

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

BNDU 11405

**RUA TRISTÃO SOARES DA SILVA Nº 230
BAIRRO IPIRANGA
CRUZÍLIA/MG**

Valéria das Graças Vasconcelos

CREA/MG: 74.578/D
IBAPE¹/MG: 650

**CONSELHEIRA DO CREA/MG - CÂMARA ESPECIALIZADA DE ENGENHARIA CIVIL
COORDENADORA DA COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E ARBITRAGENS.**

**DIRETORA DE PUBLICAÇÕES DO IBAPE-NACIONAL
DIRETORA TÉCNICA DO IBAPE-MG**

CERTIFICADA pelo IBAPE NACIONAL, Entidade Federativa Nacional que congrega as entidades estaduais formadas por profissionais e empresas atuantes nas áreas de avaliações e perícias de engenharia, participante do Colégio das Entidades Nacionais – CDEN – órgão consultivo do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA, filiado a organismos internacionais que tratam do aprimoramento dos profissionais, como a UPAV (Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación) e de normas internacionais de Avaliação, como o IVSC (International Valuation Standards Council), para **ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES DE BENS**.

MEMBRO DA COMISSÃO TÉCNICA DE ESTUDOS DA ABNT para Revisão da Norma para ABNT NBR 13752:1996 Perícias de Engenharia na Construção Civil - CE-002:134.003 – Comissão de Estudo de Perícias de Engenharia na Construção Civil

MEMBRO DA COMISSÃO TÉCNICA DE ESTUDOS DO IBAPE/MG para elaboração da Norma para DESAPROPRIAÇÕES E SERVIDÕES.

RELATORA NA COMISSÃO TÉCNICA DE ESTUDOS DO IBAPE/MG para elaboração da Norma para VISTORIAS CAUTELARES.

RELATORA NA COMISSÃO TÉCNICA DE ESTUDOS DO IBAPE/MG para elaboração da Norma para RECEBIMENTO E ENTREGA DE OBRAS.

¹ Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.



AVALIPER

Mecanismos e Soluções em Engenharia
de Avaliações e Perícias

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE:

Avaliações do Patrimônio e Arbitramentos de Aluguéis

- ✓ Complexos Industriais
- ✓ Imóveis Urbanos
- ✓ Comerciais
- ✓ Edificação
- ✓ Fundo de Comércio
- ✓ Residenciais
- ✓ Imóveis Rurais (INCLUSIVE PARA FINS DE ITR/VTN)

➤ Engenharia de Valores

- ✓ Viabilidade Técnica
- ✓ Avaliação Econômica

➤ Perícias

- ✓ Judiciais
- ✓ Assistência Técnica
- ✓ Conciliação e Mediação
- ✓ Cautelares
- ✓ Ambientais
- ✓ Inspeção Predial
- ✓ Vistoria para recebimento de Unidade pós conclusão da obra

➤ Organização Patrimonial

- ✓ Avaliação dentro do novo contexto contábil dos ativos em conformidade com a Lei 11.638, com destaque específico para os pronunciamentos do CPC 01,27,28,29,31 e ICPC 10

(31) **3225-2918**
3234-2918

www.avaliper.com.br
contato@avaliper.com.br



11405

Proprietário: Banco Santander (Brasil) S/A - CNPJ 90.400.888/0001-42 Data-Base: 26/09/2018

Tipo de Imóvel: Casa Uso do Imóvel: Residencial

Endereço Completo: RUA TRISTÃO SOARES DA SILVA Nº: 230

Bairro: IPIRANGA Município: CRUZÍLIA UF: MG CEP: 37445-000

Metodologia - ABNT NBR 14653: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Idade Imóvel: 25

Grau de Fundamentação - ABNT NBR 14653: I Grau de Precisão - ABNT NBR 14653: III

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	187,27
	IPTU/ITR:	DOCTO NÃO FORNECIDO
	Levantamento Planialtimétrico:	DOCTO NÃO FORNECIDO
	Empregada na avaliação:	187,27
Área Construída Total (m²)*:	Matrícula:	242,02
	IPTU:	DOCTO NÃO FORNECIDO
	Planta/Layout:	DOCTO NÃO FORNECIDO
	Contrato:	DOCTO NÃO FORNECIDO
	Empregada na avaliação:	242,02



Observações impactantes na avaliação

Não foi fornecida guia de IPTU do imóvel; Foi realizada somente vistoria externa. Todos os parâmetros considerados, são fundamentados em informações fornecidas pela matrícula e por informações fornecidas por terceiros, consideradas de boa fé e confiáveis. O estado de conservação do imóvel foi considerado como regular. Diagnóstico de mercado: Aparentemente recessivo, mas com viés de ligeira recuperação.

Indício de contaminação ambiental

Não foi observado nenhum indício de contaminação ambiental. Vale observar que não foi viabilizado vistoria interna.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua

Valor de Mercado: Valor de Liq. Forçada: % Desc:

-Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor de Mercado: R\$ 271.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 186.000,00 % Desc: -31,37%

-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas

Valor de Mercado: Valor de Liq. Forçada: % Desc:

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas

Valor de Mercado:	R\$ 271.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 186.000,00	% Desc:	-31,37%
-------------------	----------------	------------------------	----------------	---------	---------

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 36,00

Data avaliação: 26/09/2018

Data da vistoria: 22/09/2018

Assinatura Avaliador

Nome Avaliador: VALERIA G. VASCONCELOS

CREA Resp.: MG 74578/D

ART nº:

Telefone: (31) 3225-2918

Email: valeria@avaliper.com.br

Cliente			CPF/CNPJ
BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A			90.400.888/0001-42
Endereço		nº	Complemento
RUA TRISTÃO SOARES DA SILVA		230	***
Bairro	Município	UF	CEP
IPIRANGA	CRUZÍLIA	MG	37445-000



