

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO



AVALIAÇÃO EXECUTADA POR:

ADRIANA C. BONONI MAZZER

ARQUITETA E URBANISTA

CAU: A18903-0

CPF: 098.949.088-29

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

FOLHA RESUMO

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

MATRÍCULA	TIPO
43.633	RESIDENCIAL

LOGRADOURO DO IMÓVEL:

CHÁCARA	Nº	BAIRRO
CHARNECA	08	ÁREA RURAL – VILA PORTO SEGURO/NAÚTICO
CIDADE	ALFENAS – MG	

PROPRIETÁRIA:

GUIMARÃES & SOUSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – ME	CNPJ: 12.238.016/0001-16
--	--------------------------

PROPONENTE:

GUIMARÃES & SOUSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – ME	CNPJ: 12.238.016/0001-16
--	--------------------------

SOLICITANTE:

INSTITUIÇÃO	SICOOB COCRED
P.A	NOME SOLICITANTE
SERTÃOZINHO	MARCONE SANTOS GOMES

IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO:

LAUDO Nº	REVALIDAÇÃO	VALOR	DATA
AVA – 2647	EMISSION INICIAL	R\$ 867.397,01	31/03/2021

DATAS:

SOLICITAÇÃO	VISTORIA	ENTREGA DO LAUDO
23/03/2021	30/03/2021	31/03/2021

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

DADOS TÉCNICOS:

ÁREA DO TERRENO	14.310,00 M²
ÁREA TOTAL DAS BENFEITORIAS	275,95 M²
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO	BAIXO
IDADE CRONOLÓGICA ADOTADA	05 / 12 ANOS
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ENTRE NOVO E REGULAR
VALOR DO TERRENO	R\$ 500.850,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	R\$ 366.547,01
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 867.397,01
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	PORC. 25% R\$ 650.547,76

NOTA: A área das benfeitorias foi determinada conforme a medição *in loco* realizada durante a vistoria.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1-) OBJETIVO:

O presente laudo de avaliação tem por objetivo determinar **o valor atual de mercado** de uma chácara residencial, com área total construída de 275,95 m² e terreno de 14.310,00 m², denominada “Charneca 08”, situada na Área Rural – Vila Porto Seguro / Náutico, na cidade de Alfenas – MG, cadastrada sob matrícula nº **43.633**, no Oficial de Registro de Imóveis da Cidade e Comarca de Alfenas – MG.

2-) PRESSUPOSTOS BÁSICOS:

A presente avaliação foi executada dentro dos seguintes parâmetros:

- a-) O valor estimado é válido para pagamento à vista;
- b-) O valor estimado é válido para a presente data;
- c-) O valor resultante foi calculado fazendo-se uso dos **MÉTODOS COMPARATIVO**, para determinar o valor do terreno, e **EVOLUTIVO**, para determinar o valor das benfeitorias (construções) existentes, conforme as determinações das Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- d-) Todas as medidas, quantidades e localizações utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida pelo proprietário do imóvel, sendo, portanto, de sua responsabilidade;
- e-) O presente laudo de avaliação é de uso restrito para avaliação da propriedade urbana e sua exibição para terceiros ou emissão de cópias é de responsabilidade do contratante;
- f-) O termo **VALOR** nesta avaliação significa:
“A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, em uma situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em uma transação, não estejam compelidas à negociação”, ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

Homogeneidade do bem levado a mercado;

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente, ou em grupos, alterar o mercado;

Inexistência de influências externas;

Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e suas tendências;

Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

3-) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Um terreno, com área de 1.43.10 ha ou 14.310,00 m², situado na cidade de Alfenas – MG, no lugar denominado Charneca 08, correspondente ao lote nº 03, do módulo “B”.

Sobre o terreno acima descrito foram edificadas dois prédios residenciais, sendo uma residência matriz e uma casa do caseiro, conforme a tabela abaixo, que embora não estejam averbados na matrícula serão levados em consideração neste laudo de avaliação.

DESCRIÇÕES	ÁREAS (M ²)
RESIDÊNCIA	218,35
CASA CASEIRO	57,60

As confrontações do imóvel avaliando estão devidamente descritas em matrícula, cuja cópia é parte integrante deste laudo.

O imóvel avaliando conta com todas as características de urbanização, como:

Rede de abastecimento de água potável;

Rede de energia elétrica;

Rede de águas pluviais;

Telefonia;

Coleta de lixo;

Facilidade de acesso por vias públicas;

Iluminação pública;

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

3.1-) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS):

RESIDÊNCIA MATRIZ (218,35 M²) – IDADE ADOTADA: 12 ANOS					
COMPARTIMENTOS	QUANT.	PAREDES	PISOS	TETO	PINTURA
SALA	1	MASSA FINA	CERÂMICA	FORRO MADEIRA	LÁTEX
SALA	1	MASSA FINA	CERÂMICA	MASSA FINA	LÁTEX
DORMITÓRIO	3	MASSA FINA	CERÂMICA	MASSA FINA	LÁTEX
BANHO	2	CERÂMICA	CERÂMICA	MASSA FINA	LÁTEX
COZINHA	1	CERÂMICA	CERÂMICA	FORRO MADEIRA	LÁTEX
ÁREA DE SERVIÇO	1	MASSA FINA	CERÂMICA	MASSA FINA	LÁTEX
VARANDA GOURMET	1	MASSA FINA	CERÂMICA	TELHAS CERÂMICA	LÁTEX

