

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO “LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO”

CAPA RESUMO

| | | |
|--|--|---|
| Endereço do imóvel Rua Alameda dos Buritis, nº 240 – Condomínio Quintas da Lagoa | |  |
| Cidade Lagoa Santa | UF MG | |
| Objetivo da Avaliação Determinar o valor de mercado | | |
| Finalidade da Avaliação Renegociação de dívidas | | |
| Solicitante e/ou Interessado Conservo Serviços Gerais Ltda. | | |
| Proprietário Marcio Villanova Monken | | |
| Tipo de Imóvel Casa | Área: 5008,45 m² de Terreno 824,00 m² de área construída | |
| Metodologia Método Evolutivo | Especificação (Fundamentação) Fundamentação I | |
| Pressupostos e Ressalvas – vide item 13 A área considerada nos cálculos avaliatórios foi a área equivalente medida no local. | | |
| Resultados da Avaliação: R\$ 2.726.000,00 (dois milhões setecentos e vinte e seis mil reais). | | |
| Responsável Técnico Guilherme Maranhão | CPF 975.365.556-87 | Formação Eng. Civil / Téc. em Agropecuária |
| | | CREA 78.359/D |
| | | IBAPE MG 858 |
| Empresa Maranhão Engenharia Ltda | | CNPJ 06.945.697/0001-50 |

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO “LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO”

1. SOLICITANTE

Conservo Serviços Gerais Ltda.

2. PROPRIETÁRIO

De acordo com a matrícula no registro de imóvel o proprietário do imóvel Marcio Villanova Monken.

3. OBJETO E FINALIDADE DO LAUDO

Estimativa de valor de mercado para renegociação de dívida.

Imóvel: Terreno com área total de 5.008,45 m² e 824,00m² de área construída.

Endereço: Rua Alameda dos Buritis, nº 240 – Condomínio Quintas da Lagoa, município de Lagoa Santa, Estado de Minas Gerais.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO, listadas no item 7 deste laudo de avaliação e baseia-se na documentação fornecida:

- Matrícula número 25.942, Livro nº 2, do Cartório de Registro Geral de Imóveis de Lagoa Santa/MG.

Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1. VISTORIA

Em vistoria realizada em 29 de fevereiro de 2024, “in loco”, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT, NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, seção 7.3 – Vistoria: foi realizado o levantamento do imóvel objeto e região, com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, observando: contexto urbano, localização, entorno, serviços básicos e comerciais, tendências mercadológicas, bem como suas características físicas, áreas, frentes, topografia, vocação e etc.

5.2. DESCRIÇÃO / CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

5.2.1. LOCALIZAÇÃO

Trata-se de imóvel na zona urbana, Condomínio Quintas da Lagoa.

Coordenadas: 19°33'8.10"S; 43°55'7.96"O

5.2.2. ASPECTOS FÍSICOS

A topografia predominante da região é plana, com superfície seca.

5.2.3. SERVIÇOS / INFRAESTRUTURA

A região é servida com infraestrutura urbana completa.

5.2.4. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO

Residencial.

5.3. DESCRIÇÃO / CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

| Matrícula | Endereço | Área Terreno | Área Construída |
|-----------|---|-------------------------|-----------------------|
| 25.942 | Lote nº 05 Quadra 03 - Condomínio Quintas da Lagoa Lagoa Santa / MG | 5.008,45 m ² | 824,00 m ² |

| EDIFICAÇÕES E BENFEITÓRIAS | | | |
|----------------------------|--|---|------------------------------------|
| Item | Descrição | Edificação | Área Equivalente (m ²) |
| 1 | Casa (1º pavimento: sala, cozinha, área de serviço, varandas, quarto, banheiro de serviço, dependências de empregada, despensa. 2º pavimento: sala, dois quartos, duas suítes, despensa) | Estrutura geral em concreto armado, fechamento em alvenaria, piso em porcelanado, portas de madeira, esquadrias de alumínio, áreas molhadas em cerâmica extra/porcelanato, telhado em estilo colonial. | 464,72 |
| 2 | Área Lazer (churrasqueira, banheiros, sauna e academia) | Estrutura geral em concreto armado, fechamento parcial em alvenaria, piso em porcelanado/cerâmica, portas de madeira, esquadrias de alumínio, áreas molhadas em cerâmica extra/porcelanato, telhado em estilo colonial. | 113,38 |
| 3 | Caramanchão (piscina) | Estrutura em concreto armado, sem fechamento e cobertura em estrutura de madeira e telhas cerâmicas. | 19,06 |
| 4 | Piscina | Estrutura em concreto armado. | 49,90 |
| 5 | Caramanchão (redondo) | Estrutura em concreto armado, sem fechamento e cobertura em estrutura de madeira e telhas cerâmicas. | 13,85 |
| 6 | Casa de Hóspedes (duas suítes independentes) | Estrutura geral em concreto armado, fechamento em alvenaria, piso em porcelanado, portas de madeira, esquadrias de madeira, áreas molhadas em cerâmica extra/porcelanato, telhado em estilo colonial. | 52,99 |
| 7 | Garagem | Estrutura em concreto armado, sem fechamento e cobertura em estrutura de madeira e telhas cerâmicas. | 67,59 |
| 8 | Quarto de ferramentas | Estrutura geral em concreto armado, fechamento em alvenaria, telhado em telhas de fibrocimento. | 42,50 |
| TOTAL | | | ÁREA TOTAL 824,00 |

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O cenário econômico mundial enfrenta um ano de incertezas com perspectivas de crescimento moderado decorrentes de conflitos geopolíticos, recursos restritos para financiamentos e o mercado de trabalho demonstra um impacto perturbador com o avanço da inteligência artificial.

No Brasil a projeção é de crescimento num ritmo muito aquém das necessidades do País e o fator político com eleições municipais reduzem as atividades do poder público no segundo semestre.

O imóvel possui localização privilegiada com liquidez classificada como média.

7. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Na elaboração deste Laudo de Avaliação, foram obedecidas, sempre que possível, as diretrizes básicas, definições, conceitos, procedimentos gerais, terminologia, definições, descrição das atividades básicas, metodologias básicas, especificação das avaliações, requisitos básicos de laudos e pareceres

técnicos de avaliação, fixadas nas seguintes Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1 - Procedimentos Gerais;
- NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 - Imóveis Urbanos;

Foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento dos dados através da inferência estatística.

7.1. PESQUISA DE VALORES

Foi realizada pesquisa de mercado, no intuito, de compor uma amostra representativa de dados de mercado, com características, tanto quanto possível, semelhantes ao imóvel avaliando e à região estudada para aferirmos o valor m² na região. Os dados foram pesquisados junto a imobiliárias, corretores, sendo utilizados na modelagem aqueles relevantes e determinantes na formação do valor, observando as relações entre si e com o termo dependente.

No Anexo III encontra-se a lista de dados utilizados nos cálculos avaliatórios.

8. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Para obter o valor de mercado foi desenvolvida pesquisa, voltada para imóveis com as características mais convergentes possível com o imóvel avaliando no que diz respeito às suas características intrínsecas e extrínsecas.

Tratamento dos Dados: Estatística Inferencial

Encontram-se nos anexos o Tratamento dos Dados, Memorial de Cálculo e Resultados Estatísticos.

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Conforme Memorial de Cálculo (Anexo IV), temos o valor do imóvel, dado por:

$V = (V_{\text{TERRENO}} + C_{\text{EDIFICAÇÕES}}) \times FC$, onde FC é o fator de comercialização.

Será adotado o Fator de Comercialização de 1,0, arbitrado, pois não há dados disponíveis em oferta ou transacionados que forneça parâmetros para calcular o Fato de Comercialização, ou até mesmo estimar, considerando a situação presente no mercado imobiliário que justificasse o uso do FC.

