

LAUDO DE AVALIAÇÃO

2023

Processo número 0048712.74.2011.8.13.0106



RESUMO EXECUTIVO

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Tipo de Trabalho:	Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
Objeto:	Casa de Esquina.
Finalidade:	Determinação do Valor de Mercado de venda.
Endereço:	R. Alamenda José da Silva Brandão, Bom Repouso, M.G..

VALOR CUB – DATA BASE OUTUBRO DE 2023

“(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - outubro/2023 Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de setembro/2023. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006" Dados tirados do site da Sinduscon-mg. O valor mais atualizado do CUB MG hoje é de **R\$ 1500,22** (baixo padrão PIS) e **R\$ 2178,20** (baixo padrão R-1), divulgado em outubro de 2023, representando uma variação de -0,18% em julho de 2023. Com isso, o CUB em Minas Gerais acumula uma variação total de 3,47% em 2023 e de 3,96% nos últimos 12 meses.

VALORES – TERRENOS ENCONTRADOS NO BAIRRO.

Devido o número pequeno de amostra de lotes na região do avaliado, para determinar o valor do metro quadrado do terreno, foram utilizadas três casas na mesma rua e utilizamos o CUB de R\$ 2178,20 (Baixo padrão R-1) valor acima do avaliado devido a diferença de características dos imóveis. Foi multiplicado o CUB pelo metro quadrado de construção, onde chegamos ao valor de construção,



diminuindo esse valor do total do imóvel chegamos ao valor do terreno.

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO							
Amostra	Área do Terreno	Área de construção em m2	Valor total	CUB 2023 somente construção	Lote sem construção	Valor m2 de construção	Valor por m2 terreno
1	200	90	R\$ 400.000,00	R\$ 196.038,00	R\$ 203.962,00	R\$ 2.178,20	R\$ 1.019,81
2	200	120	R\$ 550.000,00	R\$ 261.384,00	R\$ 288.616,00	R\$ 2.178,20	R\$ 1.443,08
3	300	150	R\$ 550.000,00	R\$ 326.730,00	R\$ 223.270,00	R\$ 2.178,20	R\$ 744,23
						Média:	R\$ 1.069,04

TABELA DE VALORES UNITÁRIOS E TOTAL.

Descrição	Área da casa	Valor Unitário (R\$/m2)	Valor (R\$)
Valor por m2 (100% da construção)	219,45 m2	R\$ 1.500,22	R\$ 329.223,27
Valor por m2 terreno (70% da construção)	224,1 m2	R\$ 1.069,04	R\$ 239.571,86
Valor total do terreno mais construção			R\$ 568.795,13

CONCLUSÃO DOS VALORES DE VENDA E LOCAÇÃO

Levando-se em consideração o que determina a NBR 14653-1 a ABNT em seu item “3.8” relativo à faixa dentro da qual o avaliador pode decidir o valor mais representativo da construção do mesmo, temos como justo e razoável, avaliar o Imóvel pelo **valor final de R\$ 568.795,00** (Quinhentos e sessenta e oito mil e setecentos e noventa e cinco reais) podendo variar no **mínimo de R\$ 511.915,00** (quinhentos e onze mil e novecentos e quinze reais) e no **máximo R\$ 625.674,00** (Seiscentos e vinte e cinco mil e seiscentos e setenta e quatro reais), a variação de valores, foi de 10 por cento, para cima ou para baixo. O valor atualizado por metro quadrado foi do CUB MG de R\$ 1500,22 (um mil e quinhentos reais e vinte e dois centavos), divulgado em outubro de 2023 na



tabela baixo padrão PIS (devido o estado atual do imóvel). Valor do metro quadrado do terreno na região foi de R\$ 1069,04 (um mil e sessenta e nove reais e quatro centavos)