IMÓVEL				
Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
CASA RESIDENCIAL		MÉDIO	REGULAR	25
Terreno				
ÁREA - m²	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
187,27	1,0000000	9,00	REGULAR	DECLIVE
Construção - ÁREAS AVERBADAS				
Autônoma	Área privativa	Área Comum		Área total
ÁREA TÉRREO	178,02	0,00		178,02
ÁREA 1º PAVTO	64,00	0,00		64,00
***	0,00	0,00		0,00
Total	242,02	-		242,02
Construção - ÁREAS NÃO AVERBADAS				
ÁREA TÉRREO	0,00	0,00		0,00
ÁREA 1º PAVTO	0,00	0,00		0,00
***	0,00	0,00		0,00
Total	-	-		0,00

AVALIAÇÃO	VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA
Valor Adotado	
R\$ 271.000,00	R\$ 186.000,00

Empresa / CREA / Assinatura	
 CREA/MG 41053	
Data	ENGº CIVIL VALERIA G. VASCONCELOS
BELO HORIZONTE, 26/09/18	CREA/MG 74578/D

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Contratante e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros. "A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel".

COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ESQUADRIAS
Sala de estar	FOI	REALIZADO	SOMENTE	VISTORIA	EXTERNA
Sala de jantar	FOI	REALIZADO	SOMENTE	VISTORIA	EXTERNA
Suíte	FOI	REALIZADO	SOMENTE	VISTORIA	EXTERNA
Banho Suíte	FOI	REALIZADO	SOMENTE	VISTORIA	EXTERNA
Dormitório	FOI	REALIZADO	SOMENTE	VISTORIA	EXTERNA
Banho social	FOI	REALIZADO	SOMENTE	VISTORIA	EXTERNA
Lavabo	FOI	REALIZADO	SOMENTE	VISTORIA	EXTERNA
Cozinha	FOI	REALIZADO	SOMENTE	VISTORIA	EXTERNA
Área de serviços	FOI	REALIZADO	SOMENTE	VISTORIA	EXTERNA
Varanda	FOI	REALIZADO	SOMENTE	VISTORIA	EXTERNA
Despensa	FOI	REALIZADO	SOMENTE	VISTORIA	EXTERNA
Varanda	FOI	REALIZADO	SOMENTE	VISTORIA	EXTERNA
Garagem Coberta	FOI	REALIZADO	SOMENTE	VISTORIA	EXTERNA
Garagem Descoberta	FOI	REALIZADO	SOMENTE	VISTORIA	EXTERNA
Uso da unidade avaliada:		RESIDENCIAL		Posição (andar):	***
Fechamento das paredes		ALVENARIA		Nº pvtos unid auton:	2

ESQUADRIAS	VIDRO TEMPERADO
-------------------	------------------------

Características do Condomínio				
	QTDE	Descrição		ESTRUTURA
SUB-SOLO	***	N/A		CONCRETO
TÉRREO	***	N/A		FECHAMENTO
ANDAR TIPO	***	N/A		ALVENARIA
COBERTURA	***	N/A		Nº DE ELEVADORES
Uso do Prédio	RESIDENCIAL	Conserv Áreas Comuns	REGULAR	

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")

Piscina		Salão de festas		Sauna		Depósito individual	
Play Ground		Gerador		Guarita		Vigilância	
Churrasqueira		Quadra Esportiva		Apto. do zelador		Lavanderia	

Descrição sucinta do imóvel

Foi realizado somente vistoria externa do imóvel. Todos os parâmetros considerados são fundamentados em informações obtidas na matrícula e em informações fornecidas por terceiros, consideradas de boa fé e confiáveis.

De acordo com a matrícula Nº 3.381, o imóvel possui 02 pavimentos, sendo térreo e 1º pavimento. O pavimento térreo possui uma área de 178,02m² com: 01 garagem, 01 sala, 02 quartos, circulação, 01 banheiro social, 01 cozinha, área de serviços e despensa com acesso a garagem e o 1º pavimento com área de 64m² e composto por varanda e 01 suíte.

MICRO-REGIÃO

Rede de água	X	Águas pluviais	X	Rede de gás		Guias e setas	X
Rede de esgoto	X	Rede telefônica	X	Asfalto		Passeio	X
Rede elétrica	X	Iluminação pública	X	Paralelepípedo	X	Fossa	

ocupação predominante	padrão construtivo	densidade demográfica	tráfego no trecho
RESIDENCIAL	NORMAL	MÉDIA	NORMAL

Serviços Públicos e Comunitários: Preencher com "x" caso exista na proximidade do avaliando

Coleta de Lixo	X	Centros de Ensino	X	Shopping Center	
Transporte Coletivo	X	Parque Clube		Rede de Segurança	X
Comércio Local	X	Praia		Lazer	
Rede Bancária	X	Rede de Saúde	X		

PARTICULARIDADES(marcar com "X")

risco ambiental		favela		vista permanente	
vista do mar		histórico de alagamento		rede alta tensão	
córrego		feira livre		parque	

MEMÓRIA DE CÁLCULO						
Áreas						
Compartimento	Real Privativa.	Equiv. privativa	Real comum	Equiv. Comum	Real Total	Area p. calculo
ÁREA TÉRREO	178,02	178,02	-	-	178,02	178,02
ÁREA 1º PAVTO	64,00	64,00	-	-	64,00	64,00
***	-	-	-	-	-	-
Totais	242,02	242,02	-	-	242,02	242,02
As áreas cujos padrões sejam diferentes dos demais deverão ser utilizadas equiv. para o cálculo						
Avaliação						
Casa	R\$	1.118,23	x	242,02	m² =	R\$ 270.634,02
					Total	R\$ 270.634,02
n =	36,00 meses	i =	8,50%	(TAXA SELIC + 2 %)	VLF	R\$ 186.000,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES(marcar com "X" caso a resposta seja negativa)			
Data da vistoria		22/09/18	NÃO
1	Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		X
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?		
5	Se tem vagas, elas estão documentadas?		
6	O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		
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 possui suspeitas de contaminação?		

Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:

- 1) Não foi fornecida guia de IPTU.

- 6), 7), 13): Não é possível afirmar pois foi realizado somente vistoria externa do imóvel avaliando.

- Para fins de avaliação foi considerado o estado de conservação regular e padrão de construção normal.

- De acordo com a matrícula nº 3.381, o imóvel objeto de avaliação possui dois pavimentos, porém conforme observado no registro fotográfico realizado externamente, nota-se apenas 01 pavimento. O outro pavimento encontra-se no subsolo da edificação.

- Zoneamento: ZUR - Zona Urbana (Lei nº 1.908, de 30 de junho de 2009 - Plano Diretor). Segundo Artigo 168 – A ZUR tem como parâmetros urbanísticos: I. Taxa de permeabilização mínima de quinze por cento; II. Coeficiente de aproveitamento máximo de um inteiro; III. Taxa de ocupação máxima de: a) Oitenta por cento para o primeiro pavimento de edificações para fins comerciais; b) Sessenta e cinco por cento para os demais tipos de edificações e para os pavimentos acima do segundo pavimento, quando observado o disposto na alínea anterior.

- Foram computados como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

- Considera-se o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus.

- O trabalho e os resultados finais obedecem a condições pré-combinadas entre as partes contratantes; são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização em conexão com qualquer outro ou sua exibição para terceiros.

- Laudo de uso restrito, não tendo validade para outros usos ou exibição para terceiros.

Não constaram do escopo os seguintes serviços:

- Aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé.

- Inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral.

- Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensaram-se investigações concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas consideradas de caráter jurídico-legal.

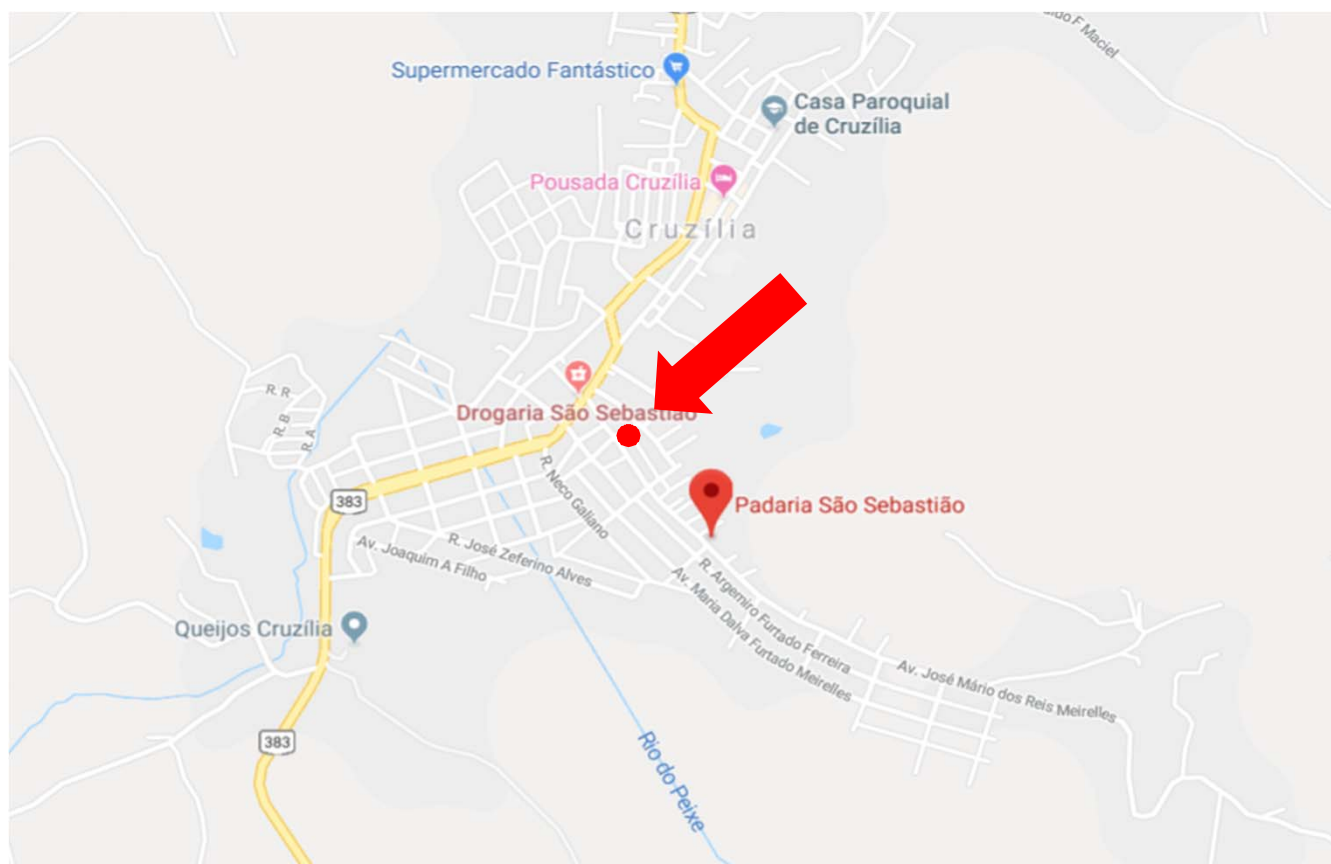
- METODOLOGIA UTILIZADA: MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos valores foram ponderados por ESTATÍSTICA DESCRITIVA, para atendimento a exigência do Banco Santander (Brasil) S/A, respeitando os GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO definidos na NBR-14653 da ABNT.