CASA CASEIRO (57,60 M²) – IDADE ADOTADA: 05 ANOS					
COMPARTIMENTOS	QUANT.	PAREDES	PISOS	TETO	PINTURA
SALA	1	MASSA FINA	CONCRETO	TELHAS FIBROCIMENTO	LÁTEX
DORMITÓRIO	2	MASSA FINA	CONCRETO	TELHAS FIBROCIMENTO	-
BANHO	1	MASSA FINA	CONCRETO	TELHAS FIBROCIMENTO	-
COZINHA	1	MASSA FINA	CONCRETO	TELHAS FIBROCIMENTO	-

4-) MEMORIAL DESCRITIVO DA AVALIAÇÃO:

A sequência de atividades desenvolvidas nesta avaliação foi a seguinte:

- a-) Vistoria do empreendimento com visita ao local;
- b-) Pesquisa na região dos imóveis supracitados em busca de ofertas e reconhecimento da região imobiliária;
- c-) Consulta às imobiliárias das cidades da região de Alfenas – MG, aos profissionais de engenharia e arquitetura da cidade e em anúncios eletrônicos de comercialização de imóveis em busca de ofertas de compra e venda recentes e também coletando informações quanto aos valores com corretores de imóveis;
- d-) Determinação do valor unitário em R\$/m² para a região;
- e-) Determinação do valor do terreno, utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO;
- f-) Cálculo do valor das benfeitorias (construções) existentes, utilizando o MÉTODO EVOLUTIVO;
- g-) Determinação do valor total do imóvel (terreno mais benfeitorias);
- h-) Determinação do valor da liquidação forçada do imóvel.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

5-) METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

O método inicialmente utilizado foi o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, que define os valores através da comparação com dados de mercado assemelhados ao lote avaliando.

Para determinar o valor unitário em R\$/m² do terreno foram selecionadas amostras compatíveis, cujos valores unitários foram devidamente homogeneizados e ponderados.

Para executar esta homogeneização, que nada mais é que um tratamento matemático visando “aproximar” as amostras ao máximo em relação ao lote de referência foram utilizados os seguintes fatores:

FATOR DE OFERTA:

Refere-se ao ajuste necessário ao valor dos negócios ofertados, aplicando-se um valor para corrigir a eventual elasticidade dos negócios, em que ao preço inicial é concedido um desconto para concretizar a negociação. O valor consagrado para este fator é o de 0,9 referindo-se a um desconto de 10% sobre o preço original.

FATOR DE ÁREA:

Utilizado para corrigir distorções entre a área do lote (avaliando) e as amostras selecionadas.

O fator de área é obtido através da raiz quarta, ou raiz oitava, da divisão entre as áreas dos lotes pesquisados (amostras) e a área do terreno em avaliação, quando as diferenças entre suas áreas forem, respectivamente, maiores ou menores que 30%.

$$F_a = (A_{\text{avaliando}}/A_{\text{amostra}})^{(1/8)} \text{ se } \Delta > 30\%;$$

$$F_a = (A_{\text{avaliando}}/A_{\text{amostra}})^{(1/4)} \text{ se } \Delta \leq 30\%; \quad \text{onde:}$$

$$\Delta = (A_{\text{avaliando}} - A_{\text{amostra}}) / A_{\text{avaliando}}$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

6-) RELAÇÃO DE AMOSTRAS UTILIZADAS:

Para a obtenção dos valores de lotes compatíveis com o lote avaliando foram consultadas imobiliárias e corretores de imóveis e selecionados os elementos amostrais abaixo:

COMPARATIVO - 1	ÁREA TERRENO	VALOR	R\$/M²	F. OFERTA	F. ÁREA	F. LOC.	F. POSIÇÃO	R\$ HOMOG.	BAIRRO	REFERÊNCIA	LINK	FONTE
	2.000,00	R\$ 110.000,00	55,00	0,90	0,78	1,00	1,00	38,71	ZONA RURAL	V90	https://www.preguinholimoveis.com.br/imovel/290238/chacara-venda-alfenas-mg-rural	PREGUINHO IMÓVEIS (35) 3292-4006
COMPARATIVO - 2	ÁREA TERRENO	VALOR	R\$/M²	F. OFERTA	F. ÁREA	F. LOC.	F. POSIÇÃO	R\$ HOMOG.	BAIRRO	REFERÊNCIA	LINK	FONTE
	14.000,00	R\$ 600.000,00	42,86	0,90	0,99	1,00	1,00	38,36	ZONA RURAL (AO LADO DO IMÓVEL)	V349	https://www.preguinholimoveis.com.br/imovel/1316138/chacara-venda-alfenas-mg-aabb	PREGUINHO IMÓVEIS (35) 3292-4006
COMPARATIVO - 3	ÁREA TERRENO	VALOR	R\$/M²	F. OFERTA	F. ÁREA	F. LOC.	F. POSIÇÃO	R\$ HOMOG.	BAIRRO	REFERÊNCIA	LINK	FONTE
	8.045,00	R\$ 280.000,00	34,80	0,90	0,93	1,00	1,00	29,15	ZONA RURAL	R093	https://www.iosimoveis.net.com/par/mg/alfenas/zona-rural-loteamento-floresta/chacara/32791309	JOSI IMÓVEIS (35) 3292-2483
COMPARATIVO - 4	ÁREA TERRENO	VALOR	R\$/M²	F. OFERTA	F. ÁREA	F. LOC.	F. POSIÇÃO	R\$ HOMOG.	BAIRRO	REFERÊNCIA	LINK	FONTE
	1.635,00	R\$ 100.000,00	61,16	0,90	0,76	1,00	1,00	41,97	ZONA RURAL	R108	https://www.iosimoveis.net.com/par/mg/alfenas/pontal-das-esmeraldas/chacara/32791438	JOSI IMÓVEIS (35) 3292-2483
COMPARATIVO - 5	ÁREA TERRENO	VALOR	R\$/M²	F. OFERTA	F. ÁREA	F. LOC.	F. POSIÇÃO	R\$ HOMOG.	BAIRRO	REFERÊNCIA	LINK	FONTE
	4.000,00	R\$ 135.000,00	33,75	0,90	0,85	1,00	1,00	25,90	ZONA RURAL	CH0045	https://www.rogeriomoura.com/imovel/chacara-com-3-dormitorios-a-venda-4000-m-por-135000-zona-rural-alfenas-mg/CH0045-ROA	ROGÉRIO MOURA IMÓVEIS (35) 3011-0102
COMPARATIVO - 6	ÁREA TERRENO	VALOR	R\$/M²	F. OFERTA	F. ÁREA	F. LOC.	F. POSIÇÃO	R\$ HOMOG.	BAIRRO	REFERÊNCIA	LINK	FONTE
	2.196,00	R\$ 125.000,00	56,92	0,90	0,79	1,00	1,00	40,53	ZONA RURAL	CH0091	https://www.rogeriomoura.com/imovel/chacara-de-2196-m-zona-rural-alfenas-a-venda-por-125000/CH0091-ROA	ROGÉRIO MOURA IMÓVEIS (35) 3011-0102

7-) DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO:

Para efetuar a homogeneização dos valores das amostras e fazer o tratamento estatístico dos resultados obtidos foi utilizado o software AVALURB 5.0.

Os cálculos estão no **ANEXO – III** deste laudo.

O valor médio unitário do terreno do imóvel avaliando foi determinado como sendo:

R\$/m²	35,00
---------------	--------------

8-) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO:

O valor do terreno é obtido através da multiplicação de sua área pelo valor unitário.

ÁREA	VALOR UNITÁRIO	VALOR TERRENO
14.310,00 m²	R\$ 35,00/m²	R\$ 500.850,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

9-) DETERMINAÇÃO DOS VALORES DAS BENFEITORIAS (CONSTRUÇÕES):

As benfeitorias realizadas consistem nos prédios que estão edificadas sobre o terreno.

As áreas das construções estão devidamente descritas na tabela abaixo, bem como o valor do CUB (Custo Unitário Básico da Construção Civil) para cada uma delas publicado pelo SINDUSCON – MG. A referência é o mês de fevereiro/2021.

Nos cálculos dos valores das benfeitorias foi considerada também a depreciação do imóvel, que leva em consideração sua idade cronológica e seu estado de conservação por ocasião da vistoria. O método utilizado foi o de Ross-Heidecke.

A vida útil das construções segue a tabela do IBAPE.

VALORES DAS BENFEITORIAS								
DESCRIÇÕES	ÁREAS (M²)	CUB (R\$/M²)	CUB REFERÊNCIA	IDADE	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRECIÇÃO HOSS		VALOR ATUAL
						K	Fa	
RESIDÊNCIA	218,35	1.653,97	R-1 (BAIXO)	12 ANOS	ENTRE NOVO E REGULAR	10,290	0,897	R\$ 323.946,48
CASA CASEIRO	57,60	785,13	70% PIS	05 ANOS	ENTRE NOVO E REGULAR	5,802	0,942	R\$ 42.600,53
ÁREA TOTAL	275,95	VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS						R\$ 366.547,01

NOTAS: Para determinar a idade cronológica das construções foram levadas em consideração as informações contidas na matrícula do imóvel e pelo real estado de conservação das benfeitorias verificadas no ato da vistoria.

Sendo assim, o valor total das benfeitorias é de:

VALOR BENFEITORIAS
R\$ 366.547,01

10-) VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO:

O valor do imóvel avaliando é composto pela soma algébrica dos valores do terreno e das benfeitorias totais existentes.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

TERRENO	BENFEITORIAS	VALOR IMÓVEL
R\$ 500.850,00	R\$ 366.547,01	R\$ 867.397,01

Portanto, O VALOR DE MERCADO do imóvel com as benfeitorias agregadas é de:

VALOR DE MERCADO	R\$ 867.397,01
-------------------------	-----------------------

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 650.547,76
------------------------------------	-----------------------

Considerações:

O valor de liquidação forçada é o valor para liquidação de venda compulsória. Reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma, o valor de liquidação forçada conduz a um valor abaixo do valor de mercado, pois foi aplicado um fator de desconto no valor do bem, visando sua rápida comercialização.