LOCALIZAÇÃO

R. ALAMENDA JOSÉ DA SILVA BRANDÃO, BOM REPOUSO, M.G.

DESCRIÇÃO

Uma casa de 219,45 m2 conforme BIC da prefeitura com lote de 221 m2 na escritura e 224,1 m2 pelo BIC. A casa tem 5 quartos sendo os 3 quartos na casa principal com lage e piso em tacos em bom estado e 2 quartos na parte do fundo da casa com lage sendo piso vinílico danificado por conta de infiltração das águas das chuvas, 1 sala grande, 1 copa e cozinha amplas todos com tetos em pvc, 1 banheiro de lage com revestimento com piso, 1 sala pequena, 1 área externa grande descoberta com 1 área de deposito sem reboco, lavanderia externa com 1 banheiro, 1 garagem pequena na frente casa, 1 garagem na lateral para 3 carros coberta e 1 comodo ao lado da garagem que era um açougue (mais não tive acesso). A casa apresenta um problema muito grande de infiltração nos tetos e umidades nas paredes, pintura externa em medio estado de conservação, acabamento interno da casa muito simples, localizada numa rua movimentada e central da cidade.

CASA

✓ Área	219,45 m2 construída e 224,1 m2 de terreno,
✓ Descrição	Descrição acima citada.
✓ Observações	Região central da cidade.
✓ Matrícula	1.440 e BIC emitido na prefeitura

INTRODUÇÃO

Lucas Mainardi Lopes apresento as conclusões relativas ao imóvel, localizado no município e comarca de Bom Repouso, M.G.

CONSTITUINTES



Tipo do bem	Casa
Finalidade	Determinação do Valor de venda.
Vistoria	17 de outubro de 2023.

CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos e Rurais) da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O critério geral empregado foi o de avaliar os imóveis, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas financeira específica para o mercado imobiliário.

METODOLOGIA

ANÁLISE FÍSICA

Os aspectos físicos do imóvel em questão envolvem suas características construtivas a serem adotadas. Sua posição no mercado imobiliário atual (se o imóvel contará com versatilidade para atender novas exigências mercadológicas).

Para esta fase, utilizamos os seguintes procedimentos:

- visitas à região onde está o imóvel, para levantamento de dados sobre sua construção;

ANÁLISE DE VALOR



Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à construção, características técnicas e aspectos restritivos, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e análises específicas para o mercado imobiliário, discorrendo sobre a posição atual da propriedade.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT “Associação Brasileira de Normas Técnicas” (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para “**Valor de Mercado**”:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

MÉTODO EVOLUTIVO

O método evolutivo consiste em somar os valores isolados dos componentes básicos do imóvel. Ou seja, o avaliador analisa o custo médio de construção da edificação. Como primeiro passo na investigação dos valores, foram realizadas pesquisas do Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, visando à obtenção de elementos para que, o avaliador, tivesse mais clareza para escolha do método a ser utilizado nesta avaliação. Segundo passo avaliar o valor do terreno onde a casa foi construída.

ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório são para uso estrito e exclusivo da contratante, não podendo ser modificado, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.



Atenciosamente,

Pouso Alegre, 08 de novembro de 2023.

Lucas Mainardi Lopes
CRECI - 33621
CNAI 026115

Fazem parte integrante deste laudo os seguintes anexos:

- I – Fotos do imóvel avaliado.*
- II – Foto das casas a venda.*
- III – Tabela do Cub.*
- IV- BIC.*
- V – Respostas dos Quesitos.*