Então, temos:

$$V = (\text{R\$ } 416.352,45 + \text{R\$ } 2.310.117,76) \times 1,0$$

$$V = \text{R\$ } 2.726.470,21$$

Valor total de mercado: R\$ 2.726.000,00

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFÊRENCIA

Considerando os cálculos apresentados, as características do imóvel, sua localização, e o mercado no qual está inserido, conclui-se que o valor de mercado é nesta data R\$ 2.726.000,00 (dois milhões setecentos e vinte e seis mil reais)

11. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Concluimos que as informações prestadas foram suficientes e coerentes para a elaboração deste trabalho.

12. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este laudo foi elaborado com observância aos princípios dos códigos de ética profissional do CONFEA, e de acordo com as normas técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, constando de 05 (cinco) folhas impressas de um só lado e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada, além dos anexos listados abaixo.

13. ANEXOS

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO II - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO III - DADOS PESQUISADOS

ANEXO IV - TRATAMENTO DOS DADOS / MEMORIAL DE CÁLCULO E RESULTADOS ESTATÍSTICOS

ANEXO V - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO)

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO AVALIANDO

Juiz de Fora, 20 de março de 2024.

GUILHERME MARANHÃO
ENG. CIVIL/TÉC. AGROPECUÁRIA
CREA N°. 78359/D-MG
IBAPE MG n° 858

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista Fachada.



Casa.



Varanda



Cozinha



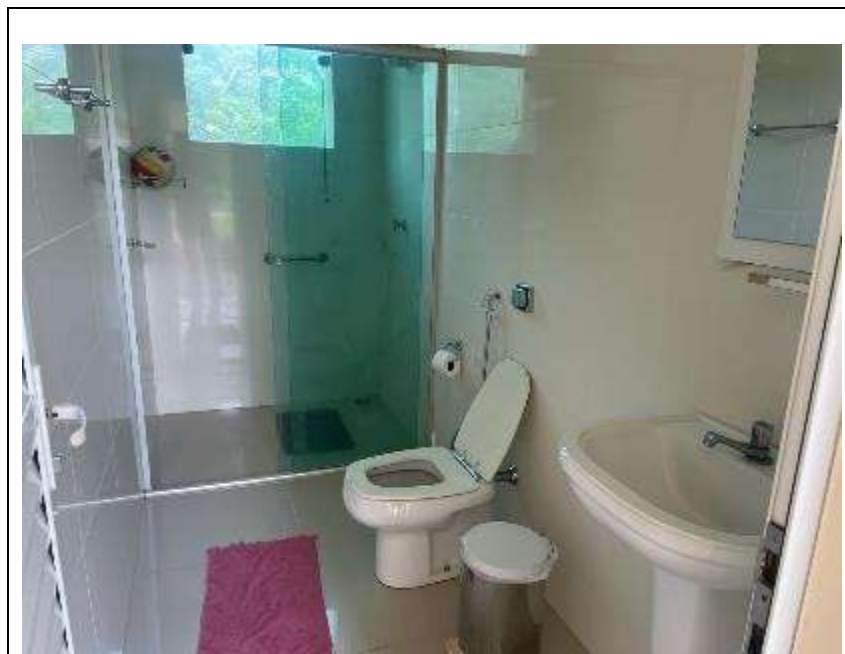
Sala



Sala



Quarto



Banheiro



Casa Hospedes



Casa Hospedes - suíte



Casa Hospedes - Banheiro



piscina



Área de lazer



Garagem.

ANEXO II - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO III - DADOS PESQUISADOS

| Dado | Endereço | Bairro | Informante | Telefone | Setor Urbano | Area total | Topografia | Infra | Valor total | Valor unitário | Valor Unitário (-10%) |
|------|--|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------------|------------|------------|-------|--------------|----------------|-----------------------|
| 1 | Avenida Dois, S | Recanto da Lagoa | Valteir Reis | (31) 99524-0971 | 3 | 3.000,00 | 2 | 2 | 380.000,00 | 126,67 | 114,00 |
| 2 | Rua Ana Gonçalves | Estancia das Petúlias | Constantino Imóveis Ltda | (31) 98684-9233 | 1 | 2.300,00 | 2 | 1 | 250.000,00 | 108,70 | 97,83 |
| 3 | Estrada Tarcísio Schettino Ribeiro | Vale Dos Sonhos | Marina Canaiho Imóveis | (31) 99147-1450 | 2 | 5.377,00 | 1 | 1 | 350.000,00 | 65,09 | 58,58 |
| 4 | Estrada Maria Auxiliadora de Paula, 04 - | Vale Dos Sonho | Aline Hora | (31) 99996-8070 | 2 | 2.455,00 | 1 | 1 | 230.000,00 | 93,69 | 84,32 |
| 5 | Estrada Tarcísio Schettino Ribeiro, S/ | Vale Dos Sonhos | My Broker Votor Norte | (31) 99765-9440 | 2 | 4.869,00 | 1 | 3 | 1.300.000,00 | 267,00 | 240,30 |
| 6 | Rua Ana Gonçalves | Palmital | Constantino Imóveis Ltda | (31) 98684-9233 | 1 | 4.681,00 | 2 | 3 | 750.000,00 | 160,22 | 144,20 |
| 7 | Alameda dos Buritis | Quintas da Lagoa | Bela Vista Imóveis | (31) 98823-5848 | 1 | 5.000,00 | 2 | 3 | 395.000,00 | 79,00 | 71,10 |
| 8 | Alameda dos Buritis | Quintas da Lagoa | Citi Imóveis Imobiliária Ltda | (31) 98479-9472 | 1 | 5.000,00 | 2 | 3 | 475.000,00 | 95,00 | 85,50 |
| 9 | Rua Maria Santiago Guimarães | Lagoa Mansões | Bela Vista Imóveis | (31) 98823-5848 | 2 | 4.000,00 | 2 | 3 | 930.000,00 | 232,50 | 209,25 |
| 10 | Rua Assembleia, 63 | Santos Dumont, | Verde Anel Imóveis - LTDA | (31) 98818-6999 | 3 | 3.906,00 | 2 | 3 | 1.499.999,00 | 384,02 | 345,62 |
| 11 | Estrada Amaltdo Barroso Ribeiro | Vale Dos Sonho | Marina Canaiho Imóveis | (31) 99147-1450 | 2 | 3.153,00 | 1 | 3 | 490.000,00 | 155,41 | 139,87 |
| 12 | Legoinha de Fora | | Lagoa Santa Imóveis | (31) 99137-0702 | 2 | 4.253,00 | 1 | 2 | 536.000,00 | 126,03 | 113,43 |
| * | Avenida Ary Augusto de Matos, Quadra 21 | Cond. Versailles Ville de France | Andre Reis | (31) 98681-7077 | 1 | 3.000,00 | 2 | 3 | 750.000,00 | 250,00 | 225,00 |
| 14 | Rua do Sumidouro, 110 | Campinho | Lagoa Santa Imóveis | (31) 99137-0702 | 1 | 6.106,00 | 2 | 2 | 750.000,00 | 122,83 | 110,55 |
| 15 | Alameda dos Buritis | Condominio Quintas da Lagoa | Lagoa Santa Imóveis | (31) 99137-0702 | 1 | 5.122,00 | 2 | 3 | 400.000,00 | 78,09 | 70,29 |
| 16 | Residencial Vila Arcadia | Residencial Vila Arcadia | Citi Imóveis Imobiliária Ltda | (31) 98479-9472 | 3 | 3.001,00 | 2 | 3 | 1.500.050,00 | 499,85 | 449,87 |
| * | Alameda Antônio Martins | Campinho | Villa Lambertucci Consul | (31) 98400-3065 | 1 | 5.000,00 | 2 | 3 | 1.250.000,00 | 250,00 | 225,00 |
| 18 | Rua Aroeiras | Palmital | Portal Negócios Imobiliários | (31) 99314-8875 | 1 | 4.000,00 | 2 | 3 | 850.000,00 | 212,50 | 191,25 |
| 19 | Rua D | Estancia Das Amendoeiras | Lagoa Santa Imóveis | (31) 99137-0702 | 3 | 5.000,00 | 2 | 3 | 4.000.000,00 | 800,00 | 720,00 |
| 20 | Rua Dois, 110 | Residencial Vila Arcadia | Daniel Alves | (31) 98689-1694 | 3 | 3.000,00 | 2 | 3 | 1.650.000,00 | 550,00 | 495,00 |
| * | Rua E, 10 | Estancia Das Amendoeiras | Ponto do Imovel | (31) 99791-2870 | 3 | 5.000,00 | 2 | 3 | 5.000.000,00 | 1.000,00 | 900,00 |
| 22 | Rua Um | Residencial Vila Arcadia | Souza Machado Imóveis | (31) 98308-0685 | 3 | 3.000,00 | 2 | 3 | 1.650.313,00 | 550,10 | 495,09 |
| 23 | Rua C, SN | Estancia Das Amendoeiras | Karla Madureira Imóveis | (31) 98513-0013 | 3 | 5.000,00 | 2 | 3 | 4.500.000,00 | 900,00 | 810,00 |
| * | Rua B | Estancia Das Amendoeiras | Souza Machado Imóveis | (31) 98308-0685 | 3 | 5.000,00 | 1 | 3 | 3.200.000,00 | 640,00 | 576,00 |