Para este caso foi considerado um desconto de 25% do valor total do imóvel.

Os valores acima foram determinados para a data base de 31/03/2021.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

11-) CONCLUSÃO:

O laudo é uno e indivisível, tendo o mesmo a assinatura digital.

O valor do imóvel devidamente calculado está condicionado à base do mercado de imóveis para Alfenas – MG específico para esta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições de mercado se alterarem.

A adoção da metodologia utilizada específica para este caso foi uma decisão do nosso corpo técnico, que após a análise, julgou ser a mais adequada.

Por fim, declaro que não tenho nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, não tendo, portanto, nenhum interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Sertãozinho, 31 março de 2021.

Adriana Cristina Bononi Mazzer

CPF: 098.949.088-29

CAU: A18903-0

Avibank Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 30.094.435/0001-03

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO – I

ANÚNCIOS DAS OFERTAS

PREGUINHO IMÓVEIS

Venda ▾ Locação ▾ Informações ▾ Contato

Código:

Todos ▾ Venda ▾ - todas as cidades ▾ Bairro ▾ Valor Mínimo ▾ Valor Máximo ▾ **Q BUSCAR**

CHÁCARA PARA VENDA, ALFENAS / MG **R\$ 110.000,00**

bairro Rural, área total 2000 m², terreno 2000 m²

→ Área Total 2000 → Área Terreno 2000



Compartilhar: [f](#) [t](#) [w](#) [m](#) [+](#) 8

Código: V90

Endereço: Km de Alfenas

Fale agora Conosco

Nome

E-mail

PREGUINHO IMÓVEIS

Venda ▾ Locação ▾ Informações ▾ Contato

Código:

Todos ▾ Venda ▾ - todas as cidades ▾ Bairro ▾ Valor Mínimo ▾ Valor Máximo ▾ **Q BUSCAR**

CHÁCARA PARA VENDA, ALFENAS / MG **R\$ 600.000,00**

bairro AAB8, 3 dormitórios, 2 banheiros, área total 14.000,00 m²

  → Área Total 14.000,00



Compartilhar: [f](#) [t](#) [w](#) [m](#) [+](#) 8

Código: V349

Bairro: AAB8

Ponto de Referência: Ao Lado do Club AAB8

Fale agora Conosco

Nome

E-mail

Telefone

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Chácara Floresta - Zona Rural em Alfenas MG

Zona Rural - Loteamento Floresta - Alfenas/MG

R093

Venda

R\$ 280.000,00

2 dormitórios

sendo 1 suite

1 banheiro

1 vaga

8045 m² total

8045 m² terreno

Chácara a venda no Pontal da Esmeralda

Pontal das Esmeraldas - Alfenas/MG

R108

Venda

R\$ 100.000,00

Condomínio

R\$ 88,00

1635 m² total

VideoFotosMapa

Chácara com 3 dormitórios à venda, 4000 m² por R\$ 135.000,00 - Zona Rural - Alfenas/MG

3 quartos

2 banheiros

160 m²
área construída

4.000 m²
área do terreno

Veja mais

Características

Venda

R\$ 135.000

R\$ 34/m²

Moura

(35) 3011-0102

Quero visitar

Quero mais informações

FotosMapa

Chácara com 2 quartos, 2.196 m², à venda por R\$ 125.000

Zona Rural - Alfenas/MG

2 quartos

2 banheiros

40 m²
área construída

2.196 m²
área do terreno

Veja mais

Características

Venda

R\$ 125.000

R\$ 57/m²

Moura

(35) 3011-0102

Quero visitar

Quero mais informações

LAUDO DE AVALIAÇÃO GUIMARÃES & SOUSA

Página 13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLEU GUIMARÃES DE SOUSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 10:08, sob o número WSET28700209880. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003622-59.2022.8.26.0597 e código 888701r3.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO – II

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1/8

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Avaliurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: GUIMARÃES & SOUSA

Tipo: Laudo completo

Solicitante: P.A SERTÃOZINHO

Lograd.: SÍTIO CHARNECA

Nº: 08

Complemento:

Bairro: ÁREA RURAL

Cidade: ALFENAS

Estado: Minas Gerais

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Uni.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Uni.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	110.000,00	2.000,00	55,00	0,90	0,78	38,61
2	600.000,00	14.000,00	42,86	0,90	0,99	38,19
3	280.000,00	8.045,00	34,80	0,90	0,93	29,13
4	100.000,00	1.635,00	61,16	0,90	0,76	41,83
5	135.000,00	4.000,00	33,75	0,90	0,85	25,82

F1: Oferta

F2: Área

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

2/8

Avaliurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	25,82
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	41,83
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	173,58
Amplitude total (R\$/m2):	16,02
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	4,00
Média aritmética (R\$/m2):	34,72
Mediana (R\$/m2):	38,19
Desvio médio (R\$/m2):	5,792919
Desvio padrão (R\$/m2):	6,850885
Variancia (R\$/m2) ^ 2:	47,058026