ANEXO A

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO



Cliente			CPF/CNPJ
BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A			90.400.888/0001-42
Endereço	nº	Complemento	
RUA TRISTÃO SOARES DA SILVA	230	***	
Bairro	Município	UF	CEP
IPIRANGA	CRUZÍLIA	MG	37445-000



ANEXO B

FOTOGRAFIA AÉREA



ANEXO B - IMAGEM AÉREA

Cliente			CPF/CNPJ
BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A			90.400.888/0001-42
Endereço		nº	Complemento
RUA TRISTÃO SOARES DA SILVA		230	***
Bairro	Município	UF	CEP
IPIRANGA	CRUZÍLIA	MG	37445-000



ANEXO C

MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Cliente	CPF/CNPJ
BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A	90.400.888/0001-42

Endereço	nº	Complemento
RUA TRISTÃO SOARES DA SILVA	230	***
Bairro	Município	UF
IPIRANGA	CRUZÍLIA	MG
		CEP
		37445-000



FACHADA

FACHADA

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

ANEXO D

PESQUISA DE MERCADO



Amostra n.º 1				Data		22/09/2018	
Empreendimento:				Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		RUA TRISTÃO SOARES DA SILVA, 174					
Bairro:		INDEPENDENCIA		Cidade		CRUZILIA	
Tipo:		CASA RESIDENCIAL		Padrão de construção:		Normal	
Estado de conservação		REGULAR		Idade Aparente (anos):		30,00	
		Real	Fator	Equiv.			
A. Coberta Padrão		100,00	1,00	100,00	N.º vagas	2,00	
A. Coberta de Padrão Diferenciado		60,00	0,75	45,00	Valor total (R\$)	150.000,00	
A. Descoberta		-	0,50	-	Valor unitário (R\$/m²)	1.034,48	
TOTAL - m²		160,00		145,00	ÁREA PARA AVALIAÇÃO (m²)	145,00	
Fonte/ telefone:		(35)98842-8948 - PROPRIETÁRIO			oferta / transação		OFERTA
CASA COM 3 DORMITÓRIOS, BANHO SOCIAL, COZINHA, COPA, SALA DE ESTAR, GARAGEM PARA 2 CARROS DESCOBERTA, EDÍCULA COM 60,00m², SALA DE ESTAR, 2 DORMITÓRIOS, BANHO SOCIAL, COZINHA. PISOS CERÂMICA.							

Amostra n.º 2				Data		22/09/2018	
Empreendimento:				Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		RUA MARIA DALVA FURTADO MEIRELES, 42					
Bairro:		INDEPENDÊNCIA		Cidade		CRUZILIA	
Tipo:		CASA RESIDENCIAL		Padrão de construção:		Normal	
Estado de conservação		REGULAR		Idade Aparente (anos):		30,00	
		Real	Fator	Equiv.			
A. Coberta Padrão		110,00	1,00	110,00	N.º vagas	-	
A. Coberta de Padrão Diferenciado			0,75	-	Valor total (R\$)	135.000,00	
A. Descoberta			0,50	-	Valor unitário (R\$/m²)	1.227,27	
TOTAL - m²		110,00		110,00	ÁREA PARA AVALIAÇÃO (m²)	110,00	
Fonte/ telefone:		CONTATO COM PROPRIETÁRIO DIRETO NO IMÓVEL.			oferta / transação		OFERTA
CASA COM SALA DE ESTAR, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, 3 DORMITÓRIOS, BANHO SOCIAL, SUÍTE, 0 VAGA, PISOS CERÂMICA.							

Amostra n.º 3				Data		22/09/2018	
Empreendimento:				Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		RUA ADELIA LOLLOBRIGIDA, 103					
Bairro:		INDEPENDÊNCIA		Cidade		CRUZILIA	
Tipo:		CASA RESIDENCIAL		Padrão de construção:		Normal	
Estado de conservação		REPAROS SIMPLES		Idade Aparente (anos):		30,00	
		Real	Fator	Equiv.			
A. Coberta Padrão		140,00	1,00	140,00	N.º vagas	-	
A. Coberta de Padrão Diferenciado			0,75	-	Valor total (R\$)	140.000,00	
A. Descoberta			0,50	-	Valor unitário (R\$/m²)	1.000,00	
TOTAL - m²		140,00		140,00	ÁREA PARA AVALIAÇÃO (m²)	140,00	
Fonte/ telefone:		(35)98886-2037 - CONTATO COM PROPRIETÁRIO			oferta / transação		OFERTA
CASA COM PEQUENA VARANDA, SALA DE ESTAR, COZINHA, BANHO, 3 DORMITÓRIOS, QUINTAL GRANDE, CASA DE ESQUINA, PRECISA DE GRANDES REFORMAS.							

Amostra n.º 4				Data		22/09/2018	
Empreendimento:				Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		RUA FRANCISCO SILVA MARTINS, 30					
Bairro:		INDEPENDÊNCIA		Cidade		CRUZILIA	
Tipo:		CASA RESIDENCIAL		Padrão de construção:		Normal	
Estado de conservação		ENTRE REGULAR A REPAROS SIMPLES		Idade Aparente (anos):		35,00	
		Real	Fator	Equiv.			
A. Coberta Padrão		130,00	1,00	130,00	N.º vagas	1,00	
A. Coberta de Padrão Diferenciado		-	0,50	-	Valor total (R\$)	140.000,00	
A. Descoberta			0,50	-	Valor unitário (R\$/m²)	1.076,92	
TOTAL - m²		130,00		130,00	ÁREA PARA AVALIAÇÃO (m²)	130,00	
Fonte/ telefone:		(35)99897-1976 PROPRIETÁRIA SRA.MARIA DE FÁTIMA			oferta / transação		OFERTA
CASA COM SALA DE ESTAR, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, 4 DORMITÓRIOS, BANHO SOCIAL, 1 VAGA, PISOS CERÂMICA.							