Os dados marcados com asteriscos (*) estão desabilitados do modelo e não foram usados nos cálculos avaliatórios.

ANEXO IV

TRATAMENTO DOS DADOS / MEMORIAL DE CÁLCULO E RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Para obter o valor de mercado do terreno, foi desenvolvido modelo estatístico no intuito de fundamentar este trabalho, onde se procurou direcionar a pesquisa de dados amostrais para imóveis com as características as mais convergentes possível com o imóvel avaliando no que diz respeito às suas características intrínsecas e extrínsecas.

Foram então utilizadas às informações fornecidas para estimativa do valor de mercado e as mesmas encontram-se em anexo.

1 ESTIMATIVA DE VALOR

Foram consideradas quatro variáveis independentes: Setor Urbano, Área Total, Topografia, Infra e uma variável dependente, Valor Unitário (R\$/m²), assim definidas:

Setor Urbano: variável qualitativa que determina a localização do imóvel no contexto urbano, considerando a posição em relação às vias de acesso, ao padrão de ocupação de seu entorno, sua atratividade, tráfego de veículos e pedestres, com observação imediata da vizinhança. Sendo adotadas na forma de código alocado de 1 a 3.

Área Total: variável quantitativa, representada pela área dos imóveis avaliando e dos pesquisados, expressas em metros quadrados.

Topografia: variável qualitativa, adotada na forma de código alocado, que classifica o perfil topográfico do imóvel.

1 – Aclive/declive

2 – Plano / Semi-Plano

Infra: variável qualitativa, código alocado, que determina a infraestrutura disponível para o imóvel.

3 – Completa

2 – Parcial

1 – Inexistente

Valor Unitário: variável dependente, correspondente ao valor do imóvel expresso em R\$/m².

No caso das pesquisas foram considerados os valores com desconto de 10 %, no intuito de retirar dos imóveis colocados em oferta no mercado os acréscimos sistemáticos que geralmente são dados pelos ofertantes, esperando atingir uma posição de equilíbrio, através da barganha com o comprador.

As características do imóvel avaliando estão contidas dentro dos intervalos amostrais correspondentes e o valor final da avaliação em função do tratamento estatístico adotado, está dentro do intervalo de confiança de 80%.

Para a estimativa de valor foi utilizado o programa de regressão linear, SisDea, com os resultados apresentados abaixo:

Dados considerados: 18

Variáveis consideradas: 04

Parâmetros adotados:

| | |
|----------------|--------------------------|
| Setor Urbano | 1 |
| Área Total | 5.008,45 m ² |
| Topografia | 2 |
| Infra | 3 |
| Valor Unitário | R\$ 97,80/m ² |

Intervalo de Confiança:

Valor Unitário Mínimo (20,09%): R\$ 78,16/m²

Valor Unitário Máximo (25,14%): R\$ 122,39/m²

DETERMINAÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

Utilizando-se dos cálculos acima e atendendo a NBR 14.653-2, tem-se a substituição dos atributos acima para a estimativa de valor unitário médio para o imóvel avaliando, bem como o Campo de Arbítrio (15%).

Valor Unitário Mínimo = R\$ 83,13/m².

Valor Unitário Máximo = R\$ 112,47/m².

2 TOMADA DE DECISÃO E CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Foi adotado o valor unitário mínimo do campo de arbítrio de R\$ 83,13/m² para o cálculo do valor total do imóvel, pois o terreno já possui construções.

Cálculo do Valor do terreno:

$$V_{\text{TERRENO}} = \text{Área} \times \text{R\$/m}^2$$

| MATRÍCULA | ÁREA (m ²) | VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²) | VALOR TOTAL (R\$) |
|-----------|------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| 25.942 | 5.008,45 | 83,13 | 416.352,45 |

3 CUSTOS DE REEDIÇÃO PARA O CÁLCULO DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O custo de reedição das edificações é dado por:

$C = A \times Vu \times Kd \times \% \text{ Adeq.} \times \text{BDI}$, onde:

A – área (m²): Área da benfeitoria expressa em metros quadrados.

Vu – R\$/m² - SINDUSCON-MG / FEVEREIRO DE 2024. Sendo utilizado o custo unitário por metro quadrado de construção, calculado de acordo com metodologia determinada pela ABNT: NBR 12.721:2006, que representa o custo parcial da obra e não o global, ou seja, não leva em consideração os demais custos adicionais. Tem objetivo de servir como parâmetro na determinação dos custos dos imóveis. De acordo com a ABNT: NBR 12.721:2006, o lote básico de insumos é composto de materiais de construção, mão de obra, despesas administrativas e equipamentos.

Para os projetos foram consideradas aproximações quanto as características das edificações.

Kd - fator de depreciação (Ross Heidecke)

Seguindo os preceitos da Depreciação pelo método Ross Heidecke, considerando a vida útil da edificação de acordo com sua tipologia, sua idade estimada e seu estado de conservação. Calculados de acordo com as tabelas abaixo, obtendo o fator de depreciação.

