo com a matrícula nº 4.752, 4.753, 4.801 e 4.802 do Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piumhi - MG.

Este trabalho foi conduzido por profissionais da M2G2 Patrimonial qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base dados obtidos no mercado - de forma direta, através de fontes indiretas fidedignas e junto a outros profissionais especializados - somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

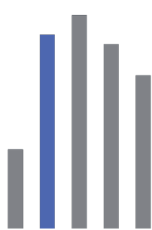
Cordialmente,



Eng.º Franz Gomez
CREA nº 5069767167
M2G2 Patrimonial



Eduardo Capitanio Catelan
CRECI nº J28635
M2G2 Patrimonial



2 - Objetivo

O objetivo deste relatório é apurar o valor de mercado do imóvel em questão. Valor de mercado é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência e dentro das condições do mercado vigentes. Para tanto, considera-se que as partes desejosas de realizar uma transação possuem conhecimento de mercado, prudência e ausência de compulsão.

O valor de liquidação forçada, por sua vez, é o valor pelo qual o imóvel seria vendido “imediatamente”, ou, num prazo bem inferior à média do mercado. São os valores apurados em leilões, por exemplo. A diferença entre o valor de liquidação forçada e o valor de mercado é influenciada por fatores como momento do mercado, atratividade e ocupação do imóvel.

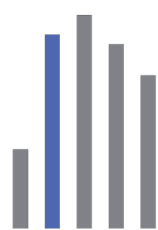
3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 12 de agosto de 2022, por um engenheiro avaliador da M2G2 Patrimonial. Foi realizado uma vistoria interna.

4 - Sobre o Laudo

Esse estudo foi elaborado em acordância com a proposta de trabalho elaborada pela M2G2 Patrimonial. Para fundamentação e suporte deste estudo, que visa atender ao escopo definido na proposta supramencionada, a M2G2 Patrimonial valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, de vistoria in loco realizada no imóvel e na região onde o mesmo encontra-se inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos e conversas e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas pela Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira e Normas Técnicas e pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



5 - Descrição Geral do Imóvel

A unidade em estudo é uma casa com área de terreno total de 4.534,16 m² e área construída de 272,75. A casa possui idade de 25 anos. O avaliando contém as seguintes características de divisão interna e acabamentos:

Divisão Interna		Tipo de Acabamento		
Tipo do Cômodo	Quantidade	Piso	Parede	Forro/Teto
Sala	2	Cimento Queimado	Pintura	Telha Cerâmica
Cozinha	1	Azulejo	Azulejo e Pintura	Telha Cerâmica
Banheiro	2	Azulejo	Azulejo	Telha Cerâmica
Dormitórios	2	Cimento Queimado	Pintura	Telha Cerâmica
Suíte	1	Cimento Queimado	Pintura	Telha Cerâmica
Banheiro Suíte	1	Azulejo	Azulejo	Telha Cerâmica
Área de Serviço	1	Azulejo	Azulejo	Telha Cerâmica
Depósito	1	Cimento Queimado	Pintura	Gesso
Piscina	1	Pedra Cerâmica	-	-

6 - Documentação

Conforme a documentação fornecida, o imóvel está registrado no Município com as seguintes características:

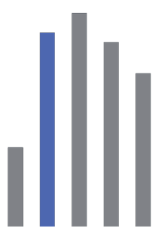
Endereço	Cadastro	Matrícula
Rua das Fragatas n° 305	-	4.752
	-	4.753
	-	4.801
	-	4.802

7 - Resumo de Áreas

Com base nas informações da matrícula, o imóvel possui as seguintes áreas:

Matrícula	Área Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)
4.752	1.400,00	272,75
4.753	1.454,16	0,00
4.801	1.000,00	0,00
4.802	680,00	0,00
TOTAL	4.534,16	272,75

Obs.: para efeito de avaliação serão consideradas: as Área de Terreno de 4.534,16 m² e a Área Construída de 272,75 m², que são as unidades adotadas pelo mercado imobiliário.



