

Laudo de Avaliação - Imóvel Rural Inserido na Zona Urbana

Engenheira Civil Graziele Cristina Dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Declive	Bom	Irregular	Isolada	ZR2 - Zona Residencial 2
Frente:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
- m	- m	- m	- m	27.225,00 m²

Empredimento					
Tipologia:	Apresentação:	Status:	Predominância:	Padrão da Região:	Trafego:
-	Regular	Antigo	Misto (Res. x Ind.)	Médio / Alto	Moderado
Área Sujeita a Encrentes:	Taxa de Ocupação:	Tendência de Ocupação:	Topografia:	Superfície / Consistência	
Não	Baixo	Misto (Res. x Ind.)	Declive	Seco	

Características da Região								
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana				
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:		☒	☐	☐	Rede de Água:	Não	Iluminação Pública:	Não
Transporte Coletivo:		☐	☒	☐	Rede de Esgoto:	Não	Fossa:	Sim
Comércio:		☐	☐	☒	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Sim
Rede Bancária:		☐	☐	☒	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:		☐	☒	☐	Pavimentação:	Sim		
Saúde:		☐	☐	☒	Arborização:	Sim		
Segurança:		☐	☐	☒	Esgoto Pluvial:	Não		
Lazer		☐	☐	☒	Gás Canalizado:	Não		



Vista do Logradouro de Acesso

Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

O presente laudo técnico tem como objeto a avaliação de um imóvel rural, de propriedade da TORA TRIÂNGULO TRANSPORTES LTDA, localizado na área rural do município de Araxá, Minas Gerais. Situado à Avenida Arafértil, S/N, na Fazenda Sesmária do Barreiro, no local conhecido como Córrego do Sal, o imóvel possui características rurais e já foi utilizado como ponto de apoio para atividades logísticas, conforme informando pelos ocupantes.

O imóvel avaliando, com seus terrenos, benfeitorias e construções, está inserido em um contexto de ocupação predominantemente rural, industrial e com empreendimentos imobiliários de alto padrão no início da via de acesso principal.

O acesso ao imóvel é realizado pela Avenida Arafértil, uma via pavimentada com asfalto e em bom estado de conservação, com trechos de terceira faixa para facilitar a circulação em subidas. As vias secundárias que circundam o imóvel apresentam padrão regular, com pistas de terra compactada, mas em condições adequadas para o tráfego, mesmo em períodos chuvosos.

[illegible]

$\Omega_{\kappa}^{(3)}$ တွင် $\hat{H}_0$ နှင့် $\hat{V}$ ကို အောက်ပါအတိုင်း သတ်မှတ်သည်။

Laudo de Avaliação - Imóvel Rural Inserido na Zona Urbana

Engenheira Civil Graziele Cristina Dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



FACHADA



FACHADA



FACHADA



CERCAS



PASTO



PASTO

[illegible][illegible]

Laudo de Avaliação - Imóvel Rural Inserido na Zona Urbana

Engenheira Civil Graziele Cristina Dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



TERREIRO GALINHEIRO



FACHADA



GARAGEM



CERCAS



ACCESSO



FACHADA

[illegible]

$\Omega_{\text{eff}}^{(23)} = \frac{\omega_0}{\omega} \left[\frac{1}{2} + \frac{1}{2} \cos^2 \theta \right]$

Laudo de Avaliação - Imóvel Rural Inserido na Zona Urbana

Engenheira Civil Graziele Cristina Dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



PASTAGEM



PASTAGEM



FACHADA



VISTA INTERNA

[illegible][illegible]

Laudo de Avaliação - Imóvel Rural Inserido na Zona Urbana

Engenheira Civil Grazielle Cristina Dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico

FORRO DE PVC	VISTA INTERNA
PÁTIO	FACHADA
FACHADA	FACHADA



OBS: Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. O original é o documento físico e este é o documento digitalizado. O original é o documento físico e este é o documento digitalizado. O original é o documento físico e este é o documento digitalizado.

OBS: Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original.

Laudo de Avaliação - Imóvel Rural Inserido na Zona Urbana

Engenheira Civil Grazielle Cristina Dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Laudo de Avaliação - Imóvel Rural Inserido na Zona Urbana

Engenheira Civil Graziele Cristina Dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



VISTA INTERNA



FACHADA



FACHADA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

[illegible][illegible]