| Estado | Condições |
|--------|---------------------------------------|
| 1 | Novo |
| 1,5 | Entre novo e regular |
| 2 | Regular |
| 2,5 | Entre regular e reparos simples |
| 3 | Reparos simples |
| 3,5 | Entre reparos simples e importantes |
| 4 | Reparos importantes |
| 4,5 | Entre reparos importantes e sem valor |
| 5 | Sem valor |

| Produto | Vida útil (anos) |
|--------------------------|------------------|
| Apartamentos | 50 |
| Bancos | 67 |
| Residências | 60 |
| Fábricas | 50 |
| Garagens | 60 |
| Celeiros | 75 |
| Hotéis | 50 |
| Paióis | 67 |
| Edifícios de escritórios | 67 |
| Lojas | 67 |
| Teatros | 50 |
| Armazéns | 75 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|----|------------------|----|-------------------|-----|--------------|-------|---|--------------------|----|------------------|----|-------------------|-----|--------------|-------|---|--------------------|----|------------------|----|-------------------|-----|--------------|-------|--|--------------------|----|------------------|----|-------------------|---|--------------|-------|
| <p>Casa</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>11</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,891</td></tr> </table> | Vida útil produto: | 60 | Idade avaliando: | 11 | Estado avaliando: | 1,5 | K avaliando: | 0,891 | <p>Área Lazer</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>11</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,891</td></tr> </table> | Vida útil produto: | 60 | Idade avaliando: | 11 | Estado avaliando: | 1,5 | K avaliando: | 0,891 | <p>Caramanchão (piscina)</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>11</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,891</td></tr> </table> | Vida útil produto: | 60 | Idade avaliando: | 11 | Estado avaliando: | 1,5 | K avaliando: | 0,891 | <p>Piscina</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>11</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>2</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,868</td></tr> </table> | Vida útil produto: | 60 | Idade avaliando: | 11 | Estado avaliando: | 2 | K avaliando: | 0,868 |
| Vida útil produto: | 60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Idade avaliando: | 11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estado avaliando: | 1,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K avaliando: | 0,891 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vida útil produto: | 60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Idade avaliando: | 11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estado avaliando: | 1,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K avaliando: | 0,891 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vida útil produto: | 60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Idade avaliando: | 11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estado avaliando: | 1,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K avaliando: | 0,891 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vida útil produto: | 60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Idade avaliando: | 11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estado avaliando: | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K avaliando: | 0,868 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Caramanchão (redondo)</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>11</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,891</td></tr> </table> | Vida útil produto: | 60 | Idade avaliando: | 11 | Estado avaliando: | 1,5 | K avaliando: | 0,891 | <p>Casa de Hóspedes</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>8</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>2</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,900</td></tr> </table> | Vida útil produto: | 60 | Idade avaliando: | 8 | Estado avaliando: | 2 | K avaliando: | 0,900 | <p>Garagem</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>11</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>2</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,868</td></tr> </table> | Vida útil produto: | 60 | Idade avaliando: | 11 | Estado avaliando: | 2 | K avaliando: | 0,868 | <p>Quarto de ferramentas</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>9</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>2</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,891</td></tr> </table> | Vida útil produto: | 60 | Idade avaliando: | 9 | Estado avaliando: | 2 | K avaliando: | 0,891 |
| Vida útil produto: | 60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Idade avaliando: | 11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estado avaliando: | 1,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K avaliando: | 0,891 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vida útil produto: | 60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Idade avaliando: | 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estado avaliando: | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K avaliando: | 0,900 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vida útil produto: | 60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Idade avaliando: | 11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estado avaliando: | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K avaliando: | 0,868 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vida útil produto: | 60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Idade avaliando: | 9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estado avaliando: | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K avaliando: | 0,891 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, utilizado, pois os preços apresentados nas composições de custo refletem somente “as despesas diretamente empregadas na execução de cada serviço”. Do ponto de vista prático, na composição do preço final de um serviço, o BDI é utilizado para reembolsar o construtor pelas despesas não calculadas no custo direto, explícito na planilha de orçamento, tais como impostos, despesas administrativas, encargos financeiros, custos indiretos, etc., além de remunerar o lucro.

Será adotado o BDI de 22%, justificado, para construção de edifícios, conforme estudo estatístico desenvolvido pelo TCU.

% adeq padrão – percentual de adequação do projeto / acabamento em relação às especificações dos Projetos e dos Acabamentos do CUB/SINDUSCON-MG. Que conforme definição da ABNT os projetos-padrão, são: “Projetos selecionados para representar os diferentes tipos de edificações, que são usualmente objeto de incorporação para construção em condomínio e conjunto de edificações, definidos por suas características principais.

A adequação dos imóveis foi considerada conforme estimativa de custos por etapa da obra, levando em consideração o percentual que cada etapa da obra representa no custo total, conforme publicação “Como preparar orçamentos de obras” – 2ª edição, Editora PINI.

4 CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITÓRIAS

| Item | Edificação | Área não averbada | | CUB (R\$/m²) | Idade / Conservação | Adequação % | BDI | Valor Total não averbado (R\$) |
|--------------|-----------------------|-------------------|----|------------------|---------------------|-------------|------|--------------------------------|
| 1 | Casa | 464,72 | m² | R1 - A 3.291,69 | 0,891 | 1,000 | 1,22 | 1.662.842,25 |
| 2 | Área Lazer | 113,38 | m² | R1 - A 3.291,69 | 0,891 | 0,831 | 1,22 | 337.126,72 |
| 3 | Caramanchão (piscina) | 19,06 | m² | Orçamento 313,86 | 0,891 | 1,000 | 1,22 | 6.503,83 |
| 4 | Piscina | 49,90 | m² | Orçamento 689,41 | 0,868 | 1,000 | 1,22 | 36.429,58 |
| 5 | Caramanchão (redondo) | 13,85 | m² | Orçamento 313,86 | 0,891 | 1,000 | 1,22 | 4.726,75 |
| 6 | Casa de Hóspedes | 52,99 | m² | R1 - A 3.291,69 | 0,900 | 1,000 | 1,22 | 191.504,92 |
| 7 | Garagem | 67,59 | m² | Orçamento 313,86 | 0,868 | 1,000 | 1,22 | 22.464,36 |
| 8 | Quarto de ferramentas | 42,50 | m² | R1 - B 2.216,56 | 0,891 | 0,578 | 1,00 | 48.519,33 |
| TOTAL | | | | | | | | 2.310.117,76 |

5 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado por: $V = (V_{\text{TERRENO}} + C_{\text{EDIFICAÇÕES}}) \times FC$, onde FC é o fator de comercialização.

Será adotado o Fator de Comercialização de 1,0, arbitrado, pois não há dados disponíveis em oferta ou transacionados que forneça parâmetros para calcular o Fato de Comercialização, ou até mesmo estimar, considerando a situação presente no mercado imobiliário que justificasse o uso do FC.

Então, temos:

$$V = (\text{R\$ } 416.352,45 + \text{R\$ } 2.310.117,76) \times 1,0$$

$$V = \text{R\$ } 2.726.470,21$$

Valor total de mercado: R\$ 2.726.000,00 (dois milhões setecentos e vinte e seis mil reais)

6 RESULTADOS ESTATÍSTICOS

| | |
|-----------------------|----|
| Dados do modelo: | 24 |
| Dados utilizados: | 18 |
| Variáveis do modelo: | 5 |
| Variáveis utilizadas: | 5 |

| | Regressão | Estimativa |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Coef. de correlação | 0,859204322 | 0,89145358 |
| Coef. de determinação | 0,738232067 | 0,794689485 |
| Desvio padrão | 0,407265922 | 77,37979313 |

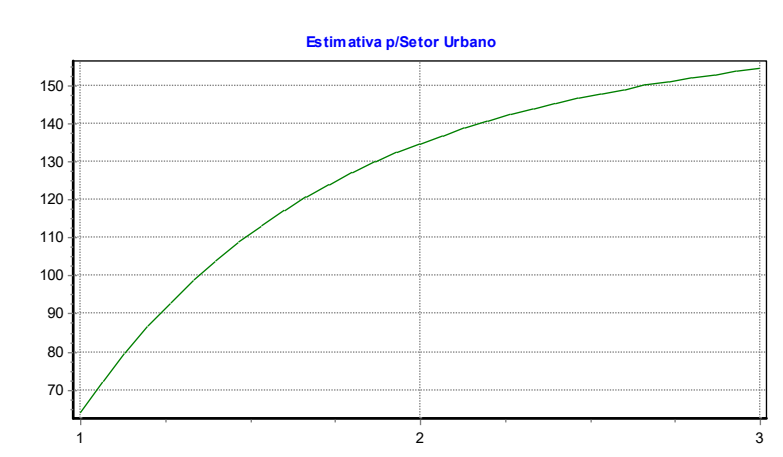
| | |
|--------------|----------------|
| Normalidade: | [66, 94, 100] |
|--------------|----------------|

| | |
|----------|--|
| Equação: | $\text{Valor Unitário (-10\%)} = e^{+3,257591796} \cdot (-0,9892482908 / \text{Setor Urbano}^2 + 4000893,308 / \text{Area total}^2 + 0,434257042 \cdot \text{Topografia} + 0,4841508613 \cdot \text{Infra})$ |
|----------|--|