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

3/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))^2 / N)] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = $(Média - Menor Valor) / Desvio Padrão$

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2970

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = $(Maior Valor - Média) / Desvio Padrão$

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0377

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = $(Desvio Padrão / Média) \times 100$

CV = Coeficiente de Variação (%) = 19,76

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

4/8

Avaliur 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R$/m2)} = 30,01$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R$/m2)} = 34,72$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R$/m2)} = 39,42$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 13,55$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 13,55$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (R$/m2)} = 29,51$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R$/m2)} = 34,72$$

$$\text{LAAs = Limite de arbitrio superior unitário (R$/m2)} = 39,92$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R$)} = \text{Valor Arbitrado (R$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 14.310,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R$/m2)} = 35,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R$)} = 500.850,00$$

quinhentos mil, oitocentos e cinquenta reais

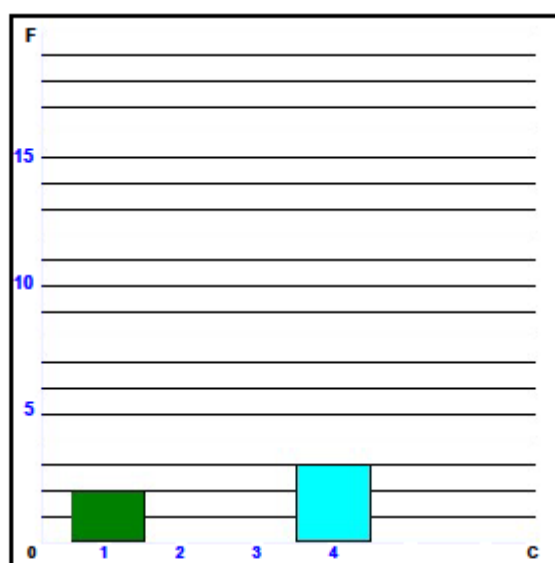
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

LAUDO DE AVALIAÇÃO GUIMARÃES & SOUSA

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até _____	Freq.
1	25,82	29,82	2
2	29,82	33,83	0
3	33,83	37,83	0
4	37,83	41,83	3

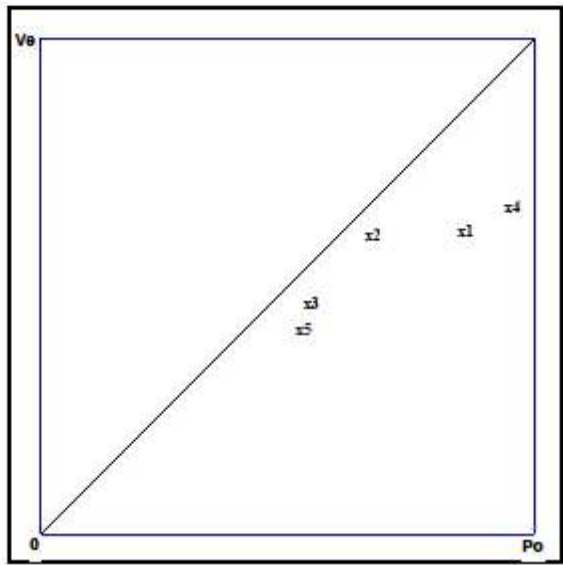
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

6/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	55,00	38,61	0,70
2 -	42,86	38,19	0,89
3 -	34,80	29,13	0,84
4 -	61,16	41,83	0,68
5 -	33,75	25,82	0,77

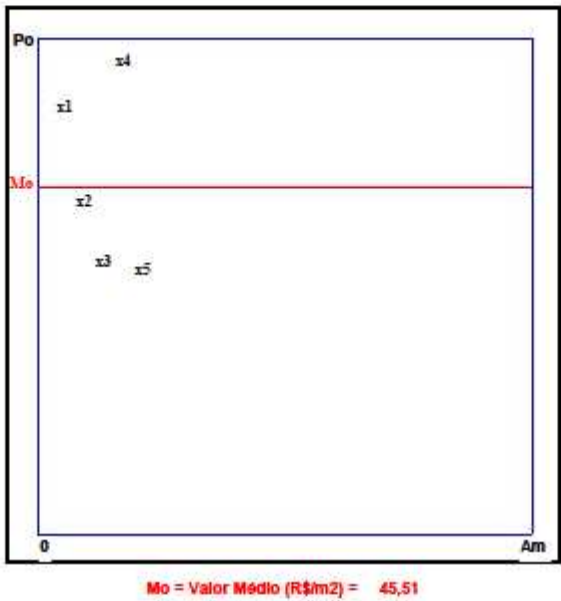
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

7/8

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Po = Preços observados.
Do = Dispersão em relação a média.