8 - Fotos do Local



Fachada



Parte frontal lote

Fachada



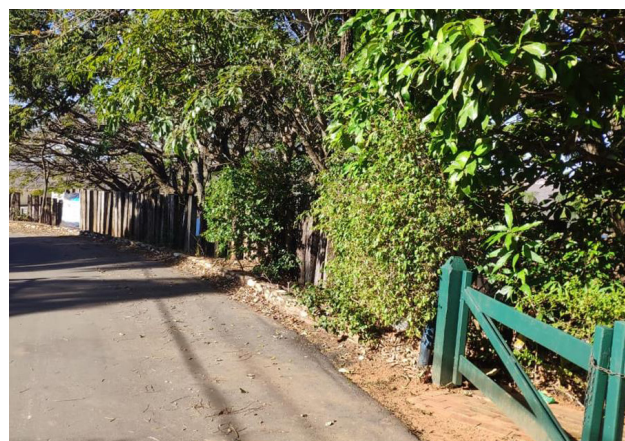
Rua Lado Esquerdo



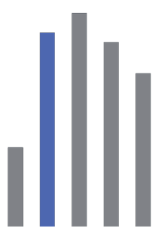
Rua Lado Direito



Numero da Fachada



Rua das Fragatas





Rua das Fragatas



Rua dos Marujos



Rua dos Marujos



Entrada



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Vista fundos

Terreno



Rua Davos



Sala 1

Sala 1



Sala 2 c/lareira

Sala 2



Banheiro 1



Banheiro 1



Corredor acesso cozinha

Corredor Interno



Cozinha



Cozinha

Cozinha



Area de Serviço



Área de Serviço



Depósito



Quarto A1

Dormitório 1



Quarto A2

Dormitório 2



Quarto A2

Dormitório 2



Quarto A3

Suíte 1



Banheiro A

Banheiro da Suíte 1



Banheiro da Suíte 1



Banheiro 2



Banheiro 2



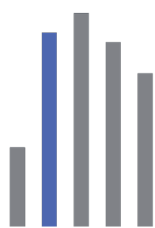
Área de Lazer



Piscina



Piscina





Piscina



Piscina



Piscina



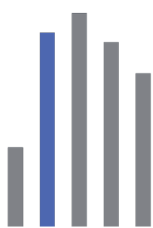
Varanda



Vídeo da Rua e Fachada

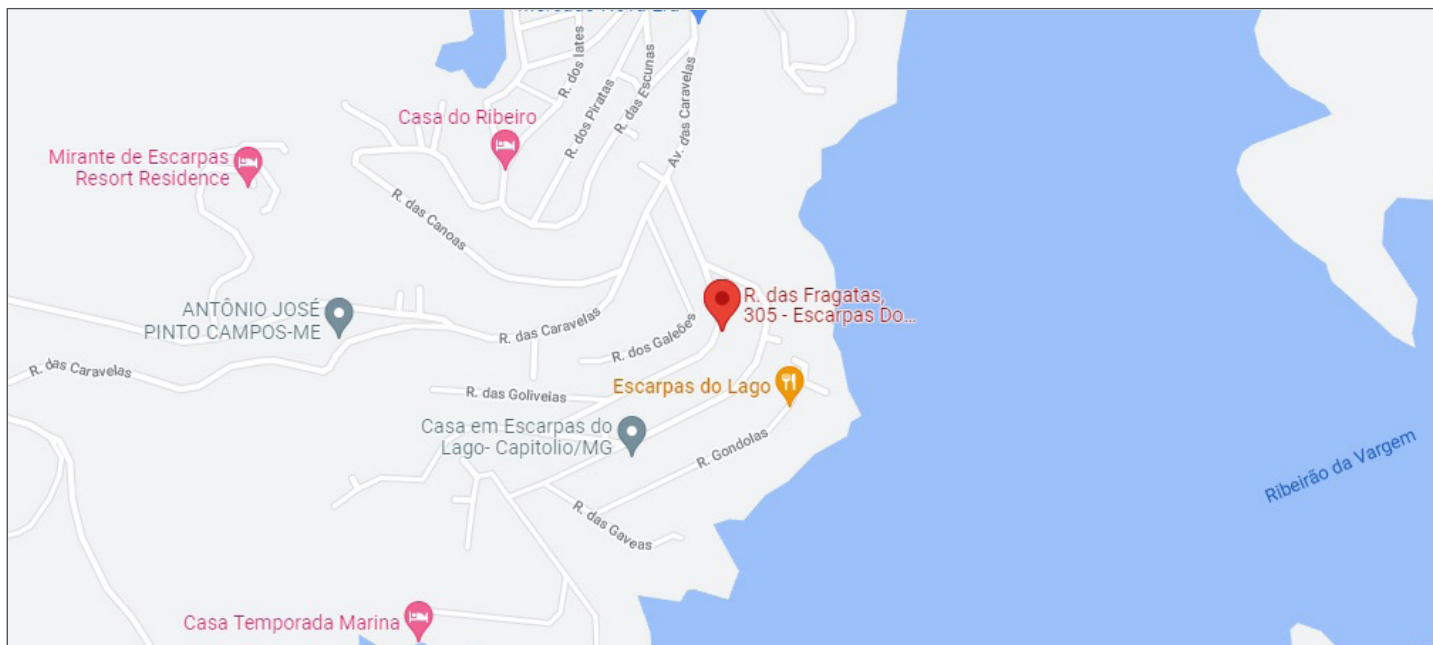


Vídeo de Divisão Interna



9 - Localização

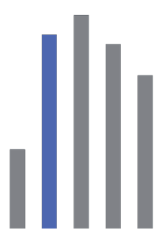
A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Fonte: Google Earth.



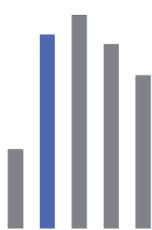
10 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Escarpas Do Lago é um bairro da cidade de Capitólio/MG. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais com lotes de médio e grande porte.

Há 1 grande eixo viário próximo ao local que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel: à 6,1 km da Rua Dr. Avelino de Queiroz

O local está aproximadamente à 1,4 km do Clube Campestre Escarpas do Lago e à 7,1 km do centro da cidade.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.



11 - Avaliação

As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

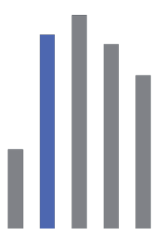
Para tanto, é necessário que tais elementos sigam alguns fatores de equivalência, são eles: Situação - onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geo e socioeconômica; Tempo - situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e Características - onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