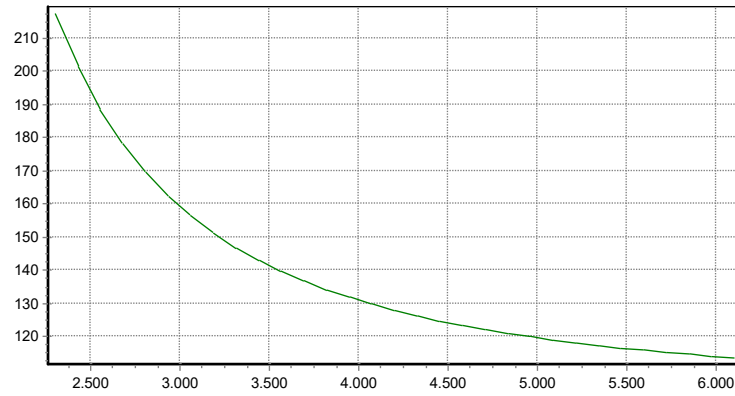
| Variável | Média | Mínimo | Máximo | Coefficiente | t | Sig(%) | transf |
|-----------------------|-------|--------|--------|--------------|-------|--------|------------------|
| Setor Urbano | 0,50 | 0,11 | 1,00 | -0,99 | -3,37 | 0,50 | 1/x ² |
| Area total | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.000.893,31 | 1,52 | 15,24 | 1/x ² |
| Topografia | 1,72 | 1,00 | 2,00 | 0,43 | 1,57 | 14,14 | x |
| Infra | 2,50 | 1,00 | 3,00 | 0,48 | 2,93 | 1,17 | x |
| Valor Unitário (-10%) | 5,03 | 4,07 | 6,20 | 3,26 | 6,17 | 0,00 | ln(y) |

| Análise da Variância | | | | |
|----------------------|--------------------|--------------------|----------------|-------------|
| Fonte de Variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F calculado |
| Explicada | 6,081013388 | 4 | 1,520253347 | 9,165577288 |
| Não explicada | 2,156251907 | 13 | 0,165865531 | |
| Total | 8,237265296 | 17 | | |

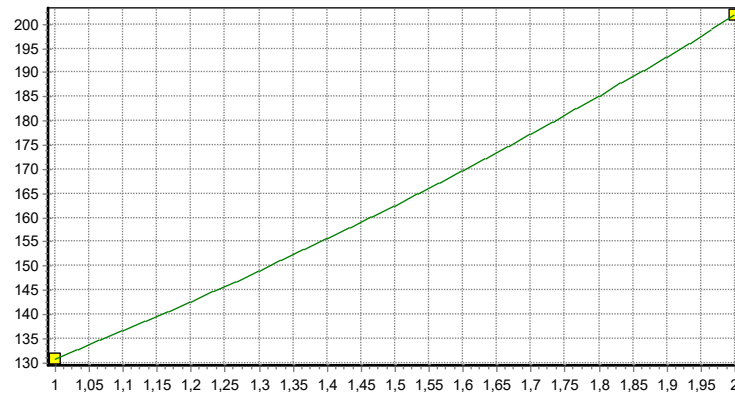
7 GRÁFICOS: VARIÁVEL INDEPENDENTE X VARIÁVEL DEPENDENTE



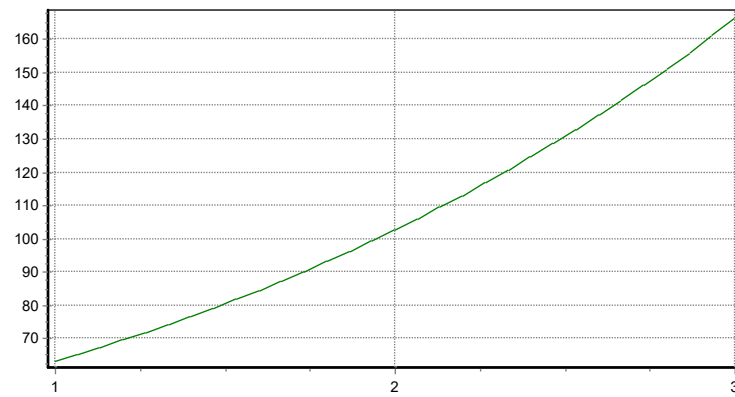
Estimativa p/Área total



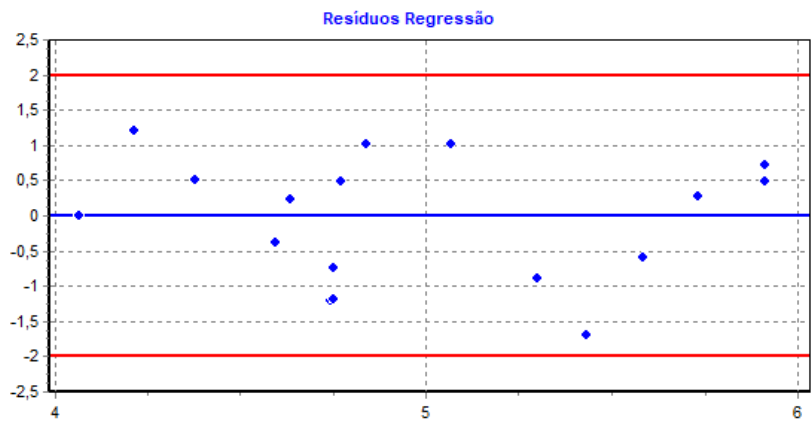
Estimativa p/Topografia



Estimativa p/Infra

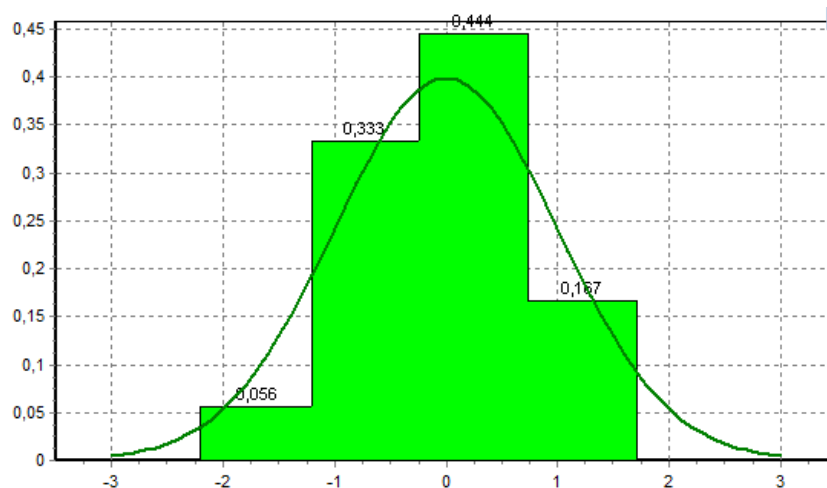
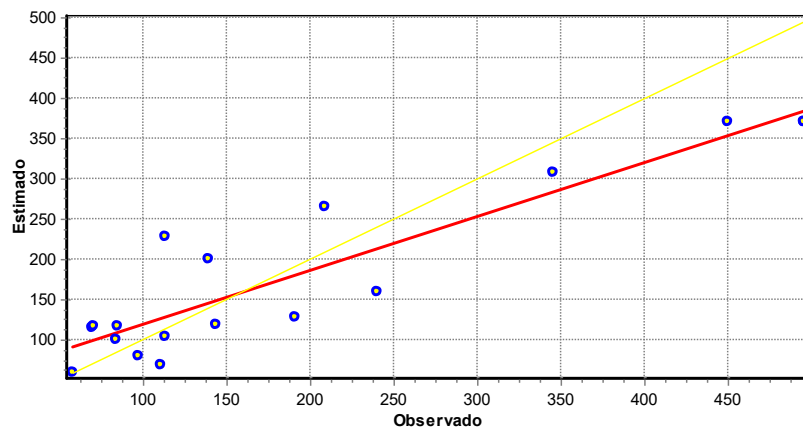


