

LAUDO DE AVALIAÇÃO

N.º 006 / 2014

ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA

RUA BARÃO DE JAGUARA, 655 – 3º ANDAR – CONJ. 308 – TEL. (19) 3232.7181 / FAX. (19) 3232.7800

SOLICITANTE

CONSAVEL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA

INTERESSADO

CONSAVEL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA

ENDEREÇO DO IMÓVEL

Rua Marcos de Oliveira nº 330**Bairro Ouro Preto****Belo Horizonte - MG.**

ÁREAS (m2)

Tipo	Casa
Terreno	510,00
Construção	274,00

VALOR DE AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO:**R\$ 739.000,00 (SETECENTOS E TRINTA E NOVE MIL REAIS)****LIQUIDAÇÃO FORÇADA:****R\$ 590.000,00 (QUINHENTOS E NOVENTA MIL REAIS)**

01 – DATA DA VISITA

20/06/2014

02 – ENDEREÇO

**Rua Marcos de Oliveira nº 330
Bairro Ouro Preto
Belo Horizonte - MG.**

03 – FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

“Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1, item 3.44)

04 – DADOS DA REGIÃO

A região onde o imóvel avaliado está situado é dotada de toda infraestrutura urbana municipal, tais como: pavimentação em asfalto, água encanada, luz elétrica, rede de esgoto, transporte coletivo, telefone, coleta de lixo, escola, correio, etc.

O bairro é constituído predominantemente por residências e por alguns edifícios de padrão médio, o imóvel está situado em logradouro secundário, próximo à Av. Fleming, uma das principais vias do bairro, sendo o seu tráfego de reduzido, uma vez que se localiza em rua sem saída. O local dispõe de estabelecimentos comerciais com atividades diversificadas e serviços diversos como, bancos, supermercados, bares e restaurantes, situando-se na região norte da cidade.

05 – DESCRIÇÃO DA CASA

O imóvel avaliando está caracterizado por uma casa residencial situada em final de logradouro, com acesso através da Rua Estanislau Fernandes, situando-se à uma quadra da Av. Fleming, uma das principais vias do bairro.

O imóvel é composto de 02 pavimentos, edificado em concreto armado e alvenaria, com revestimento externo em massa e parcialmente pedra rústica. É composto por 01 pavimento térreo (sala, copa, cozinha, área de serviço, garagem, wc) e 01 pavimento superior (quartos, suíte e WC). A área externa possui passeios e jardins, uma piscina aos fundos, necessitando o imóvel de manutenção interna e externa, uma vez que foram identificados pontos de infiltrações generalizados e desprendimento de parte do azulejo na cozinha e wc.

05.01 – COMPOSIÇÃO DA UNIDADE

COMPARTIMENTOS		ACABAMENTOS		
TIPO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETOS
Térreo				
Sala	01	Emassada	Tábua Corrida	Emassado
Varanda	01	Emassadas/Pedra	Ardósia	Emassado
Copa	01	Emassadas	Tábua Corrida	Emassado
Cozinha	01	Az. Dec./ teto	Cerâmica	Emassado
Wc	01	Az. Dec./ teto	Cerâmica	Emassado
Quarto	01	Emassadas	Laminado	Emassado
Área de serviço	01	Az. Dec./ teto	Ardósia	Emassado
Pav. Superior				
Sala	01	Emassada	Tábua Corrida	Emassado
Varanda	01	Emassadas/Pedra	Ardósia	Emassado
Suíte	01	Emassadas	Tábua Corrida	Emassado
Wc	02	Az. Dec./ teto	Cerâmica	Emassado
Quartos	02	Emassadas	Tábua Corrida	Emassado
Garagens	02	Vagas no Térreo		

05.02 – OUTRAS INFORMAÇÕES

Pintura:	Látex
Caixilhos:	Madeira /Ferro
Idade Aparente:	18 anos
Estado de Conservação:	Regular
Estado de Ocupação:	Imóvel desocupado.

