

Laudo Pericial - Laudo Pericial - Avaliação de um CHÁCARA no Condomínio Bonsucesso



**M.M JUÍZA DE DIREITO ISADORA DE CASTRO SILVA da 1ª Vara Cível da
Comarca de Passos**

PROCESSO Nº: 0060953-57.2013.8.13.0479
CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)
BANCO BRADESCO FINANCIAMENTOS S.A. CPF: 07.207.996/0001-50
ADRIANO MAIA SOARES CPF: 654.311.896-20 e outros
Perito: EFRAIM CUSTODIO DE ARAUJO

EFRAIM CUSTODIO DE ARAUJO, Perito Judicial, Avaliador de Imóveis, vem
respeitosamente perante a presença de Vossa Excelência, juntar o Laudo de avaliação do
imóvel localizado Condomínio Bonsucesso, com finalidade de definir o valor do imóvel
conforme consta no processo **0060953-57.2013.8.13.0479**

Passos, 24 de abril de 2025

Termos em que,

Pede deferimento.

EFRAIM CUSTODIO DE RAUJO
Perito Judicial e Engenheiro Civil
CREA/MG:.0400000069738



SUMARIO

1. Objeto da perícia e localização 3

2. Objetivo da perícia 3

3. DA DESIGNAÇÃO PARA O SERVIÇO DE PERÍCIA 3

4. Vistoria Técnica..... 3

5. EQUIPAMENTO UTILIZADOS 4

6. Endereço, fotos e dados detalhados do imóvel..... 4

7. Descrição Geral e Características da Região onde está o imóvel objeto da avaliação..... 4

 Caracterização da área de estudo 4

 Aspectos Demográficos 6

 Recursos hídricos 6

 Clima 6

 Posição de Passos na Região..... 7

8. METODOLOGIA 8

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 8

10. METODOLOGIA APLICÁVEL 9

11. Memorial da Avaliação – Apuração do Valor do Terreno..... 9

Resultado 9

Variáveis 10

 6.1 Aplicadas 10

 6.2 Parâmetros dos Regressores 10

Análise da Sensibilidade do Modelo Estatístico..... 10

Equações 11

Tabelas ANOVA..... 11

 9.1 Equação de Regressão 11

 9.2 Função Estimativa 11

Avaliandos 11

 Gráficos de Pontos Extremos 12

Descarte 13

 Dados e Variáveis 13

 Transformações Configuradas para os testes Estatísticos e não aplicadas 15

Fundamentação 16

 Parâmetros Obtidos..... 16

 Tabela - Enquadramento Geral..... 16

 Tabela - Pontuação 16

12. Fotos Obtidas no momento da Vistoria no Condomínio Bonsucesso 18

13. Conclusão 21



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE UM LOTE

1. Objeto da perícia e localização

O objeto da perícia é avaliar o valor de mercado de um lote Localizado no Condomínio Bonsucesso

2. Objetivo da perícia

O Objetivo desta perícia é fornecer dados e informações ao Douto Juízo através do presente laudo e responder aos quesitos formulados pelas partes, buscando esclarecer todas as questões relativas aos aspectos de engenharia civil envolvidas na lide; mais especificamente, a verificação da situação fática do imóvel visando executar inspeção e levantamento fotográfico do imóvel.

3. DA DESIGNAÇÃO PARA O SERVIÇO DE PERÍCIA

Aos dois de maio de dois mil e vinte e quatro, o Perito **EFRAIM CUSTODIO DE ARAUJO**, foi nomeado pela **JUÍZA DE DIREITO ISADORA DE CASTRO SILVA** da - 1ª Vara Cível de Passos – MG, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando avaliar o lote, conforme consta nos autos processo **0060953-57.2013.8.13.0479**

4. Vistoria Técnica

Conforme peticionado nos autos, no dia 21 de março de 2025, às 10:00, horas foi realizada a vistoria técnica no endereço do objeto da perícia. Foi feita a identificação dos elementos físicos com auxílio de levantamentos expeditos e aspectos essenciais à



elaboração do presente laudo pericial, assim como a tomada de fotos anexadas ao mesmo.
As partes foram comunicadas sobre a data e hora da vistoria dentro do prazo legal.