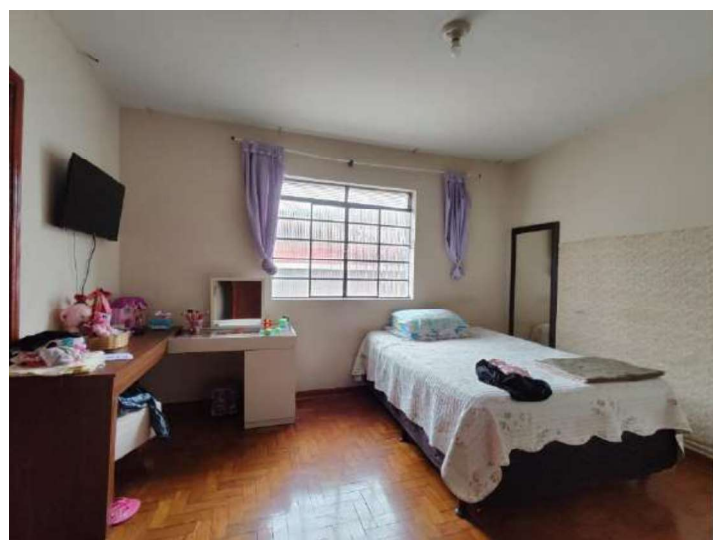
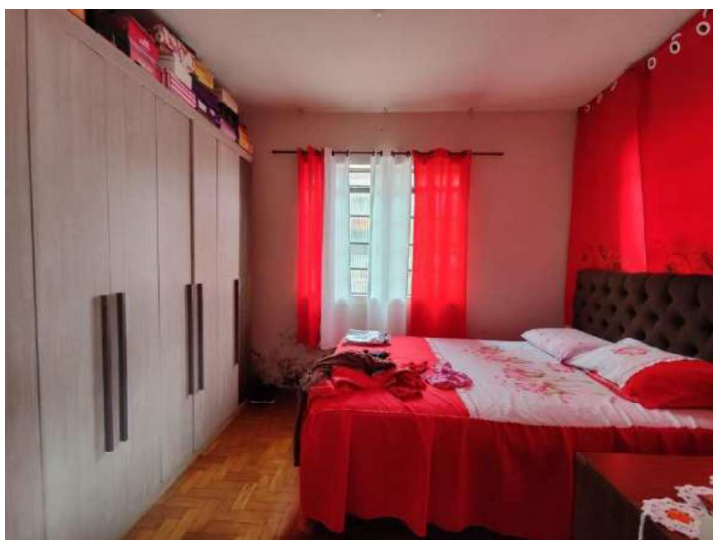
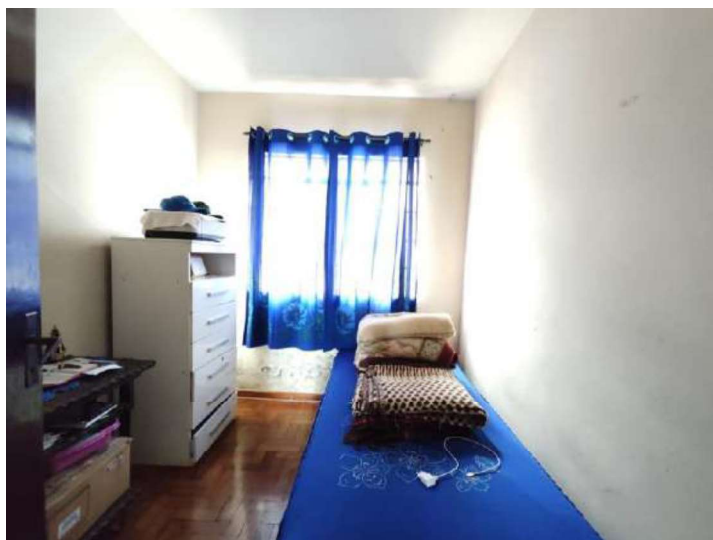