05.03 – ÁREAS

Tipo	Casa
Terreno	510,00
Construção	274,00

06 – AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela **Norma Brasileira - NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas**, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.

Para a determinação do valor do imóvel em estudo, procedemos a uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultaram a determinação do melhor valor.

06.01 – VALOR DE MERCADO (Construção + terreno)

Imóvel	$R\$ 2.700,00 / m^2 \times 274,00 m^2 \times$	$= R\$ 739.800,00$
Total		$= R\$ 739.800,00$

VALOR ADOTADO

R\$ 739.000,00
(Setecentos e Trinta e Nove Mil Reais)

06.02 – LIQUIDAÇÃO FORÇADA (Construção + terreno)

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, à vista e em dinheiro.

VALOR ADOTADO

R\$ 590.000,00
(Quinhentos e Noventa Mil Reais)

07 – COMENTÁRIOS

- **Áreas de construção e terreno extraídas da matrícula 66.637**, datada de 29/11/1996, do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte – MG.
- Imóvel apresenta pontos de infiltrações generalizadas de origem não definida em determinados compartimentos, bem como desprendimento de azulejos com maior intensidade na cozinha , necessitando o mesmo de manutenção geral, conforme relatório fotográfico em anexo.
- Localização e comercialização normais.
- **Custo/m2 utilizado considerando-se a construção e o terreno**, tomando como base os elementos das pesquisas, cujas ofertas englobam a composição total dos mesmos, tomando como base a homogeneização através dos respectivos fatores.

08 – ANEXOS

- I - Croquis de Localização.
- II - Documentação Fotográfica.
- III - Pesquisa de Valores.
- IV - Tabela de Homogeneização

09 – ENCERRAMENTO

Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Belo Horizonte, 20 de Junho de 2014.



GERALDO AUGUSTO BORBA
CREA-MG: 46.095/D
ENR. CIVIL

Geraldo Augusto Borba
Engenheiro Civil
CREA: 46.095/D-MG

ANEXO I
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FOTO 1 - VISTA DA FACHADA



FOTO 2 - VISTA DO LOGRADOURO



FOTO 3 - VISTA DA IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FOTO 4 - VISTA DA GARAGEM