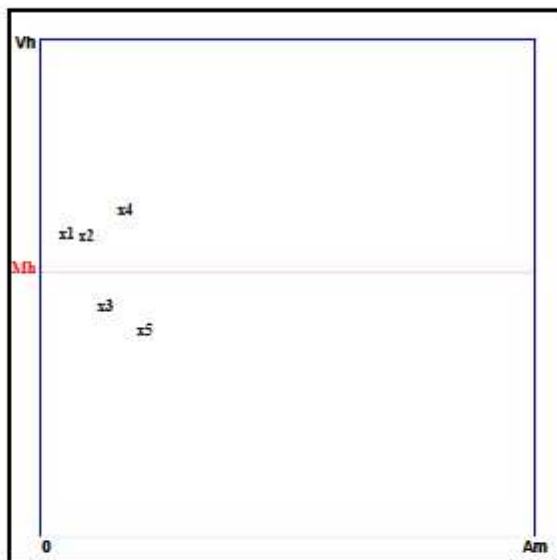
Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	55,00	9,485	20,84
2 -	42,86	2,658	5,84
3 -	34,80	10,710	23,53
4 -	61,16	15,647	34,38
5 -	33,75	11,765	25,85

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 34,72

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	38,61	3,894	11,22
2 -	38,19	3,470	9,99
3 -	29,13	5,585	16,09
4 -	41,83	7,119	20,51
5 -	25,82	8,697	25,63

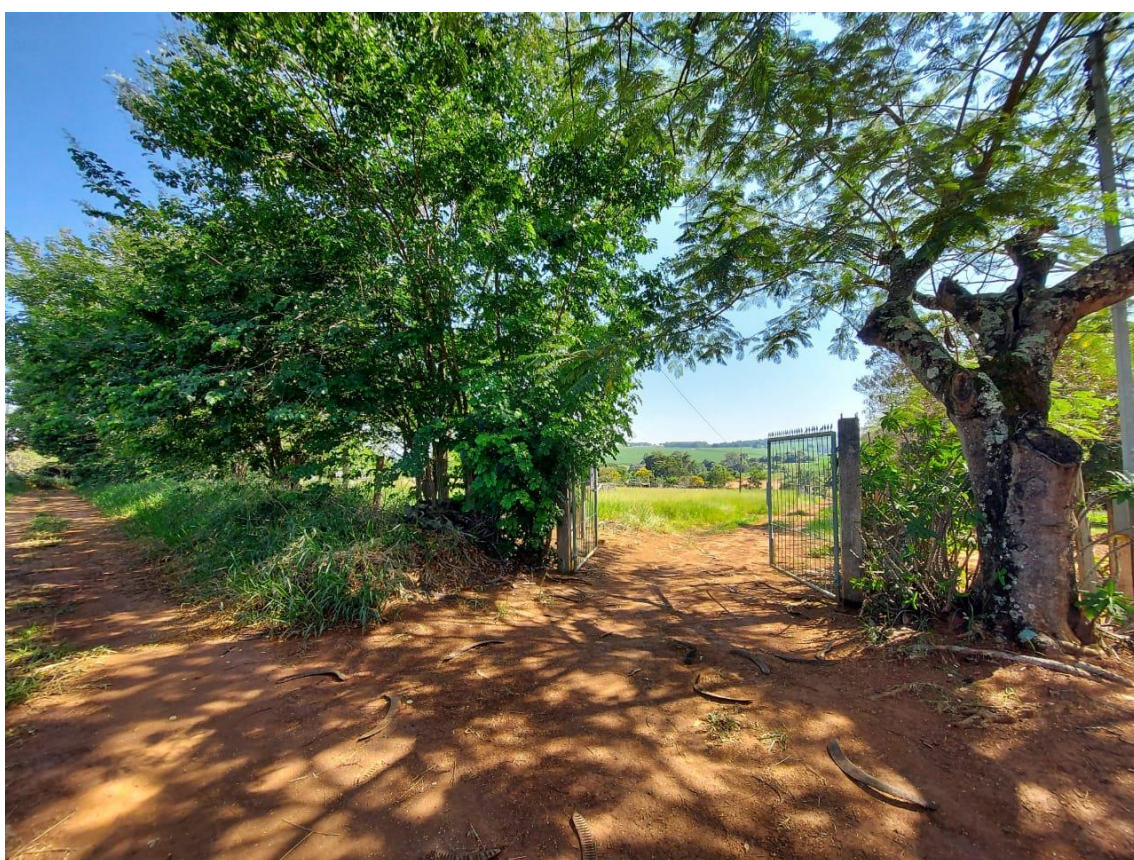
Data: 31/03/2021

ADRIANA CRISTINA BONONI MAZZER
CAU: A18903-0

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO – III

REGISTRO FOTOGRÁFICO



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



ÁREA LIVRE



ÁREA LIVRE



RESIDÊNCIA MATRIZ

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



COZINHA



SALA



DORMITÓRIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



BANHO



DORMITÓRIO



VARANDA GOURMET

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



CASA CASEIRO



SALA / COZINHA



DORMITÓRIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



DORMITÓRIO



BANHO



ÁREA LIVRE

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO – IV

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO – V

CÓPIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



1º Tabelionato de Notas de Alfenas - MG
 Autentico este documento, composto de 1 folha(s), por mim rubricada(s), numerada(s) e carimbada(s), por ser reprodução fiel do original que me foi apresentado, do que dou fé.
 Alfenas, 19/03/2021 09:44:53 32340