8 ANÁLISE DOS RESÍDUOS E ADERÊNCIA



| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Res. / DP |
|------|-----------|----------|---------|-------------|-----------|
| 1 | 4,74 | 5,43 | -0,69 | -14,63% | -1,70 |
| 2 | 4,58 | 4,38 | 0,21 | 4,49% | 0,51 |
| 3 | 4,07 | 4,07 | 0,00 | 0,08% | 0,01 |
| 4 | 4,43 | 4,59 | -0,16 | -3,56% | -0,39 |
| 5 | 5,48 | 5,07 | 0,42 | 7,59% | 1,02 |
| 6 | 4,97 | 4,77 | 0,20 | 4,01% | 0,49 |
| 7 | 4,26 | 4,75 | -0,49 | -11,38% | -1,19 |
| 8 | 4,45 | 4,75 | -0,30 | -6,76% | -0,74 |
| 9 | 5,34 | 5,58 | -0,24 | -4,45% | -0,58 |
| 10 | 5,85 | 5,73 | 0,11 | 1,96% | 0,28 |

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Res. / DP |
|------|-----------|----------|---------|-------------|-----------|
| 11 | 4,94 | 5,30 | -0,36 | -7,26% | -0,88 |
| 12 | 4,73 | 4,63 | 0,10 | 2,05% | 0,24 |
| 14 | 4,71 | 4,21 | 0,49 | 10,48% | 1,21 |
| 15 | 4,25 | 4,74 | -0,49 | -11,50% | -1,20 |
| 16 | 6,11 | 5,91 | 0,20 | 3,21% | 0,48 |
| 18 | 5,25 | 4,84 | 0,41 | 7,88% | 1,02 |
| 20 | 6,20 | 5,91 | 0,29 | 4,70% | 0,72 |
| 22 | 6,20 | 5,91 | 0,29 | 4,70% | 0,72 |



ANEXO V - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO)

1. ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada ao desempenho no desenvolvimento do trabalho e também com os aspectos do mercado imobiliário em que se enquadra o imóvel avaliando.

1.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Cumprindo os preceitos da NBR 14653-2, que determina que o grau de fundamentação deva atender aos requisitos constantes na tabela 1 desta Norma, conforme explicitado em vermelho na tabela abaixo.

Tabela 1 NBR 14653-2 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

| Item | Descrição | Grau | | |
|------|--|--|--|--|
| | | III (3 pontos) | II (2 pontos) | I (1 ponto) |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo |
| 4 | Extrapolação | Não admitida | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo |
| 5 | Nível de significância a $\square\square$ somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20% | 30% |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | 5% | 10% |

TOTAL DE PONTOS: 12

Tabela 2 NBR 14653-2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

| Graus | III | II | I |
|---|---|--|----------------------------|
| Pontos mínimos | 16 | 10 | 6 |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 2,4,5 e 6, no Grau III e os demais no mínimo no Grau II | 2,4,5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | Todos, no mínimo no grau I |

Para o cálculo do valor do terreno este trabalho foi enquadrado como Grau I de Fundamentação.

1.2 GRAU DE PRECISÃO PARA A ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO

Tabela 5 NBR 14653-2 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

| Descrição | Grau | | |
|--|-------|-------|-------|
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |

Conforme estimativa de valor apresentada no memorial de cálculo o maior intervalo em torno da estimativa central foi de 45%, sendo então classificado como Grau de Precisão I.

1.3 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS.

Tabela 6 NBR 14653-2:2011 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias.

| Item | Descrição | Grau | | | Pontos |
|------|----------------------------|---|--|---|--------|
| | | III (3 pontos) | II (2 pontos) | I (1 ponto) | |
| 1 | Estimativa do custo direto | Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético | Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão | Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes | 2 |
| 2 | BDI | Calculado | Justificado | Arbitrado | 2 |
| 3 | Depreciação física | Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | Arbitrada | 2 |

TOTAL DE PONTOS: 6

Tabela 7 NBR 14653-2:2011 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias.

| Descrição | Grau | | |
|---|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| | III | II | I |
| Pontos mínimos | 7 | 5 | 3 |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1, com os demais no mínimo no Grau II | 1 e 2, no mínimo no Grau II | todos, no mínimo no Grau I |

1.4 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 10 NBR 14653-2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo.

| Item | Descrição | Grau | | | Pontos |
|------|-----------------------------------|--|---|--|--------|
| | | III (3 pontos) | II (2 pontos) | I (1 ponto) | |
| 1 | Estimativa do valor do terreno | Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | 1 |
| 2 | Estimativa dos custos de reedição | Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo | Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo | Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo | 2 |
| 3 | Fator de comercialização | Inferido em mercado semelhante | Justificado | Arbitrado | 1 |

TOTAL DE PONTOS: 4

Tabela 11 NBR 14653-2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo.

| Descrição | Grau | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| | III | II | I |
| Pontos mínimos | 8 | 5 | 3 |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II | 1 e 2, no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no grau I |

ENQUADRAMENTO DESTA AVALIAÇÃO, CONFORME NBR 14653:

Grau de Fundamentação I;

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO AVALIANDO

LIVRO N.º 8 - EE

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL
Comarca de Lagoa Santa
Minau Geraldo

Instalada em 14-10-76

Otávio Coelho de Magalhães - Oficial
CNPJ 23.334.378/0001-27

FLS.: 140
ANO 2.005

CERTIDÃO



MATRÍCULA N.º: 25.942

DATA: 26.07.2005

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 05 (cinco), da quadra nº 03 (três), situado no Bairro Vivendas da Lagoa, nesta cidade de Lagoa Santa, com área de 5.008,45m² (cinco mil e oito metros quadrados e quarenta e cinco centímetros), confrontando e dividindo: pela frente, na extensão de 56,56 metros, com a Rua "1"; pela direita, na extensão de 95,96 metros, com o lote nº 06; pela esquerda, na extensão de 83,72 metros, com o lote nº 04; e, pelos fundos, na extensão de 58,01 metros, com o Espólio de Genesio Aparecido de Oliveira. **PROPRIETÁRIA:** Quality Participações Ltda, com sede em Lagoa Santa, na Rua Acadêmico Nilo Figueiredo, nº 2500, sala 22 - Bairro Santos Dumont, CNPJ/03.736.096/0001-49. **REGISTRO ANTERIOR** nº R.5, R.9 e Av.10 da matrícula 21.689, fls. 149, livro 2-DE, deste Cartório. Dou fé. O Oficial.