FOTO 5 - VISTA DA COPA



FOTO 6 - VISTA DA SALA



FOTO 7 - VISTA PARCIAL DA COZINHA



FOTO 8 - VISTA PARCIAL DA COZINHA

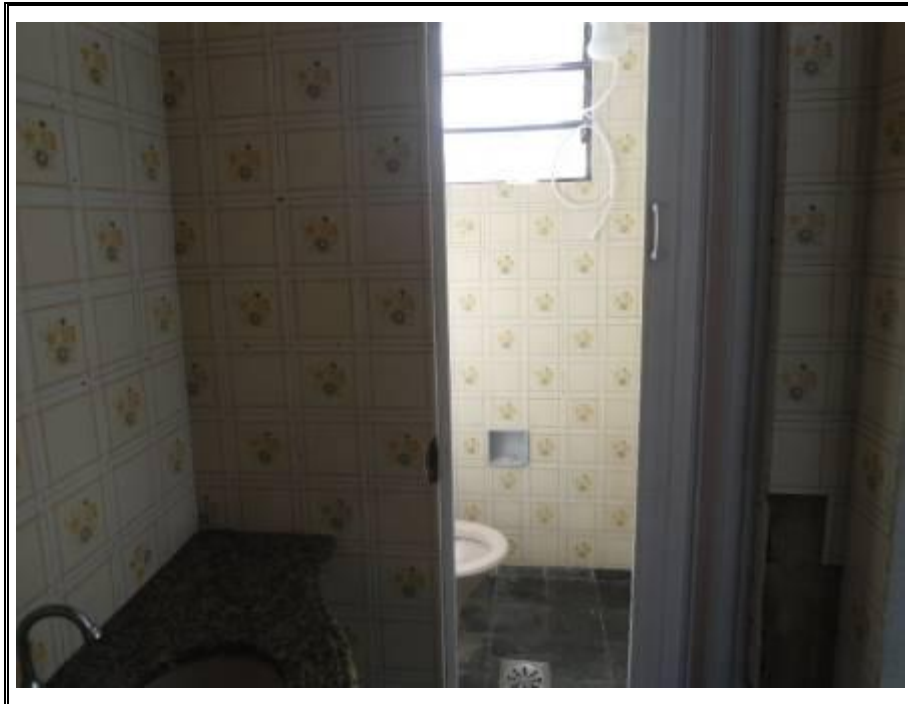


FOTO 9 - VISTA DO WC TÉRREO

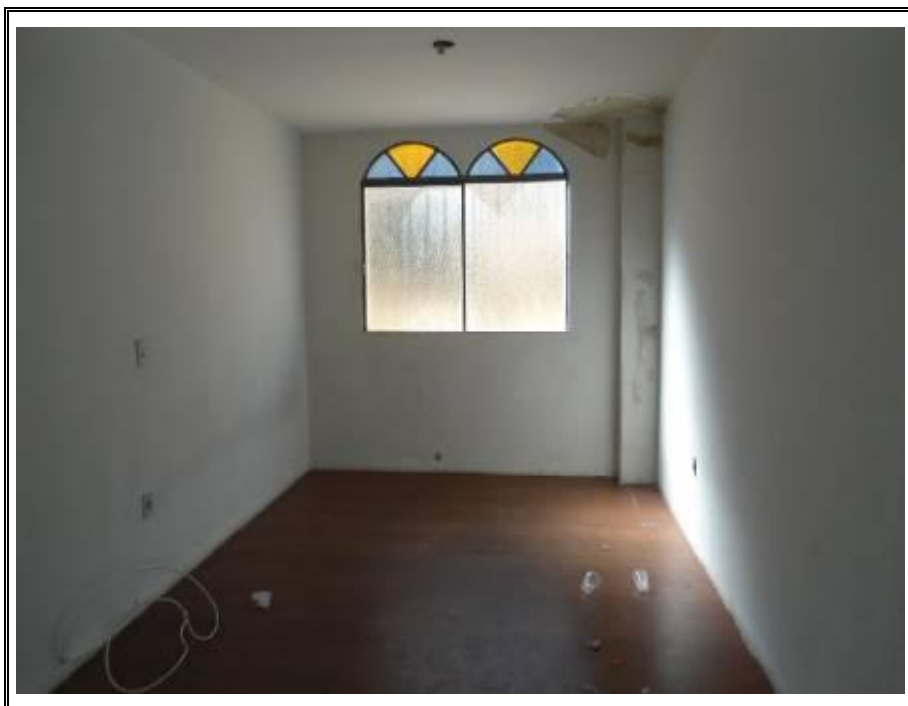


FOTO 10 - VISTA DO QUARTO (TÉRREO)



FOTO 11 - VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO



FOTO 12 - VISTA DO QUARTO PAV. SUPERIOR



FOTO 13 - VISTA DA SUITE (PAV. SUPERIOR)