12 - Metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado. De posse dessas informações, a metodologia a ser utilizada será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.


Nesse trabalho, para a definição dos valores de mercado, optou-se pela utilização do Método Evolutivo, que consiste na composição do valor total dos imóveis avaliados através da conjugação de dois métodos:


- I - O valor dos terrenos, determinados pelo método comparativo direto de dados de mercado;
- II - O valor das edificações e benfeitorias, pelo método da quantificação de custos.

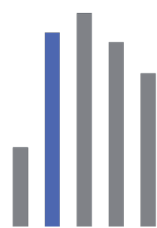



13 - Pesquisa

As pesquisas de mercado identificaram vários imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área total de terreno do imóvel, conforme relação abaixo:


Metodologia: Comparativo Direto							
	Amostra	1				Data	ago - 2022
	Endereço	Av. dos Veleiros, s/n°					
	Bairro	Escarpas do Lago	Cidade	Capitólio	UF	MG	
	Fonte	Cristiane Fonseca			Telefone	(31) 98417-6171	
	Tipo	Lote/Terreno			Status	À venda	
	Terreno	Topografia	Declive até 5%	Superfície	Seca	Frentes Múltiplas	Uma
		A.T. - m ²	1.159,00		R\$ / m ²	R\$ 1.121,66	
Valor - R\$		R\$ 1.300.000,00					
Observações:							

	Amostra	2				Data	ago - 2022
	Endereço	Rua das Âncoras, s/n°					
	Bairro	Escarpas do Lago	Cidade	Capitólio	UF	MG	
	Fonte	Imobiliária Fortes Guimarães			Telefone	(37) 99874-7412	
	Tipo	Lote/Terreno			Status	À venda	
	Terreno	Topografia	Declive de 10% a 20%	Superfície	Seca	Frentes Múltiplas	Uma
		A.T. - m ²	1.500,00		R\$ / m ²	R\$ 800,00	
Valor - R\$		R\$ 1.200.000,00					
Observações:							

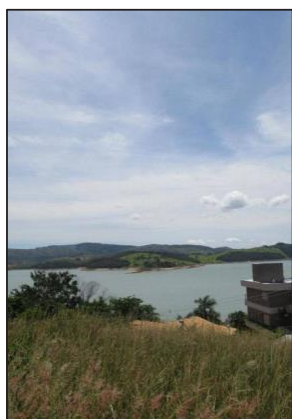




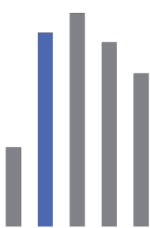
Amostra	3				Data	ago - 2022	
Endereço	Rua das Balsas, s/n°						
Bairro	Escarpas do Lago		Cidade	Capitólio		UF	MG
Fonte	Imobiliária Fortes Guimarães				Telefone	(37) 99874-7412	
Tipo	Lote/Terreno				Status	À venda	
Terreno	Topografia	Declive de 10% a 20%	Superfície	Seca	Frentes Múltiplas	Uma	
	A.T. - m²	671,00		R\$ / m²	R\$ 1.043,22		
	Valor - R\$	R\$ 700.000,00					
Observações:							