ANEXO E

FOTOGRAFIAS DAS AMOSTRAS



Cliente			CPF/CNPJ
BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A			90.400.888/0001-42
Endereço		nº	Complemento
RUA TRISTÃO SOARES DA SILVA		230	***
Bairro	Município	UF	CEP
IPIRANGA	CRUZÍLIA	MG	37445-000



AMOSTRA Nº 1



AMOSTRA Nº 2



AMOSTRA Nº 3



AMOSTRA Nº 4

EM BRANCO

EM BRANCO

ANEXO F

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



Cliente			CPF/CNPJ
BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A			90.400.888/0001-42
Endereço	nº	Complemento	
RUA TRISTÃO SOARES DA SILVA	230	***	
Bairro	Município	UF	CEP
IPIRANGA	CRUZÍLIA	MG	37445-000



ANEXO G

TRATAMENTO ESTATÍSTICO



Amostra

Nº Am.	«R\$»	«Área»	R\$/m²	Oferta	Garagem	Padrão	Ross	Área	Transposição	Valor Homog.
1	150.000,00	145,00	1.034,48	0,90	0,98	1,05	1,09	0,96	1,00	1.002,48
2	135.000,00	110,00	1.227,27	0,90	1,02	1,00	1,09	0,94	1,05	1.212,07
3	140.000,00	140,00	1.000,00	0,90	1,02	1,05	1,20	0,96	1,00	1.110,41
4	140.000,00	130,00	1.076,92	0,90	1,00	1,05	1,20	0,94	1,00	1.147,95

Para atender aos critérios da NBR 14653-2 Fatores Grau I, os fatores individuais devem ficar entre 0,40 e 2,50.
Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar:

- Valor Homog. Equação: [Valor Homogeneizado]

Valores e coeficientes de homogeneização:

- R\$: Valor em Reais. (variável não utilizada no modelo)
- Área: Área Equivalente da edificação em metros quadrados. (variável não utilizada no modelo)
- R\$/m²: Valor Unitário em Reais por Metro Quadrado. Equação: $[R\$] \div [Área]$
- Oferta: Fator de Oferta.
- Garagem: Número de Vagas de Garagem.
- Padrão: Padrão de Acabamento.
- Ross: Fator Ross Heidecke.
- Área: Fator Área = Relativo a área da Casa.
- Transposição: Fator de Transposição.

Estatísticas Básicas

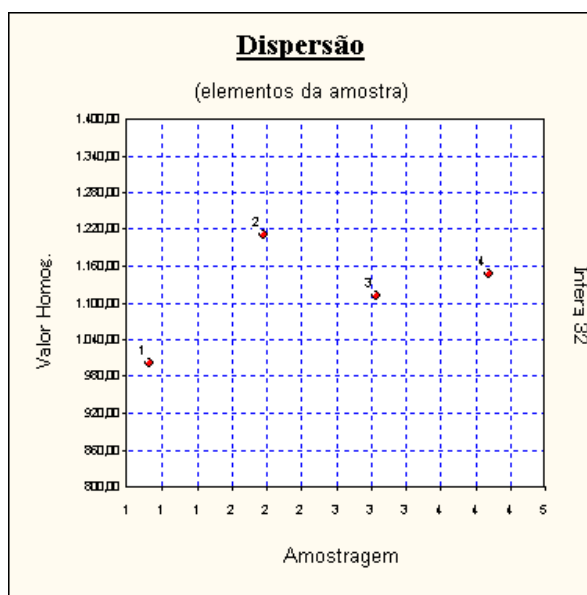
Nº de elementos da amostra : 4

Nº de graus de liberdade : 3

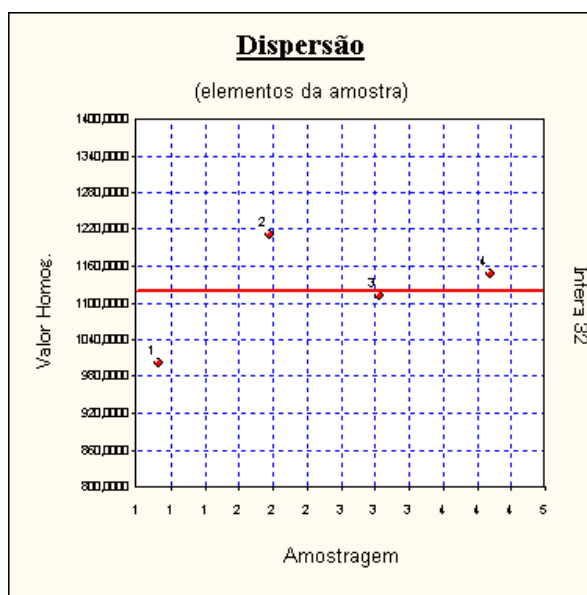
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Homog.	1118,23	87,8415	7,86%

Número mínimo de amostragens : 3.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 1118,2275
Momento central de 2ª ordem : 5787,1097
Momento central de 3ª ordem : $-1,7463 \times 10^5$
Momento central de 4ª ordem : -43658,0852

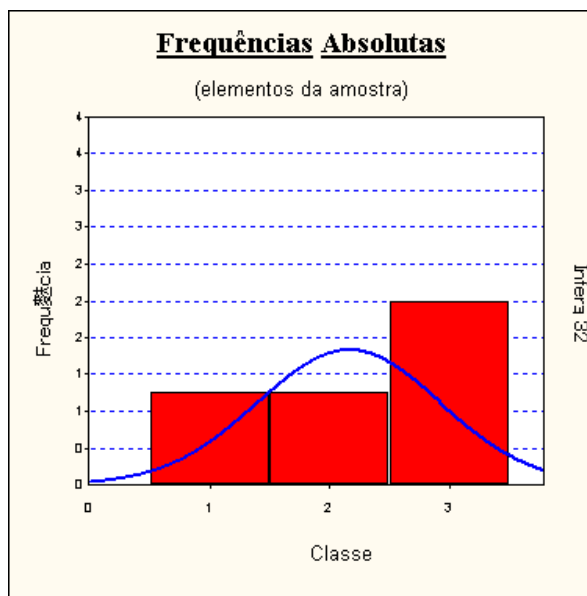
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,3966	0	0
Curtose	-3,0013	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