FOTO 14 - VISTA DA VARANDA



FOTO 15 - VISTA PARCIAL DO WC SUÍTE



FOTO 16 - VISTA DO QUARTO

**ANEXO III
PESQUISA DE VALORES**

FICHA DE PESQUISA N.º 01		DATA	20/06/2014
LOCALIZAÇÃO ENDEREÇO <i>Rua João Afonso Moreira nº 45</i>			
BAIRRO <i>Ouro Preto</i>		CIDADE <i>Belo Horizonte</i>	ESTADO <i>MG.</i>
TIPO DE IMÓVEL / CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS <i>Casa 3 dorm (01 suíte) 02 garagens,</i>			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (m²) <i>300,00</i>	TESTADA (m) --	PROF. EQUIVALENTE (m) --	ZONEAMENTO --
DADOS DA CONSTRUÇÃO			
ÁREA PRIVATIVA (m²) <i>156,00</i>	ÁREA COMUM (m²)	ÁREA TOTAL (m²) <i>156,00</i>	
IDADE <i>10 Anos</i>	ESTADO DE CONSERVAÇÃO <i>Bom</i>	PADRÃO DE ACABAMENTO <i>Médio</i>	
FONTE DA PESQUISA			
FONTE <i>Civilis Imóveis</i>		TELEFONE / CONTATO <i>(31)2551-9939</i>	
VALORES			
PREÇOS DE VENDA <i>R\$ 800.000,00</i>		VALOR UNITÁRIO <i>R\$ 5.128,21/ m² (Construção + terreno)</i>	

FICHA DE PESQUISA N.º 02		DATA	20/06/2014
LOCALIZAÇÃO ENDEREÇO <i>Rua Desembargador Pedro Licinio próximo Escola Castelo Encantado</i>			
BAIRRO <i>Ouro Preto</i>		CIDADE <i>Belo Horizonte</i>	ESTADO <i>MG.</i>
TIPO DE IMÓVEL / CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS <i>Casa 3 dorm (01 suíte) 02 vagas de garagem, sala 02 ambientes , 02 pavimentos</i>			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (m²) <i>410,00</i>	TESTADA (m) --	PROF. EQUIVALENTE (m) --	ÁREA (m²) <i>410,00</i>
DADOS DA CONSTRUÇÃO			
ÁREA PRIVATIVA (m²) <i>280,00</i>	ÁREA COMUM (m²)	ÁREA TOTAL (m²) <i>280,00</i>	
IDADE <i>10 Anos</i>	ESTADO DE CONSERVAÇÃO <i>Bom</i>	PADRÃO DE ACABAMENTO <i>Médio</i>	
FONTE DA PESQUISA			
FONTE <i>Prolar Imóveis</i>		TELEFONE / CONTATO <i>(31)3479-8888</i>	
VALORES			
PREÇOS DE VENDA <i>R\$ 819.000,00</i>		VALOR UNITÁRIO <i>R\$ 2.925,00/ m² (Construção + terreno)</i>	

FICHA DE PESQUISA N.º 03			DATA	20/06/2014
LOCALIZAÇÃO ENDEREÇO <i>Rua Sergio Miranda Moreira/ Rua Augusto Passos</i>				
BAIRRO <i>Ouro Preto</i>		CIDADE <i>Belo Horizonte</i>		ESTADO <i>MG.</i>
TIPO DE IMÓVEL / CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS <i>Casa 3 dorm (01 suíte) 03 vagas de garagens – 01 pavimento</i>				
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (m²) <i>360,00</i>	TESTADA (m) <i>--</i>	PROF. EQUIVALENTE (m) <i>--</i>	ÁREA (m²) <i>360,00</i>	
DADOS DA CONSTRUÇÃO				
ÁREA PRIVATIVA (m²) <i>153,00</i>	ÁREA COMUM (m²)		ÁREA TOTAL (m²) <i>153,00</i>	
IDADE <i>8 Anos</i>	ESTADO DE CONSERVAÇÃO <i>Bom</i>		PADRÃO DE ACABAMENTO <i>Médio</i>	
FONTE DA PESQUISA				
FONTE <i>Lopes Pimenta</i>		TELEFONE / CONTATO <i>(31)3073-4000</i>		
VALORES				
PREÇOS DE VENDA <i>R\$700.000,00</i>		VALOR UNITÁRIO <i>R\$4.575,16/ m² (Construção + terreno)</i>		