ANEXO I

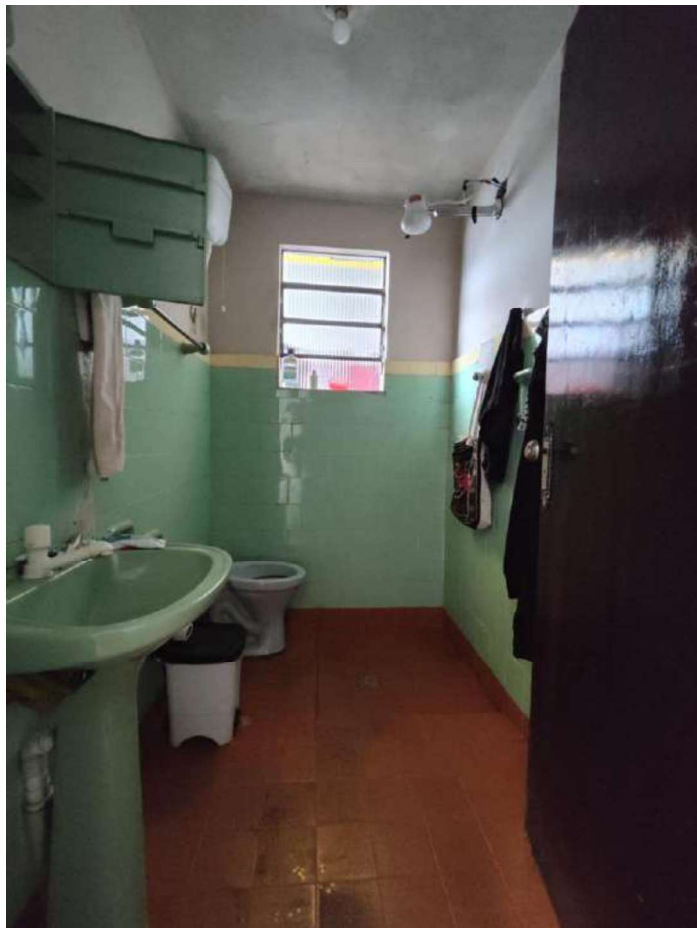
FOTO 01 – Fotos da casa (Imagem ilustrativa sem precisão das delimitações)