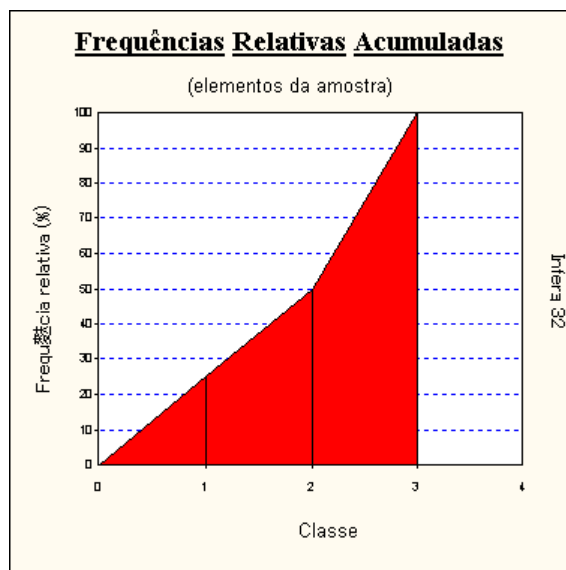
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	1002,4800	1072,3433	1	25,00	1002,4800
2	1072,3433	1142,2066	1	25,00	1110,4100
3	1142,2066	1212,0700	2	50,00	1180,0100

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

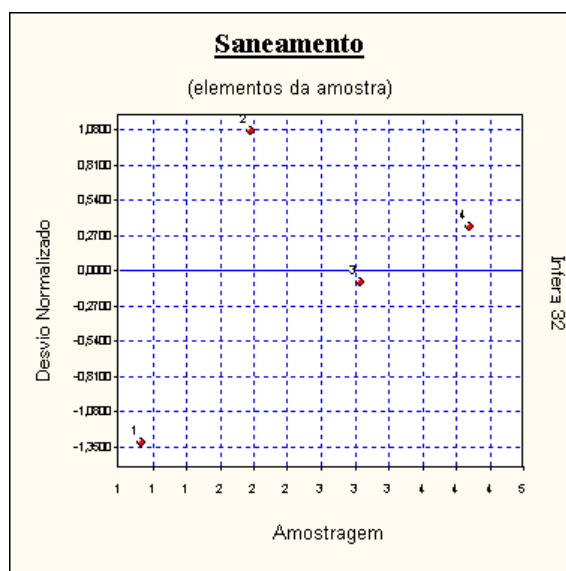
Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento:

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Gráfico de Representação do Saneamento



Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
1	1002,4800	0,0938	0,2500	0,0938	0,1561
3	1110,4100	0,465	0,5000	0,2145	0,0354
4	1147,9500	0,632	0,7500	0,1324	0,1175
2	1212,0700	0,857	1,0000	0,1073	0,1426

Maior diferença obtida: 0,2145

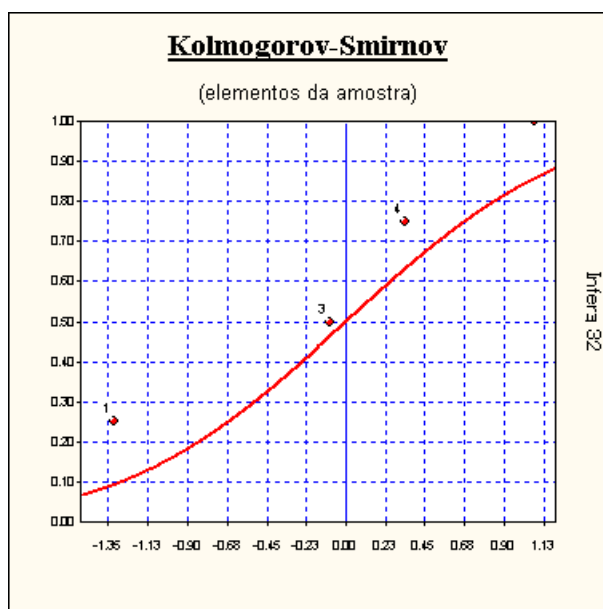
Valor crítico: 0,5640 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 2
 Número de elementos negativos . : 2
 Número de sequências : 4
 Média da distribuição de sinais : 2
 Desvio padrão : 1,000

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 1,8371

Limite superior . : 0,6124

Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.

Teste de Sinais

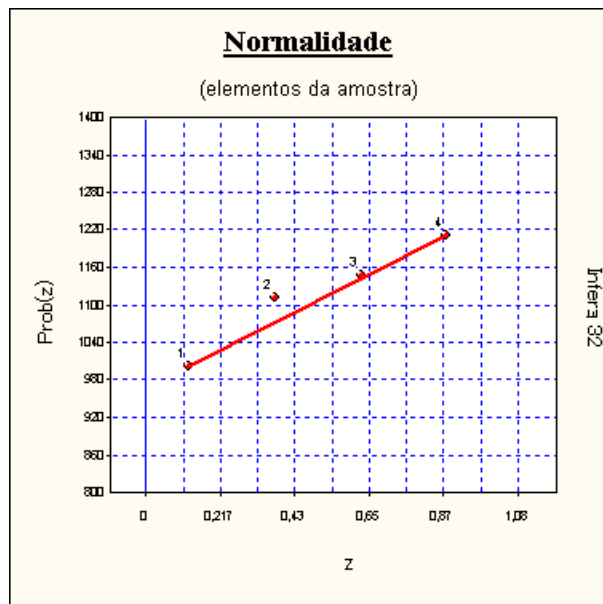
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000

Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Formação dos Valores

Estima-se Valor Homog. da Casa = R\$ 1.118,23 / m²

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 1.046,30 / m²

Máximo: R\$ 1.190,16 / m²

Para uma Área de 242,02 m², teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 270.634,02

Valor de Mercado mínimo = R\$ 253.225,53

Valor de Mercado máximo = R\$ 288.042,52

Campo de Arbítrio

Mínimo: R\$ 950,50 / m²

Máximo: R\$ 1.285,96 / m²

Para uma Área de 242,02 m², teremos:

Valor de Mercado mínimo = R\$ 230.038,92

Valor de Mercado máximo = R\$ 311.229,13

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

Cálculo do valor de liquidação forçada				
Considerações:				
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	-	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	8,50% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,20% ao mês	Inflação média ao ano	4,19% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,50% ao mês	Custo financeiro	4,14% ao ano
Total 1		0,72% ao mês	Total 2	0,34% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,06% fixas + financeiras		
Prazo de comercialização	36	meses	(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.				68,63% R\$ 186.000,00

ANEXO H

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO



Os GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO e de PRECISÃO são definidos pelas tabelas 3, 4 e 5 da NBR-14653-2:2011 da forma abaixo:

TABELA 3				
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
01	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODOS OS FATORES ANALISADOS	COMPLETA QUANTO AOS FATORES UTILIZADOS NO TRATAMENTO	ADOÇÃO DE SITUAÇÃO PARADGMA
02	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADO EFETIVAMENTE UTILIZADOS	12	05	03
03	IDENTIFICAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO	APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS A TODAS AS CARACTERÍSTICAS DOS DADOS 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
04	INTERVALO ADMISSÍVEL DE AJUSTE PARA O CONJUNTO DE FATORES	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

TABELA 4			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	06	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
Observadas as tabelas 03 E 04 da NBR-14.653-2:2011, infere-se o NÍVEL de FUNDAMENTAÇÃO I.			

TABELA 5			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30	≤ 40	≤ 50
Observadas a tabela 5 da NBR-14.653-2:2011, infere-se o NÍVEL de PRECISÃO III.			

ANEXO I

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

COMARCA DE CRUZÍLIA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

3.381

Ficha

01F

Matrícula nº 3.381 - Data: 20/06/2018

Imóvel: Uma casa residencial de dois pavimentos, situada no município de Cruzília/MG, na Rua Tristão Soares da Silva, nº 230, Bairro Ipiranga, com área total construída de **242,02 m²**, feita em alvenaria, forrada por laje, coberta de telhas Eternit, com piso de cerâmica, com instalações de água, luz e esgoto, sendo o **térreo**, com área de **178,02 m²**, com 01 garagem, 01 sala, 02 quartos, circulação, 01 banheiro social, 01 cozinha, área de serviços e despensa, com acesso pela garagem; e o **1º Pavimento**, com **64,00 m²**, com 01 varanda e 01 suíte, com acesso por escada interna, e seu respectivo lote de terreno urbano com área de **187,27 m²** e as seguintes medidas lineares e confrontações: 09,00 metros de frente para a referida Rua Tristão Soares da Silva; 09,00 metros de fundos com Sebastião Pereira Rosa e Mário Martins; 20,80 metros do lado esquerdo com Eduardo de Souza Maciel; e 20,80 do lado direito, com herdeiros de Antônio de Pádua Souza Meirelles. Inscrição cadastral: 02.0003.0380. **Proprietários:** **REGINALDO ALAÔR MIRANDA MEIRELES**, brasileiro, motorista, CPF nº 425.315.356-91, casado com **CLÁUDIA APARECIDA PENHA MEIRELES**, brasileira, ambos residentes e domiciliados em Cruzília/MG. **Registro anterior:** Matrícula nº 18.621, Livro nº 2-AAR, folhas 182, datada de 25/07/2012, R-1-18.621, datado de 25/07/2012 e Av-2-18.621, datada de 25/07/2012, todos do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Baependi/MG. Emol: R\$ 36,77; RC: R\$ 2,21; TFJ: R\$ 12,26; ISSQN: R\$ 1,84; VFU: R\$ 53,08. Cod. 4401-6-1 Qtd: 1. Selo Eletrônico de Consulta nº BZP69178. Cód. Seg.: 4201-3390-4338-4741. Dou fé. Cruzília, 20 de junho de 2018. O Oficial, _____.

Av-1-3.381. Protocolo nº 6.809, em 22/05/2018. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** De acordo com o registro anterior (R-3-18.621, datada de 17/10/2012, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Baependi/MG), e nos termos do art. 230 da Lei 6.015/73, fica **averbada** a pré-existência do seguinte ônus: Pela Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo com Alienação Fiduciária n.º 073111230000022, os proprietários, retro qualificados, **ALIENAM EM CARÁTER FIDUCIÁRIO** o imóvel objeto desta Matrícula ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 - Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CNPJ n.º 90.400.888/0001-42, como forma de garantia de financiamento concedido, na forma mencionada na referida Cédula, dando-se o desdobramento da posse, tornando-se, eles fiduciários, possuidores diretos, e o fiduciário, possuidor indireto do imóvel, sendo o Empréstimo/Financiamento no valor de R\$144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais), pelo prazo de 180 meses, com vencimento da última parcela em 28/09/2027, sendo a garantia avaliada em R\$240.000,00, com as demais condições constantes do título. Emol: R\$0,00; RC: R\$0,00; TFJ: R\$0,00; VFU: R\$0,00. Ato de Ofício. Dou fé. Cruzília, 20 de junho de 2018. O Oficial, _____.

Av-2-3.381. Protocolo nº 6.809, em 22/05/2018. **INSERÇÃO DE DADOS PESSOAIS.** A requerimento do interessado, após análise dos documentos apresentados, averba-se, nos termos do art. 167, II, "5" e art. 213, I, "g", ambos da Lei 6.015/73, que o proprietário **REGINALDO ALAÔR MIRANDA MEIRELES**, brasileiro, produtor rural, CPF nº 425.315.356-91, é filho de José dos Reis Santos Meireles e Ely Miranda Meireles, e sua mulher **CLÁUDIA APARECIDA PENHA MEIRELES**, brasileira, é filha de Pedro Magalhães Penha e Anízia Vieira Penha, portadora do CPF nº 846.143.586-91, sendo casados sob o regime de comunhão universal de bens, na vigência da lei 6.515/77, desde 01/10/1982, residentes e domiciliados em Cruzília/MG. Emol: R\$ 14,62; RC: R\$ 0,88; TFJ: R\$ 4,87; ISSQN: R\$ 0,73; VFU: R\$

Continua no verso.