FICHA DE PESQUISA N.º 04			DATA	20/06/2014
LOCALIZAÇÃO ENDEREÇO <i>Rua Desembargador Paulo Mota próximo final do ônibus</i>				
BAIRRO <i>Ouro Preto</i>		CIDADE <i>Belo Horizonte</i>		ESTADO <i>MG.</i>
TIPO DE IMÓVEL / CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS <i>Casa 3 dorm (01 suíte) 03 vagas de garagen</i>				
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (m²) <i>360,00</i>	TESTADA (m) <i>--</i>	PROF. EQUIVALENTE (m) <i>--</i>	ÁREA (m²) <i>360,00</i>	
DADOS DA CONSTRUÇÃO				
ÁREA PRIVATIVA (m²) <i>276,00</i>	ÁREA COMUM (m²)		ÁREA TOTAL (m²) <i>276,00</i>	
IDADE <i>10 Anos</i>	ESTADO DE CONSERVAÇÃO <i>Bom</i>		PADRÃO DE ACABAMENTO <i>Médio</i>	
FONTE DA PESQUISA				
FONTE <i>Bontempo Imóveis</i>		TELEFONE / CONTATO <i>(31)3490-3200</i>		
VALORES				
PREÇOS DE VENDA <i>R\$750.000,00</i>		VALOR UNITÁRIO <i>R\$ 2.717,39/ m² ((Construção + terreno)</i>		

FICHA DE PESQUISA N.º 05		DATA	20/06/2014
LOCALIZAÇÃO ENDEREÇO <i>Rua próxima av. Fleming</i>			
BAIRRO <i>Ouro Preto</i>		CIDADE <i>Belo Horizonte</i>	ESTADO <i>MG.</i>
TIPO DE IMÓVEL / CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS <i>Casa 4 dorm (01 suíte) 08 vagas de garagens, sendo 04 cobertas</i>			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (m ²) 475,00	TESTADA (m) --	PROF. EQUIVALENTE (m) --	ÁREA (m ²) 475,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO			
ÁREA PRIVATIVA (m ²) 280,00	ÁREA COMUM (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²) 280,00	
IDADE 10 Anos	ESTADO DE CONSERVAÇÃO Bom	PADRÃO DE ACABAMENTO Médio	
FONTE DA PESQUISA			
FONTE <i>Bontempo Imóveis</i>		TELEFONE / CONTATO <i>(31)3490-3200</i>	
VALORES			
PREÇOS DE VENDA R\$ 890.000,00		VALOR UNITÁRIO R\$3.178,57/ m² (Construção + terreno)	

ANEXO IV
HOMOGENEIZAÇÃO

10 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m ²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Fec (5)	Fi (6)	Homogeneização R\$/m ²	
1	156,00	800.000,00	5.128,21	0,95	1,0	1,1	0,90	0,90	0,90	3.906,69	
2	280,00	819.000,00	2.925,00	0,95	1,0	1,0	1,0	0,90	1,0	2.500,87	
3	153,00	700.000,00	4.575,16	0,95	1,0	1,1	1,0	0,90	0,90	3.872,64	
4	276,00	750.000,00	2.717,39	0,95	1,0	1,0	1,0	0,90	1,0	2.323,37	
5	280,00	890.000,00	3.178,57	0,95	1,0	1,0	1,0	0,90	1,0	2.717,68	
(1)Fator Fonte				(2)Fator Transposição				MÉDIAS DAS AMOSTRAS			3.064,25
(3) - Fator de Área				(4)Fator de equivalência				Saneamento das Amostras (+/- 30%)		Valor Mínimo	2.144,98
(5) - Fator Est. Conservação				(6) F. Idade						Valor Máximo	3.983,52

OBS: Como não há valores discrepantes, trabalharemos com o custo/m² na ordem de R\$ 2.700,00 ; que retratará melhor o imóvel, objeto da avaliação.

11 – Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	m ²	Valor do m ²	Valor do terreno
Área da edificação	274,00 m ²	Valor do m ² 2.700,00	Valor da edificação R\$ 739.800,00
Valor do imóvel			
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:			R\$ 739.000,00
Valor de Liquidez:			R\$ 590.000,00