BELO DE CONSULTA: EL747278
CODIGO DE SEGURANÇA: 2247.5590.1543.3238
 Quantidade de atos praticados: 1
 Atos praticado(s) por:
 ROSELAINE MORAIS FERREIRA - ESCRIVENTE
 Emissão: R\$5.82 TPA\$51,61 Total: R\$57,43 ISS R\$0,11
 Consulta a validade deste selo no site: <https://selo.cra.jus.br>

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ALFENAS - MG

MATRÍCULA Nº 43.633 DATA 01/06/2006

Um terreno com a área de 1.43.10 ha, situado neste município de Alfenas-MG, no lugar denominado CHARNECA, correspondente ao lote 03, módulo B, confrontando com: lotes 02 e 04 do mesmo módulo, Associação Atlética Banco do Brasil S/A e Centrais Elétricas de Fumas. PROPRIETÁRIOS: Drauzio Vilhena de Rezende Ferreira, CPF 007 982 316/53, bancário aposentado, e s/m Cacilda de Oliveira Ferreira, do lar, CPF 007 982 236-34, residentes em Poços de Caldas-MG. Registro Ant. Livro 3-AH, nº 1.125.*****

R/01/43.633 – 01/06/2006: O imóvel acima matriculado, foi vendido pelos proprietários, ao Sr. **MARCOS ANTONIO DO COUTO**, empresário, CPF 203 866 216/91 e s/m **MARILIA RODRIGUES DE MACEDO DO COUTO**, comerciante, CPF 357 977 626/68, casados c/ comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade; conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada aos 30 de Dezembro de 2005 pela Tabela do 1º Ofício local, no valor de R\$20.000,00. Foram apresentados os comprovantes do ITR. A Escrevente Aut.: *[Assinatura]*

R/02/43.633 - 14/04/2.011: O terreno registrado sob o nº R/01/43.633, foi dado em garantia hipotecária, pelos outorgantes : **Marcos Antonio do Couto**, CPF 203 866 216/91 e s/m **Marília Rodrigues da Macedo do Couto**, CPF 357 977 626/68, a Outorgada/Credora Hipotecária: **Única Unicasa Indústria de Móveis S/A**, nova razão social de **Única Indústria de Móveis S/A**, inscrita no CNPJ sob o nº 90 441 460/0001-48 e como Interviente: **Lorena Macedo Couto**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o nº 11 995 031/0001-46. Para fins do Artigo 1487 do Cód.Civil, estipulam as partes que o limite máximo de créditos a ser garantido é de R\$250.000,00(duzentos e cinquenta mil reais), pelo prazo de 20 (vinte) anos, na forma do Art. 1485 do Cód.Civil.- Faz parte integrante deste registro todas as cláusulas e condições constantes da Escritura Pública de Constituição de Garantia do Contrato de Revenda de Produtos, fabricado pela Credora, lavrado no Livro 267 fls. 261, aos 15 de Março de 2.011 pela Tabela do Cartório do 1º Ofício local, com uma via arquivada em Cartório.- A Escrevente Autorizada *[Assinatura]* Complementos: 1.031,94 Taxa Fiscal: 640,93 Recibit: 65,58

Av/03/43.633 - 22/06/2017: Prot. nº 124.123, L.º 1-D aos 30/05/2017. Cancelamento de ônus: A hipoteca registrada sob o R/02/43.633, no imóvel de propriedade Marcos Antonio do Couto, comerciante, RG: MG-628.598 SSP/MG, CPF: 203.866.216-91 e s/m Marília Rodrigues de Macedo do Couto, professora, RG: MG-1.661.171 SSP/MG, CPF: 357.977.626-68, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residente em Alfenas - MG, fica cancelada, conforme autorização da credora emitida em 28 de novembro de 2016, com via arquivada em cartório. Emol.: R\$40,20, Tx. Fiscal: R\$13,26, Rec.: R\$2,41. O

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Oficial Substituto: _____

R/04/43.663 - 18/03/2.021: Prot. 141.172 Lº1, aos 05/03/2.021: Permuta: O imóvel registrado sob o R/01/43.663, situado no lugar denominado Charneca, com área total de 1.43,10ha, NIRF: 7.088.817-5, INCRA: 951.110.371.190-5, módulo rural: 15,90 ha; fração mínima de parcelamento: 3,00ha, área total de lançamento: 3,00ha, CCIR: 36732959218, e CAR: MG-3101607-7E48.F59A.23F6.406E.A844.F880.8352.D55A, de propriedade de: Marcos Antonio do Couto, brasileiro, aposentado, RG: M-628.598 SSP/MG, CPF: 203.966.218-91 e sua mulher Marília Rodrigues de Macedo do Couto, brasileiro, do lar, RG: M-1.661.171 SSP/MG, CPF: 357.977.626-68, casados sob o regime da comunhão parcial de bens aos 02/02/1.980, residentes à Rua Joaquim Bernardes da Silva, nº 685, Jardim Aeroporto, Alfenas - MG, passa a pertencer aos outorgantes: **GUIMARÃES & SOUSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, CNPJ: 12.238.016/0001-16, com sede na área Rural, Vila Porto Seguro/Náutico, Sítio Charneca, Município de Alfenas - MG, pelo valor atribuído pelas partes de R\$250.000,00, conforme Escritura Pública de Permuta, lavrada aos 02 de Março de 2.021, Livro 316-N, fls. 044 e Escritura Pública de Aditamento, lavrada aos 04 de Março de 2.021, Livro 316-N, fls. 057, pela Tabelião do 1º Ofício local. Fica arquivada em Cartório a CND/ITR. Quantidade: 1, Cód. Tabela: 4543-5, Emol: R\$1.973,35, Taxa Fiscal: R\$1.158,94, Recomepe: R\$118,39, Selo Eletrônico: EHM55991, Cód. de Segurança: 7978.9243.0146.3599. O Oficial Substituto: _____.



- SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO**
Comarca de Alfenas - Minas Gerais
- ☐ Oficial: Emílio da Silveira Santos
 - ☐ Oficial Substituto: Renato Libânio da Silveira Sant
 - ☐ Oficial Substituto: Theresia Libânio Sant
 - ☒ Oficial Substituto: Cristóvão Augusto de Freitas C. Blo
 - ☐ Escrevente: Waldemar Roberto Souto Silv.

1º Tabelionato de Notas de Alfenas - MG
Autentico este documento, composto de 1 folha(s), por mim rubricada(s) numerada(s) e carimbada(s), por ser reprodução fiel do original que me foi apresentado, do que dou fé.
Alfenas, 18/03/2021 06:44:53 32345

SELO DE CONSULTA: ELF47277
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9395.7126.6965.7584
Quantidade de atos praticados: 1
Atos praticado(s) por:
ROSELAINE MORAIS FERREIRA - ESCRIVENTE
Emol: R\$5,82, T\$1,81, T\$1,81, Total: R\$7,63 155:950,11
Consulte a validade deste selo no site: <https://seleco.mg.gov.br>



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO – VI

GUIA DE RECOLHIMENTO DO CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO (CAU)

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES - NÃO REGISTRADO
PENDENTE DE PAGAMENTO DA TAXA

Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

1.1 Arquiteto(a) e Urbanista

Nome Civil/Social: ADRIANA CRISTINA BONONI
MAZZER

CPF: 098.949.088-29

Tel: (16)99773-5150

Data de Registro: 31/08/1991

Registro Nacional: 000A189030 E-mail: avaliacoessavibank@gmail.com

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: NÃO REGISTRADO

Data de Cadastro: 01/04/2021

Modalidade: RRT SIMPLES

Data de Registro:

Forma de Registro: INICIAL

Tipologia:

Habitacional Unifamiliar

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Atenção: Este item será preenchido automaticamente pelo SICCAU após a identificação do pagamento pela compensação bancária. Para comprovação deste documento é necessária a apresentação do respectivo comprovante de pagamento

3. DADOS DO CONTRATO

3.1 Contrato 068-A-2021

Nº do RRT: NÃO REGISTRADO

CPF/CNPJ: 12.238.016/0001-16

Nº Contrato: 068-A-2021

Data de Início: 31/03/2021

Contratante: GUIMARAES & SOUSA
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Valor de Contrato: R\$ 350,00

Data de Celebração: 31/03/2021

Previsão de Término: 31/03/2022

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 37138899

Nº: 8

Logradouro: CHARNECA

Complemento: VILA PORTO SEGURO / NÁUTICO

Bairro: ÁREA RURAL

Cidade: ALFENAS

UF: MG

Longitude:

Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Este RRT refere-se à avaliação imobiliária de uma chácara residencial, com área construída de 275,95 m² e terreno de 14.310,00 m².

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 14310

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Unidade: metro quadrado

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES - NÃO REGISTRADO
PENDENTE DE PAGAMENTO DA TAXA

Verificar Autenticidade

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃOQuantidade: 275.95
Unidade: metro quadrado

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

4.1.1 RRT's Vinculados

Número do RRT	Forma de Registro	Contratante	Data de Registro	Data de Pagamento
Nº do RRT: NÃO REGISTRADO	INICIAL	GUIMARAES & SOUSA EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	01/04/2021	

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do cadastro do arquiteto(a) e urbanista ADRIANA CRISTINA BONONI MAZZER, registro CAU nº 000A189030, na data e hora: 01/04/2021 08:07:36, com o uso de login e de senha pessoal e intransferível.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode. Documento impresso em: 01/04/2021 às 08:12:28 por: siccau, ip 10.128.0.1.

www.cau.br.gov.br

Página 2/2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO – VII

ANEXOS COMPLEMENTARES

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: MG-3101607-7E48F59A23F6406EA844F8806352D55A	Data de Cadastro: 23/02/2021 14:02	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 1,4423 ha	Módulos Fiscais: 0,06
Coordenadas Centrolde:	Latitude: 21°23'53,66" S
Município: Alfenas	Longitude: 45°59'22,5" O
Condição: Aguardando análise	Unidade da Federação: MG
Situação: Ativo	Data da análise do CAR: -
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim	
Condição do PRA: -	

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	0,0000
Área total de Uso Consolidado	1,4423
Área total de Servidão Administrativa	0,0000

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	0,0000
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	0,0000

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	0,0000

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/1

Demonstrativo gerado em: 25/03/2021 14:58