Laudo de Avaliação - Imóvel Rural Inserido na Zona Urbana

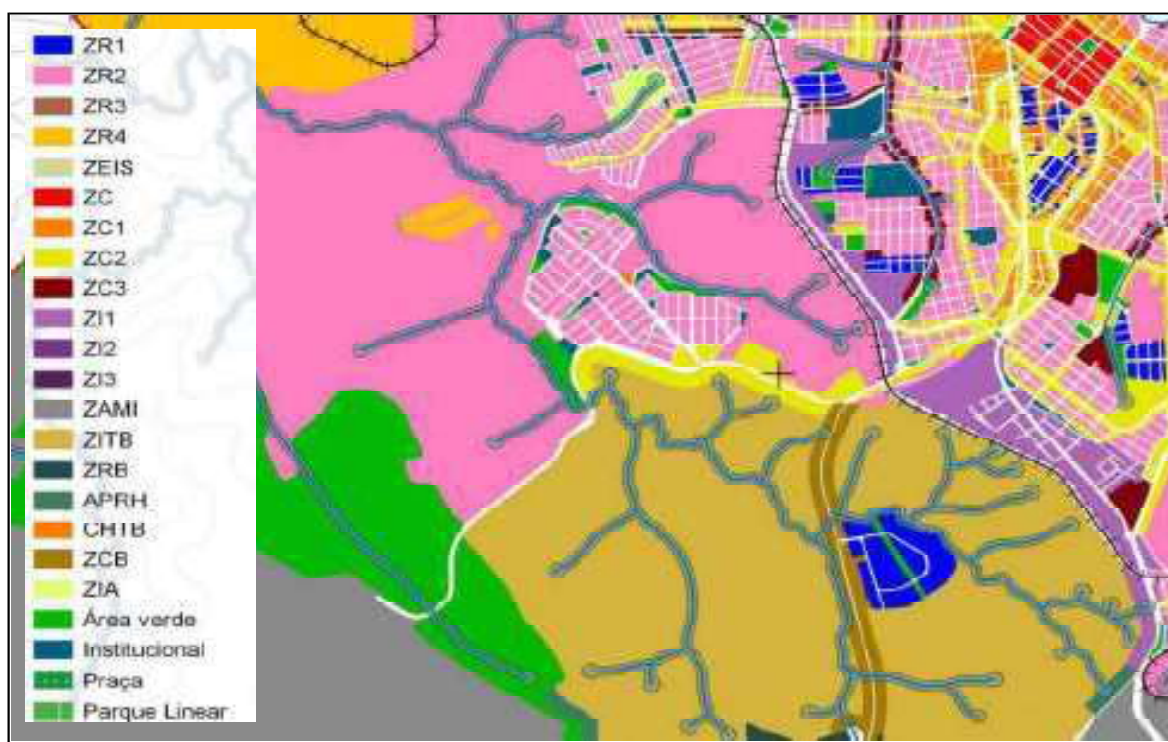
Engenheira Civil Graziele Cristina Dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Zoneamento

[illegible][illegible]

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Imóvel Objeto da Avaliação						
Endereço:	Avenida Araferil, Sem número					
Bairro:	Zona Suburbana			Cidade:	Araxá	
UF:					MG	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	415,50	Topografia:	para os fundos até 10	Testada:	-	
Área do Terreno:	27225,00	Uso:	Misto	Profundidade:	-	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	40	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Sim	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	paros simples e imp	Superfície:	Seco	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	4	Formato:	Irregular	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:						

Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Avenida Diomedes Gentil dos Santos					
Bairro:	Barreirinho			Cidade:	Araxá	UF: MG
Informante:	MGF Imóveis - Bruno Pereira					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	para os fundos mais	Testada:	-	
Área do Terreno:	6697,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	1	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Novo	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 870.000,00	Vagas:	0	Formato:	Irregular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 116,92	Data Amost.:	26/08/2024	
Observações:	https://mg.mgimoveis.com.br/terreno-p-chacara-no-barreirinho-venda-mg-araxa-30007					

Endereço:	-						
Bairro:	Barreirinho			Cidade:	Araxá	UF:	MG
Informante:	Fabricio Santos Imóveis						
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Em active até 10%	Testada:	-		
Área do Terreno:	1710,40	Uso:	Residencial	Profundidade:	-		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-		
Idade Aparente:	1	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Novo	Superfície:	Seco		
Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00	Vagas:	0	Formato:	Irregular		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 184,17	Data Amost.:	26/08/2024		
Observações:	https://fabriciosantosimoveis.com.br/property/terreno-barreirinho/						

Endereço:	-					
Bairro:	Barreirinho	Cidade:	Araxá	UF:	MG	
Informante:	Victor Ramaris Imobiliária					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Em active até 20%	Testada:	-	
Área do Terreno:	2502,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	1	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Novo	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 450.000,00	Vagas:	0	Formato:	Irregular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 161,87	Data Amost.:	26/08/2024	
Observações:	https://victorramarisimobiliaria.com.br/propriedades/terreno/araxa/terreno-no-barreirinho					

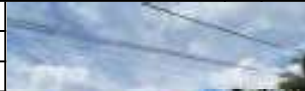
Laudo de Avaliação - Imóvel Rural Inserido na Zona Urbana

Engenheira Civil Graziele Cristina Dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	-							
Bairro:	Barreirinho			Cidade:	Araxá		UF:	MG
Informante:	Bruno Imóveis							
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	m active acima de 20	Testada:	-			
Área do Terreno:	6697,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-			
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-			
Idade Aparente:	1	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não			
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Novo	Superfície:	Seco			
Preço Anunciado:	R\$ 870.000,00	Vagas:	0	Formato:	Irregular			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 116,92	Data Amost.:	26/08/2024			
Observações:	https://www.brunoimoveisaraxa.com.br/imovel/vende-se-terreno-no-bairro-barreirinho/							