3.381**01V**

21,10. Cod. 4160-8-1 Qtd: 1. Selo Eletrônico de Consulta nº BZP69178. Cód. Seg.: 4201-3390-4338-4741. Dou fé. Cruzília, 20 de junho de 2018. O Oficial, _____.

Av-3-3.381. Protocolo nº 6.809, em 22/05/2018. **PACTO ANTENUPCIAL.** Foi registrada sob nº 118, em 20/06/2014, no Livro 3 de Registro Auxiliar desta Serventia, a Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas de Cruzília/MG, folha 106, Livro A-02, datada de 10/09/1982, de **REGINALDO ALAÔR MIRANDA MEIRELES** e **CLÁUDIA APARECIDA PENHA MEIRELES**, identificados no Av-02, onde consta o regime de seu casamento como da **Comunhão Universal de Bens**, comunicando-se, assim, os bens presentes e futuros que os mesmos possuem ou venham a possuir, bem como os havidos e os que houverem por doação e sucessão. Emol: R\$ 14,62; RC: R\$ 0,88; TFJ: R\$ 4,87; ISSQN: R\$ 0,73; VFU: R\$ 21,10. Cod. 4160-8-1 Qtd: 1. Selo Eletrônico de Consulta nº BZP69178. Cód. Seg.: 4201-3390-4338-4741. Dou fé. Cruzília, 20 de junho de 2018. O Oficial, _____.

Av-4-3.381. Protocolo nº 6.810, de 23/05/2018. **CONSOLIDAÇÃO.** Nos termos do requerimento datado de 22/05/2018, acompanhado de certidão do decurso do prazo de que trata o art. 26, §1º da Lei 9.514/97, sem a purgação da mora, prova de recolhimento do ITBI e demais documentos que ficam arquivados, procedo esta averbação para constar que fica consolidada a propriedade objeto do Av-01 desta matrícula, correspondente ao R-3 da matrícula nº 18.621, datado de 17/10/2012, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Baependi/MG, em nome do credor fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, identificado no Av-01. O credor fiduciário deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Valor Fiscal: R\$ 240.000,00. Emol: R\$ 1.626,81; RC: R\$ 97,60; TFJ: R\$ 955,42; ISSQN: R\$ 81,34; VFU: R\$ 2.761,17. Cod. 4243-2-1 Qtd: 1. Selo Eletrônico de Consulta nº BZP69384. Cód. Seg.: 9932-5580-8607-5549. Dou fé. Cruzília, 20 de junho de 2018. O Oficial, _____.

Av-5-3.381. Protocolo nº 7.241, em 16/08/2018. **QUITAÇÃO/ LEILÃO NEGATIVO.** A dívida objeto do **Av-1** foi declarada quitada e extinta, na forma do § 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97, conforme termo de quitação, datado de 03/08/2018, e autos de leilões negativos assinados pela Leiloeira Oficial, Ana Claudia Carolina Campos Frazão, Jucesp nº 836, datados de 19/07/2018 e 31/07/2018. Emol: R\$ 14,62; RC: R\$ 0,88; TFJ: R\$ 4,87; ISSQN: R\$ 0,73; VFU: R\$ 21,10. Cod. 4136-8-1 Qtd: 1. Selo Eletrônico de Consulta nº BZP73215. Cód. Seg.: 7757-6831-2053-9877. Dou fé. Cruzília, 05 de setembro de 2018. O Oficial, _____.

ANEXO J

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO



DATA DA VISITA: 22/09/2018 (NÃO FOI REALIZADA A VISTORIA INTERNA)

- 1.1 Identificação do Imóvel: BNDU - 11405
- 1.2. Endereço: Rua Tristão Soares, 230, bairro Ipiranga - Cruzília/MG.
- 1.3. Uso atual do imóvel: RESIDENCIAL
Uso pretendido: RESIDENCIAL
- 1.4. Coordenadas Geográficas: 23K 519.459,24 m E 7.584.216,83 m S
- 1.5. Foto aérea ou imagem de satélite: Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente **e/ou** passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo J**.

1. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

- 2.1** O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo).

☒ Não ☐ Sim ☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: FEAM

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso a resposta seja “sim”, favor pular para o item 6, indicando “sim” na pergunta **6.1**.

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

☒ Não

☐ Sim.

Que tipo?

Quando?

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo).

☒ Não

☐ Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: FEAM

Órgão Ambiental Municipal:

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☐
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	☐	☐
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? ☐ Sim ☐ Não	☐	☐
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	☐	☐
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	☐	☐
Outros. Descrever	☐	☐
Fontes de Informação: Vistoria no local.		
Observações e/ou justificativa:		

3.2. No **entorno*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

☒ Não

☐ Sim.

Caso afirmativo, indicar:

3.3. No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	☐	☒	☐
Mineradora. Qual?	☐	☒	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☒	☐
Oficina mecânica troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☒	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☒	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	☐	☒	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☐	☒
Outros. Descrever	☐	☒	☐
Fontes de Informação: Vistoria no local.			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não.			

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o **imóvel** teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	☐	☐	☒
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐	☒
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☐	☒
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐	☒
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	☐	☐	☒
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☐	☒
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	☐	☐	☒
Comércio. Que tipo:	☐	☐	☒
Outros. Descrever:	☐	☐	☒
Fontes de Informação: Vistoria no local.			
Observações e/ou justificativa:			

4.2. Informações ou observações complementares:

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO:

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel:

☒ Não

☐ Sim

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

- ☒ Não
☐ Sim - Indique o local
☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

- ☒ Não
☐ Sim - Indique o local
☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:



Valéria G. Vasconcelos

AVALIPER LTDA - 08.823.735/0001-27

ANEXO J - I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e passado)



ANEXO K

ART



A ART SERÁ ANEXADA AO LAUDO FÍSICO