Amostra	4				Data	ago - 2022	
Endereço	Rua das Caravelas, s/n°						
Bairro	Escarpas do Lago		Cidade	Capitólio		UF	MG
Fonte	Imobiliária Fortes Guimarães				Telefone	(37) 99874-7412	
Tipo	Lote/Terreno				Status	À venda	
Terreno	Topografia	Declive de 10% a 20%	Superfície	Seca	Frentes Múltiplas	Uma	
	A.T. - m²	1.002,00		R\$ / m²	R\$ 748,50		
	Valor - R\$	R\$ 750.000,00					
Observações:							



Amostra	5				Data	ago - 2022	
Endereço	Rua das Escotilhas, s/n°						
Bairro	Escarpas do Lago		Cidade	Capitólio		UF	MG
Fonte	Imobiliária RCS				Telefone	(37) 99874-7412	
Tipo	Lote/Terreno				Status	À venda	
Terreno	Topografia	Acive até 10%	Superfície	Seca	Frentes Múltiplas	Uma	
	A.T. - m²	1.800,00		R\$ / m²	R\$ 1.111,11		
	Valor - R\$	R\$ 2.000.000,00					
Observações:							





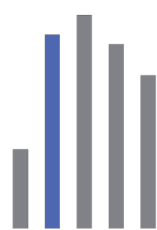
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

14 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os seguintes fatores:

Fator Oferta

Representa o desconto referente à elasticidade dos negócios superestimados. Adotou-se um deságio de 10% no valor das ofertas, conforme a atual situação de mercado imobiliário e aspectos observados no diagnóstico de mercado.



Fator Área

Descreve o índice obtido através da expressão exponencial em relação à diferença entre área do elemento comparativo e a área do avaliando, de acordo com Abunahman (2008), conforme a seguinte equação:

$$(\text{Área do elemento comparativo}/\text{Área do avaliando})^n$$

Onde o expoente (n) será igual a 0,25, se a diferença entre a área do elemento comparativo e a área do avaliando for menor que 30%, ou (n) será igual 0,125, se a diferença entre a área do elemento comparativo e a área do avaliando for maior que 30%.

Fator Frente

Este fator é utilizado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote com relação à outro possuidor de uma frente de referência. Aceita-se que os imóveis de maiores frente sejam mais valorizados.

Fator Topografia

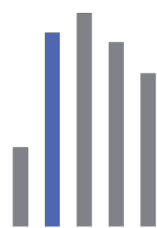
Este fator é utilizado quando o perfil topográfico dos imóveis difere da situação paradigma de um terreno plano.

Fator Local

Reflete a transposição do valor dos elementos de pesquisa em função de sua localidade, tendo como limitação possíveis discrepâncias, submetidas aos valores contidos entre 0,5 (metade) e 2,0 (dobro) do índice que represente o local do imóvel avaliando.

Fator Zoneamento

Reflete a transposição do valor dos elementos de pesquisa em função do seu zoneamento e os coeficientes de aproveitamento impostos pela legislação municipal.



15 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R\$)	ÁREA TERRENO (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	FATOR ÁREA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR FRENTE	FATOR SUPERFÍCIE	FATOR LOCAL	FATOR ZONEAMENTO	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V. U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	1.300.000,00	0,90	1.170.000,00	1.159,00	1.009,49	0,95	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	807,59	807,59
2	1.200.000,00	0,90	1.080.000,00	1.500,00	720,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,17	842,40	842,40
3	700.000,00	0,90	630.000,00	671,00	938,90	0,91	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,06	995,23	995,23
4	750.000,00	0,90	675.000,00	1.002,00	673,65	0,92	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,07	720,81	720,81
5	2.000.000,00	0,90	1.800.000,00	1.800,00	1.000,00	1,06	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	910,00	910,00
Média =												855,21	855,21	

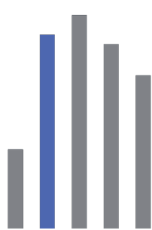
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	1.111,77
Limite Inferior (-30%):	598,64
Intervalo Proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	855,21

SANEAMENTO	
Limite superior:	934,62
Limite inferior:	775,80
Amplitude do intervalo de confiança:	16,99%
Desvio Padrão:	103,81
Distr. "t" Student:	1,53
Coefficiente (Desvio/Méd):	12,14%
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	855,21

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em: R\$ 855,21 / m².