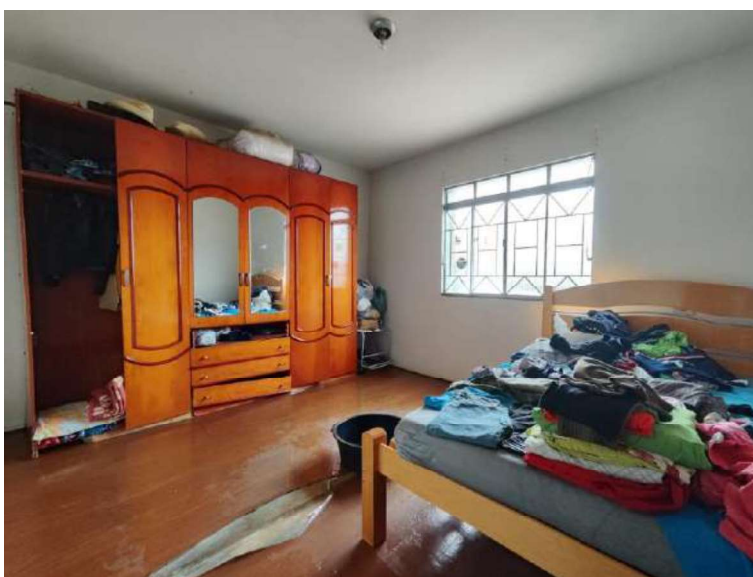


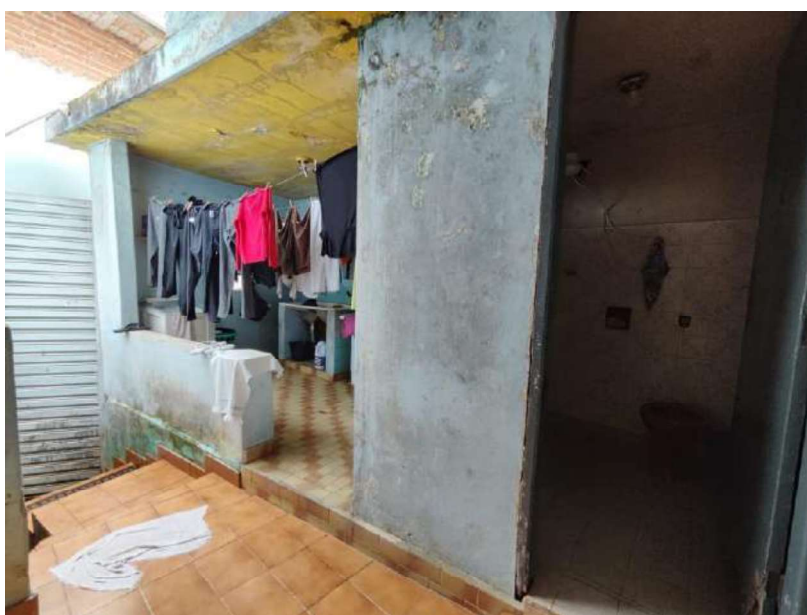














ANEXO II





ANEXO III

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

**(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Outubro/2023**

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Outubro/2023**. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.178,20	R-1	2.595,48	R-1	3.261,60
PP-4	2.074,05	PP-4	2.481,85	R-8	2.651,63
R-8	1.966,81	R-8	2.163,98	R-16	2.754,95
PIS	1.500,22	R-16	2.097,74		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.503,79	CAL-8	2.703,08
CSL-8	2.139,25	CSL-8	2.345,02
CSL-16	2.854,73	CSL-16	3.128,74

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.211,95
GI	1.155,09

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Outubro/2023)


Número Índice: 322,016 (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: 0,29%

Sinduscon-MG

Data de emissão: 06/11/2023 20:41



ANEXO IV



MUNICÍPIO DE BOM REPOUSO
DEPARTAMENTO DE ARRECADACAO CNPJ: 18675892000195
ALAMEDA JOSE DA SILVA BRANDAO, Nº 348 - CENTRO
Ficha Cadastral Exercício: 2023

Data Emissão: 07/11/2023
Hora: 08:46:55
Exercício: 2023
Usuário: ANDREIA
Página: 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 00001865 Inscricao: 01.01.004.0331.0001 Setor: 1 Quadra: Lote: Unid: Seglo: Face: Valor Venal: 130.324,56

Cobrança: TRIBUTAVEL

Proprietário

Nome: RAMON GONCALVES DA SILVA
CPF/CNPJ: 10182667603 RGInsc: 521833541

Compromissário e/ou Co-responsável

Nome: RGInsc: CPF/CNPJ: RGInsc:

Endereço do Imóvel

Logra: Alameda JOSE DA SILVA BRANDAO, 3 -
Bairro: CENTRO CEP: 37610000
Loteamento:

Endereço de Correspondência

Logra: Rua PADRE FLORENTINO, 154 -
Bairro: CENTRO CEP: 37610000
Cidade: BOM REPOUSO UF: MG

Característica do Terreno

Área do Terreno: 224,10 Valor Venal Terreno: 22.943,81 Profundidade: 0 Testada: 11,5 Lad. Esquerda: 0 Lad. Direita: 0

Zonamento: 0001 - SETOR 1 Fração Ideal: 1,00 Valor: 219,45

Característica	Desdobro	Valor	Característica	Desdobro	Valor	Característica	Desdobro	Valor
0004 - BEM IMÓVEL / PATRIMÔNIO	0020 - Particular	0	0013 - TOPOGRAFIA	0030 - Direita	0,7	0007 - PASSADO	0001 - Com Passado	0
0010 - SENTO 150	0071 - Não	0	0006 - USO DO IMÓVEL (PRÓPRIO)	0023 - Sim	0	0005 - IMÓVEL / SENTO IPTU	0014 - Não	0
0012 - SITUAÇÃO TERRENO NA	0024 - Esquina / +1 Frente	1	0003 - OCUPAÇÃO DO TERRENO	0074 - Construído	0	0005 - UTILIZAÇÃO	0025 - Residencial	1
0006 - LIMITAÇÕES (CIRCUMUNÇÃO)	0026 - Sim	0	0014 - PEDOLOGIA	0025 - Frente	1			