R.1/25.942. Em. 26.07.2005. TÍTULO: Dação em pagamento. **TRANSMITENTE:** Quality Participações Ltda, já qualificada. **ADQUIRENTE:** Empreendimentos Morada do Lago Ltda, com sede em Lagoa Santa, na Praça Dr. Lund, nº 94, sala 105, CNPJ-02.862.309/0001-16. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de 11.07.2002, lavrada pelo Tabelião do 1º Ofício de Notas de Jaboticatubas-MG, no livro nº 18-A, fls. 114/115. **IMÓVEL:** Objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$ 20.588,73. **AVALIACÃO FISCAL:** R\$ 45.076,05. **CONDICÕES:** Não há. **CND/INSS** nº 011912002-11012100, de 11.07.2002, válida por 60 dias. **CNDICF/SRF:** Declarou a vendedora, na escritura, estar dispensada da apresentação, uma vez que exerce atividade de comercialização e construção de imóveis e este não pertence ao seu ativo permanente. Dou fé. O Oficial.

R.2/25.942. Em. 12.08.2005. TÍTULO: Compra e venda. **TRANSMITENTE:** Empreendimentos Morada do Lago Ltda, com sede nesta cidade de Lagoa Santa-MG, na Rua Acadêmico Nilo Figueiredo, nº. 121 - Centro, CNPJ-02.862.309/0001-16. **ADQUIRENTE:** Adria Maria Salviato Diniz, brasileira, funcionária pública federal, casada com Rodrigo Diniz, sob o regime da comunhão parcial de bens, residente em Belo Horizonte-MG, na Rua Dona Cecília, nº. 500/1602 - Bairro Serra, CP/MG.3.222.278/SSPMG, CPF-706.831.826-68. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de 01 de agosto de 2005, lavrada pelo Tabelião do 1º Ofício de Notas de Lagoa Santa-MG, no livro nº. 67, fl. 078 e verso. **IMÓVEL:** O objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$ 41.000,00. **AVALIACÃO FISCAL:** R\$ 45.077,00. **CONDICÕES:** Não há. **CND/INSS e CNOTCF/SRF:** Declarou a vendedora, na escritura, estar dispensada da apresentação, uma vez que exerce atividade de comercialização e construção de imóveis e este não pertence ao seu ativo permanente. Dou fé. O Oficial.

R.3/25.942. Em. 04.03.2011. (Prot. 55.527/76v/1-B, de 25.02.2011). **TÍTULO:** Constituição de propriedade fiduciária. **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S):** Rodrigo Diniz, C.I. M-1.084.304/SSPMG, CPF-485.257.316-68 e sua mulher Adria Maria Salviato Diniz, C.I. MG-3.222.278/SSPMG, CPF-706.831.826-68, brasileiros, servidores públicos federais, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, domiciliados e residentes em Belo Horizonte-MG, na Rua Dona Cecília, nº 200, aptº 1602 -

Bairro Serra. **CREDOR(A) FIDUCIÁRIO(A)**: Caixa Econômica Federal-CEF, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ-00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO**: Contrato particular de mútuo para obras, com alienação fiduciária de imóvel em garantia de nº 155550978883, datado de 24.02.2011, em 04 (quatro) vias, com caráter de escritura pública, nos termos da Lei nº 9514, de 20.11.1997 e da Resolução nº 3.347, de 08.02.2006, do Banco Central do Brasil. **FINALIDADE**: Os recursos, no total de R\$ 792.577,94, destinam-se ao pagamento da construção de imóvel residencial, onde serão usados, além do valor financiado de R\$ 450.000,00, os recursos próprios do(a)(s) devedor(a)(s)(es), no valor de R\$ 342.577,94. **ORIGEM DOS RECURSOS**: SBPE. **VALOR DA DÍVIDA**: R\$ 450.000,00. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**: R\$ 995.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO**: SAC. **PRAZO DE CONSTRUÇÃO**: 05 meses. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO**: 180 meses. **TAXA DE JUROS**: Nominal - 10,4815% aa e efetiva - 11,0001% aa. **ENCARGO MENSAL INICIAL**: Prestação - R\$ 6.430,56; seguros - R\$ 280,97; total - R\$ 6.711,53. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL**: 24.03.2011. **ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS**: De acordo com a cláusula oitava do contrato. **COMPOSIÇÃO DA RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA**: Rodrigo Diniz - 61,09%; Adria Maria Salviato Diniz - 38,91. **OBJETO DA GARANTIA**: O imóvel objeto desta matrícula, com todas suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe foram acrescidas, foi alienado em caráter fiduciário, constituída a propriedade fiduciária, na forma prevista no artigo 22 e seguintes, da Lei 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel ao credor fiduciário. Por força da citada Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciários possuidores diretos e o credor fiduciário possuidor indireto do bem dado em garantia. **CONDICÕES**: As demais constantes do contrato. **QBS**: Apresentadas certidões negativas de feitos ajuizados, das justiças estadual e federal, das comarcas de Lagoa Santa-MG e Belo Horizonte-MG. Emolumentos - R\$ 1.252,93. TFJ - R\$ 827,88. Total - R\$ 2.080,81. Dou fé. O Oficial.

Av.4/25.942. Em 28.11.2014. (Prot. 70.011 de 25.11.2014). **TÍTULO**: Edificação. Averbação a requerimento do(a) proprietário(a), nos termos da Certidão de Habite-se nº 112/2012, datada de 05.03.2012, expedida pelo Município de Lagoa Santa/MG, responsabilidade técnica de Luiz Carlos Avelar Matoso, CREA 32.857/D-MG, para constar que no imóvel objeto desta matrícula foi edificada a casa residencial de nº 240, com frente para a Alameda dos Buritis, Quintas Lagoa Santa, área construída total de 707,31m², com a respectiva baixa de construção. Inscrição cadastral: 02.09.004.0025.000. Obs: para efeito de cobrança de Emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária, foi atribuído o valor de R\$ 1.293.810,54,00, conforme declaração do(a) proprietário(a) datada de 24.11.2014, nos termos do art. 103 do Provimento 260/13-CGJ. Emol. R\$ 832,93. TFJ. R\$ 681,49; Rec. R\$ 49,97; V. Final R\$ 1.564,39. [daf]. Dou fé. O Oficial.

Av.5/25.942. Em 28.11.2014. (Prot. 70.011, de 25.11.2014). **TÍTULO**: Quitação previdenciária. Averbação nos termos do requerimento supracitado, para constar a quitação com a Previdência Social referente à construção do imóvel residencial acima averbado, conforme CND/INSS nº 264822014-88888875, CEI nº 51.209.72875/67, emitida em 24.11.2014, válida até 23.05.2015. Emol. R\$ 11,86. TFJ. R\$ 3,95; Rec. 0,71; V. Final R\$ 16,52. [daf]. Dou fé. O Oficial.

Av.6/25.942. Em 24.03.2015. (Prot. 71.650, de 11.03.2015). **TÍTULO**: Cancelamento de propriedade fiduciária. Averbação nos termos do instrumento particular de cancelamento da propriedade fiduciária, contrato nº 1.6000.0011002-0, datado de 26.02.2015, expedido pela Caixa Econômica Federal - CEF, em sua cláusula 2.3, conforme § 2º do art. 25 da lei 9.514/97, para cancelar a propriedade fiduciária objeto do R.3 acima, em virtude da liquidação da dívida, ficando o imóvel livre de tal ônus, consolidando-se a propriedade plena na pessoa dos adquirentes. Emol. R\$ 33,66. Tx. Fisc. Jud. R\$ 11,11. Rec. R\$ 2,02. V. Final R\$ 46,79. [avc]. Dou fé. O Oficial.