Portanto, o resultado será:

Área Terreno (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
1.400,00	855,21	1.197.294,00	1.197.000,00
1.454,16	855,21	1.243.612,17	1.244.000,00
1.000,00	855,21	855.210,00	855.000,00
680,00	855,21	581.542,80	582.000,00
		TOTAL	3.878.000,00



16 - Graus de Fundamentação e Precisão

O presente trabalho é classificado com Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados de mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

Intervalo de confiabilidade: 16,99%

Grau de precisão atingido: Grau III

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

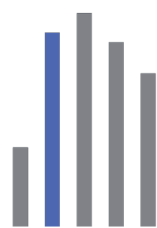
Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2.

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
Laudo enquadrado no Grau II					9

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2.

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

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação na utilização de tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2.



17 - Gráficos

Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R\$/m²)		Resíduo	
	ID	Observado	Estimado	Absoluto
1	1.009,49	684,17	325,32	-32%
2	720,00	1.000,60	280,60	39%
3	938,90	906,52	32,37	-3%
4	673,65	915,07	241,42	36%
5	1.000,00	778,24	221,76	-22%
Média de Resíduos Relativos				27%

Gráfico - Resíduos Relativos

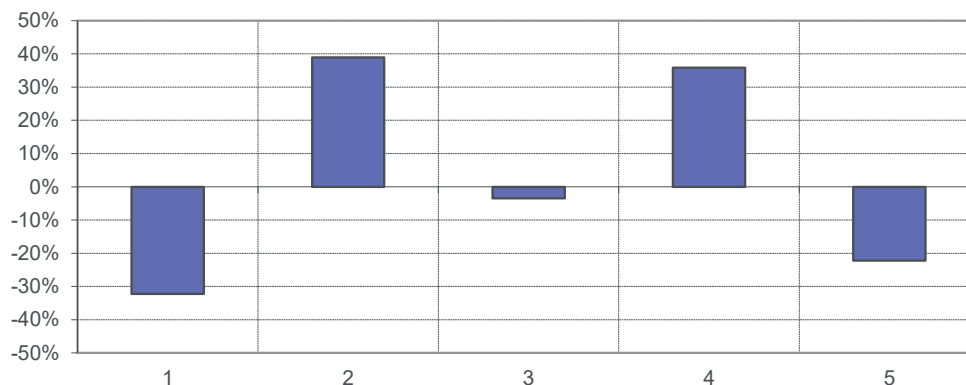
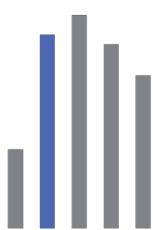
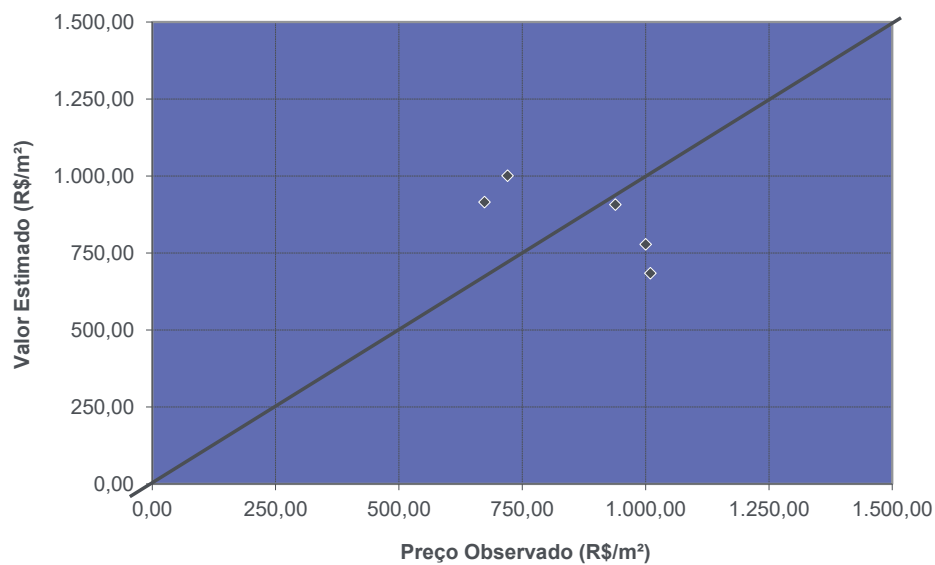