Característica da Edificação

Área Edificada: 219,45 Valor Venal Edific: 107.380,75 Data de Construção: 0 Área Edificada Total: 219,45

Tipo Edif: 00015 - Casa

Característica	Desdobro	Valor	Característica	Desdobro	Valor	Característica	Desdobro	Valor
0023 - MEDIDAS DO IMÓVEL	0010 - Número de Pavimentos	1	0017 - ALINHAMENTO	0020 - Recuada	1	0024 - REVESTIMENTO DA	0010 - Rebocho	6
0020 - ESTRUTURA	0071 - Alvenaria	7	0026 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO	0021 - Bom	0,9	0027 - PISO	0032 - Cerâmica / Mosaico	15
0023 - FORNO	0013 - Eletroque	10	0006 - INSTALAÇÃO ELÉTRICA	0043 - Embutida	10	0016 - TIPO DE EDIFICAÇÃO	0015 - Casa	0,35
0021 - COBERTURA	0025 - Telha/Barro	9	0022 - PAREDES	0026 - Alvenaria	5	0025 - INSTALAÇÃO SANITÁRIA	0046 - Moinho Interno	15
0019 - SITUAÇÃO DA UNIDADE	0012 - Frente	1	0016 - POSICIONAMENTO	0028 - Conjugada	0,9			

Históricos

20/09/2011 - TRANSFERÊNCIA CONFORME ITR EXPEDIDO EM 19/09/2011.



ANEXO V

1. Poderia o Sr. Perito detalhar a localização, tamanho, estado e quantidade de cômodos residenciais e comerciais no imóvel avaliado?

Imóvel localizado na rua Alamenda José da Silva Brandão, pelo bic da prefeitura tem 224,1 metros quadrados de terreno e 229,45 metros quadrados de construção. O imóvel apresenta um baixo estado de conservação. A casa apresenta 1 cômodo comercial e 15 cômodos contando com as garagens.

2. A matrícula do imóvel juntada aos autos é suficiente para comprovar a POSSE da integralidade do terreno ou apenas e tão somente o domínio registral?

A matrícula do imóvel é o documento fundamental que comprova a posse de um imóvel.

3. Em que pese tenham os Requerentes mencionado que os Requeridos, supostamente, fraudaram a execução, as provas presentes nos autos são suficientes para comprovar tal fato?

Para a avaliação do imóvel tive acesso a matrícula do imóvel e o seu cadastro na prefeitura, analisando tais documentos constei que o imóvel esta cadastrado em nome de Ramon Gonçalves da Silva. Mas não consigo supor uma fraude.

4. Pode o Sr. Perito mensurar o valor total da construção e mensurar o valor da parte comercial e residencial?

O imóvel foi avaliado por **R\$ 568.795,00** pela sua totalidade e levando em consideração sua localização e, portanto, seu potencial comercial.

5. Tendo em vista o Laudo de Avaliação apresentado pelo Sr. Oficial de Justiça no ID 9889227795, poderia o Sr. Perito esclarecer se o mesmo está dentro do mercado imobiliário do Município de Bom Repouso? Caso positivo ou negativo, queira explicar.

O ID do Sr. Oficial de Justiça é o número 9889258462, a diferença das avaliações e pequena portanto está dentro do mercado do município. O estudo feito levou em consideração os imóveis ofertados na região.



6. Queira o Sr. Perito informar tudo mais que entenda necessário, considerando-se a natureza da demanda e os termos da inicial e contestação.

Sem mais nada a informar.