R.7/25.942. Em 24.03.2015. (Prot. 71.650, de 11.03.2015). **TÍTULO**: Compra e venda. **TRANSMITENTE(S)**: Rodrigo Diniz, brasileiro, servidor público federal, CNH 01766346715 DETRAN/MG, CPF 485.257.316-68, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge Adria Maria Salviato Diniz, brasileira, servidora pública federal, CI 00453706143 DETRAN/MG, CPF 706.831.826-68, residentes e domiciliados em Belo Horizonte/MG, na Rua Dona Cecília, nº 500, 1.602, Bairro Serra. **ADQUIRENTE(S)**: MARCIO VILANOVA MONKEN, brasileiro, diretor de empresas, CNH 01713402554 DETRAN/MG, CPF 811.530.826-91, casado sob o regime da separação total de bens na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge ERICA CRISTINA BARRA VENICIO MONKEN, brasileira, auxiliar de escritório, CI MG-7.140.499 PC/MG, CPF 045.486.676-36, residentes e domiciliados em Belo Horizonte/MG, na Rua Univer-so, nº 208, apto 702, Bairro Santa Lúcia. **FORMA DO TÍTULO**: Contrato particular nº

CONTINUA NA FICHA 002...

LIVRO Nº 2

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Comarca de Lagos Santo - Minas Gerais

DANILO DE ASSIS FARIÁ
OFICIAL

CNPJ 18.366.089/0001-00



MATRÍCULA Nº:
IMÓVEL:

26.942 - Continuação

DATA: **24.03.2015**

1.6000.0011002-0, passado aos 26.02.2015 perante a Caixa Econômica Federal, em 03 vias, com valor de escritura pública, na forma do art. 38, Lei nº 9.514/97. **IMÓVEL:** Objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$ 1.200.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 1.667.906,50. **CONDIÇÕES:** O preço da transação foi pago da seguinte forma: R\$ 749.600,00 através de financiamento concedido pela Caixa; e R\$ 450.400,00 através de recursos próprios. **ITBI:** Foi recolhido no valor total de R\$ 41.697,66, perante o Banco do Brasil, conforme guia autenticada datada de 06.03.2015. Emol. R\$ 1.719,35. Tx. Fisc. Jud. R\$ 1.406,74. Rec. R\$ 103,15. V. Final R\$ 3.229,24. [avc]. Dou fé. O Oficial:

R.8/25.942. Em 24.03.2015. (Prot. 71.650, de 11.03.2015). TÍTULO: Constituição de propriedade fiduciária. **DEVEDOR(A)ES) FIDUCIANTE(S):** MARCIO VILANOVA MONKEN e ERICA CRISTINA BARRA VENICIO MONKEN, já qualificados no R.7. **CREADOR(A) FIDUCIÁRIO(A):** Caixa Econômica Federal-CEF, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, CNPJ 00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** A mesma do R.7. **ORIGEM DE RECURSOS:** SBPE. **ENQUADRAMENTO:** SFI. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA:** R\$ 749.600,00. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 2.000.004,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO, EM MESES:** 108. **TAXA DE JUROS (%) AO ANO:** Nominal Balcão - 10,4816; Efetiva Balcão - 11,00; Nominal Reduzida - 10,2085; Efetiva Reduzida - 10,7000. **ENCARGO INICIAL Balcão:** Prestação R\$ 13.488,18; prêmio de seguros R\$ 394,37; taxa de administração R\$ 0,00; total R\$ 13.882,55. **ENCARGO INICIAL REDUZIDO:** Prestação R\$ 13.317,64; prêmio de seguros R\$ 394,37; taxa de administração: R\$ 0,00; total R\$ 13.712,01. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** 26.03.2015. **ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS:** De acordo com o item 4 do contrato. **COMPOSIÇÃO DE RENDA:** Marcio Vilanova Monken - 100,00%. **OBJETO DA GARANTIA:** O imóvel objeto desta matrícula, com todas suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe foram acrescidas, foi alienado em caráter fiduciário, constituída a propriedade fiduciária, na forma prevista no artigo 22 e seguintes, da Lei 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel ao credor fiduciário. Por força da citada Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tomando-se o devedor fiduciante possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto do bem dado em garantia. **CONDIÇÕES:** As demais constantes do contrato. Emol. R\$ 1.475,52. Tx. Fisc. Jud. R\$ 1.033,44. Rec. R\$ 68,52. V. Final R\$ 2.597,48. [avc]. Dou fé. O Oficial:

Av.9/25.942. Em 24.03.2015. (Prot. 71.650, de 11.03.2015). TÍTULO: Cédula de Crédito Imobiliário - CCI. Nos termos da Lei nº 10.931/04, averbação para constar que a credora Caixa Econômica Federal, acima qualificada, na qualidade de única titular do crédito imobiliário emitiu a cédula de crédito imobiliário em 26.02.2015, sob nº 1.6000.0011002-0, série 0215. **VALOR:** R\$ 749.600,00. O imóvel objeto desta matrícula foi alienado em caráter fiduciário pelo contrato registrado no R.8 acima. **CONDIÇÕES:** As demais constantes da referida CCI. **Obs.:** CCI apresentada em anexo, parte integrante do contrato de financiamento. Emol. Nihil. [avc]. Dou fé. O Oficial:

Av.10/25.942. Em 24.03.2015. (Prot. 71.655, de 11.03.2015). TÍTULO: Pacto. Averbação a requerimento e com base na certidão emitida em 11.03.2015, para constar o Pacto Antenupcial, registrado sob nº 5.267, em 08.08.2008, no Livro 3º do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, casamento de Marcio Vilanova Monken com Érica Cristina Barra Venicio Monken, pelo regime da "separação total de bens". Emol. R\$ 12,25. Tx. Fisc. Jud. R\$ 4,08. Rec. 0,73. V. Final R\$ 17,06. [avc]. Dou fé. O Oficial:

Continua no verso



Av. 11/25.942. Em 16/11/2018. (Prot. 91.766 de 31/10/2018). **TÍTULO:** Cancelamento de propriedade fiduciária. Averbação nos termos do instrumento particular de Autorização para Cancelamento de Propriedade Fiduciária, datado de 14.05.2018, expedido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para cancelar a propriedade fiduciária objeto do R.8 acima, em virtude da quitação da dívida, ficando o imóvel livre de tal ônus, voltando ao regime normal de propriedade. Emol. R\$ 58,69. T.F. R\$ 19,36. Rec. R\$ 3,52. V. Final. R\$ 81,57. Cód-Trib: 4140-0-1 Qtd: 1 [tda]. Dou fé. O Oficial

Av. 12/25.942. Em 16/11/2018. (Prot. 91.757 de 31/10/2018). **TÍTULO:** Baixa de cédula de crédito imobiliário. Averbação nos termos do instrumento particular de Baixa de CCI, expedido pela Caixa Econômica Federal, em 30.07.2018 para cancelar a cédula de crédito imobiliário n° 1.6000.0011002-0, série 0215, objeto do Av.9 desta matrícula. **OBS.:** Consia no referido termo declaração de extravio da via negociável da CCI, razão pela qual esta não foi apresentada. Emol. R\$ 14,62. T.F. R\$ 4,87. Rec. R\$ 0,86. V. Final. R\$ 20,37. Cód-Trib: 4135-0-1 Qtd: 1 [tda]. Dou fé. O Oficial

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico nos termos do art. 19 parágrafo 1º, da Lei 5.015/73, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 23.942 a que se refere. Pelo que dou fé. Lagoa Santa MG, 16 de novembro de 2018.

Dante da A. Faria, ~~Angela M. Costa~~ Lucas A. Nascimento

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Ofício de Registro de Imóveis de Lagoa Santa
Número Ordinal do ofício 000.01480401-79

Selo Eletrônico nº CJ891140
Cód. Seg.: 1962-5797-9280-2308

Quantidade de Atos Praticados: 1
Emol. R\$16,08 - Rec.: 0,97 - T.F.J R\$6,00 - Valor Final R\$23,07
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