Gráfico - Predição do Modelo



18 - Avaliação da Edificação e Benfeitoria

Os valores das edificações e benfeitorias foram determinados pelo método do custo de reposição, com valores finais resultantes da multiplicação das quantidades de materiais empregados pelos seus respectivos preços unitários, obtidos em publicações especializadas.

Para a obtenção do valor atual, foram aplicados, sobre o valor de reposição, coeficientes de depreciação estabelecidos com base na idade aparente dos bens, seu estado de conservação e vida útil, calculado pelo método de Ross-Heidecke.

O valor da edificação e benfeitoria é expresso pela equação:

$$V_b = CUB-MG \times P_c \times A_c \times F_{oc}$$

Onde:

CUB-MG

Custo Unitário Básico da Construção Civil no Estado de Minas Gerais, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Minas Gerais - Sinduscon/MG.

P_c

Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço.

A_c

Área construída da edificação em apreço.

F_{oc}

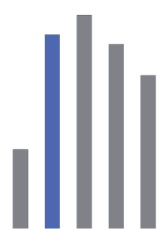
Fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação, sendo determinado pela equação:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

R - Valor residual correspondente ao padrão da edificação, expresso em porcentagem do valor de reprodução.

K - Coeficiente de Ross-Heidecke.

Portanto, o resultado do valor da edificação será:



Edificação	Avaliando
CUB-MG (R\$)	2.071,64
Pc	2,656
Ac	272,75
Foc	78,90%
R	20%
K	0,7362
Idade Aparente	25
Est. De Cons.	C

Foc
$Foc = R + K \times (1 - R)$
$Foc = 0,2 + 0,7019 \times (1 - 0,2)$
$Foc = 0,7890$

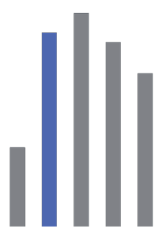
Valor do Avaliando - Casa
$Vb = CUB-MG \times Pc \times Ac \times Foc$
$Vb = 2.071,64 \times 2,656 \times 272,75 \times 0,7890$
$Vb = 1.184.028,36$
Valor da Edificação
R\$ 1.184.000,00

19 - Graus de Fundamentação da Edificação

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Laudo enquadrado no Grau II					6

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
Laudo enquadrado no Grau II					6



Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

20 - Resumo de Valores

Após o estudo do valor dos terrenos e das edificações, obteve-se os seguintes resultados conclusivos:

Valor do Terreno (R\$)	Valor da Edificação (R\$)	Valor Total (R\$)
3.878.000,00	1.184.000,00	5.062.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 5.062.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valo %

IPTU	-	0,02% ao mês
Manutenção/administração	0,50%	ao mês
Comissão de venda	0,25%	ao mês
Total 1	0,77%	ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

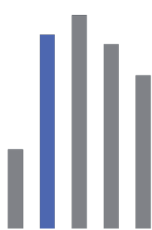
Taxa da aplicação financ.	15,75%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	10,07%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	5,16%	ao ano
Total 2	0,42%	ao mês

Despesas totais Total 1 Tot: 1,19% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 meses

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

75,29% **R\$ 3.811.000,00**



21 - Encerramento e Conclusão Final de Valor

Considerando todas as análises efetuadas, baseadas nas características físicas do imóvel e as tendências e práticas do mercado imobiliário no qual se insere o imóvel, e os riscos apresentados, concluímos.

Em 15 de agosto de 2022.

O **valor de mercado** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:

R\$ 5.062.000,00 (**cinco milhões, sessenta e dois mil reais**).

O **valor de liquidação forçada** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:

R\$ 3.811.000,00 (**três milhões, oitocentos e onze mil reais**).

Certificamos que os fatos, valores e premissas contidos neste relatório são verdadeiros e corretos e que esta avaliação foi elaborada segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Atenciosamente,

Cordialmente,



Eng.º Franz Gomez

CREA nº 5069767167

M2G2 Patrimonial



Eduardo Capitania Catelan

CRECI nº J28635

M2G2 Patrimonial