Elemento Comparativo 5

Endereço:	-							
Bairro:	Barreirinho			Cidade:	Araxá		UF:	MG
Informante:	Wellington Neves Imobiliária							
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	ara os fundos até 52	Testada:	-			
Área do Terreno:	1860,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-			
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-			
Idade Aparente:	1	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não			
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Novo	Superfície:	Seco			
Preço Anunciado:	R\$ 490.000,00	Vagas:	0	Formato:	Irregular			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 237,10	Data Amost.:	26/08/2024			
Observações:	https://www.imobiliariawellingtonneves.com.br/imovel/venda/terreno/araxa-mg/barrei							

Elemento Comparativo 6

Endereço:	Avenida Tancredo Neves						
Bairro:	Santa Monica		Cidade:	Araxá	UF:		MG
Informante:	Ville Gestão Imobiliária						
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	do nível da Rua até	Testada:	-		
Área do Terreno:	2053,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-		
Idade Aparente:	1	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não		
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Novo	Superfície:	Seco		
Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00	Vagas:	0	Formato:	Irregular		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 526,06	Data Amost.:	26/08/2024		
Observações:	https://www.villegestaoimobiliaria.com.br/properties/05853-18/#item2						

[illegible]

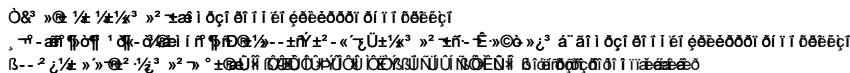
Ò«³ òĩ ðí ĭ ēðçĭ ĭ ěĭ óĐ?¹ òçĭ

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Média Saneada	R\$	94,20
Limite Inferior	R\$	71,19
Limite Superior	R\$	132,21
Amostras Saneadas		5
Amostras Descartadas		1

Tratamiento Estadístico

Comentários sobre o cálculo	
-	



Engenhaira Civil Grazielle Cristina Dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)

A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Vida Útil	Resíduo al %	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1	CASA SEDE	89,35	40	re regular e reparos sim	Casa Simples	Mín	R\$ 1.466,95	70	20	8%	16%	12%	R\$ 183.911,82	0,614	R\$ 112.936,57
2	VARANDA CASA SEDE	56,30	40	re regular e reparos sim	Casa Simples	Mín	R\$ 440,09	70	20	8%	16%	12%	R\$ 34.765,20	0,614	R\$ 21.348,61
3	GARAGEM	71,47	40	re regular e reparos sim	Casa Simples	Mín	R\$ 440,09	70	20	8%	16%	12%	R\$ 44.132,66	0,614	R\$ 27.100,98
4	COZINHA	31,80	40	reparos simples e impor	Casa Simples	Mín	R\$ 1.466,95	70	20	8%	16%	12%	R\$ 65.454,91	0,501	R\$ 32.790,29
5	CASA DO CASEIRO	59,66	40	reparos simples e impor	Casa Simples	Mín	R\$ 1.466,95	70	20	8%	16%	12%	R\$ 122.799,99	0,501	R\$ 61.517,88
6															
7															
8															
TOTAL													R\$ 451.064,57	-	R\$ 255.694,34

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB

A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário	-	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado
1.	BAIA	1,00	ud	ESTIMATIVA VIA PESQUISA DE MERCADO	R\$ 5.000,00	-	8%	16%	12%	R\$ 7.015,68	0,614	R\$ 4.308,189
2.	POÇO	1,00	ud	ESTIMATIVA VIA PESQUISA DE MERCADO	R\$ 15.000,00	-	8%	16%	12%	21047,04	0,614	12924,56632
3.	CERCAMENTO	1,00	ud	ESTIMATIVA VIA PESQUISA DE MERCADO	R\$ 8.000,00	-	8%	16%	12%	11225,088	0,614	6893,102039
4						-	-					
5						-	-					
6						-	-					
7						-	-					
8						-	-					
9						-	-					
10						-	-					
11						-	-					
12						-	-					
13						-	-					
14						-	-					
15						-	-					
TOTAL										R\$ 39.287,81	-	R\$ 24.125,86

Valor das Construções:	R\$ 255.694,34
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 24.125,86
Valor Total Construído:	R\$ 279.820,20
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 2.564.600,00
Fator Comercialização:	1,00
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 2.844.400,00

Ò«³ òĩ ðí ĩ ēðçĭ ĩ ěĭ óĐ?¹ òçĩ

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Engenheira Civil Graziele Cristina Dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Metodo Evolutivo

Tabela 10 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	1 Ponto
2	Estimativa dos custos de reedificação Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1 Ponto
3	Fator de comercialização Justificado	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 4	

Tabela 11 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

- 1 Pontos Mínimos
Grau II
- 2 Itens obrigatórios no grau correspondente
Todos, no mínimo no grau I
- 3 Grau de Precisão de Atingido
Grau I

[illegible][illegible]