Os trabalhos foram acompanhados por representante do proprietário do imóvel:
Sr. Wagner Bernardes Chagas Júnior – OAB /MG 92.015

5. EQUIPAMENTO UTILIZADOS

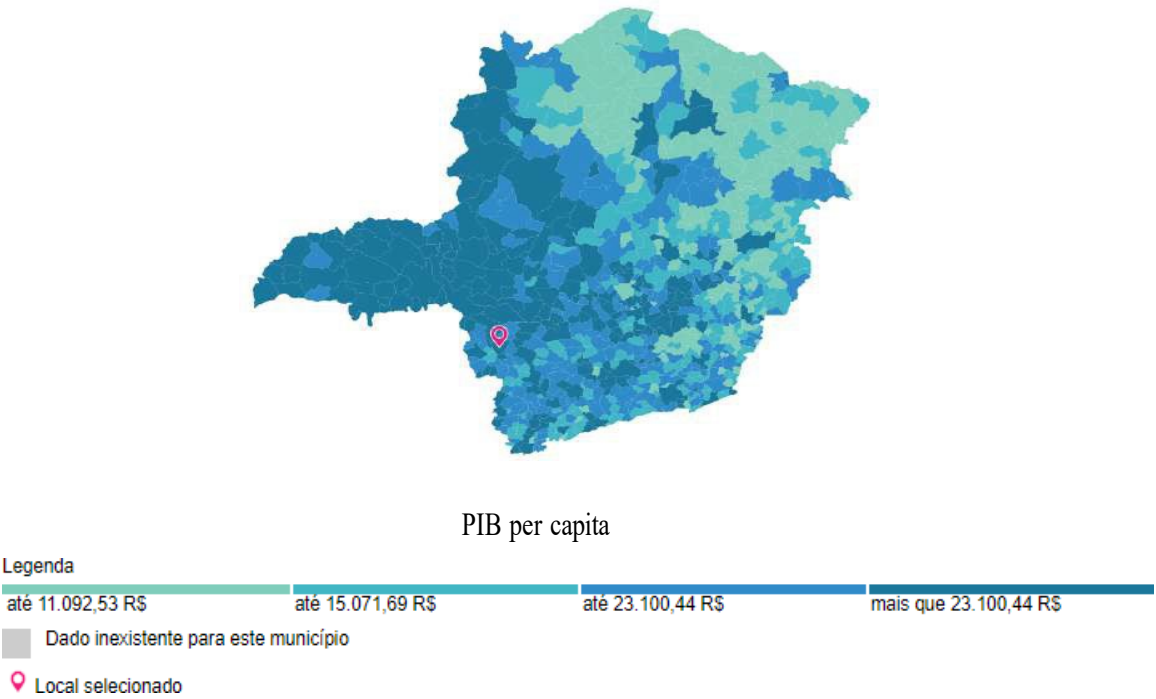
Foram utilizados durante os exames: Câmera digital da marca NIKON COOLPIX P100, Celular Samsung S20.

6. Endereço, fotos e dados detalhados do imóvel

Uma Chácara de número 08, da quadra 03, situada de frente para a rua “5”, no condomínio Bonsucesso, nesta cidade, matrícula número 038620.2.0060487-49 do Livro 2, Registro Geral de 12/05/2014 do Cartório Registro de Imóveis de Passos-MG

7. Descrição Geral e Características da Região onde está o imóvel objeto da avaliação

Caracterização da área de estudo



DADOS DA CIDADE DO IMÓVEL AVALIANDO – FONTE IBGE



HABITANTES - habitantes	115.970
PIB PER CAPITA - R\$/HAB	23.407,30
PIB TOTAL – MIL REAIS	229.677,38
IDHM	0,756
ÁREA URBANA - km²	1.338,070

Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Passos_%28Minas_Gerais%29#/media/Ficheiro:Passos-MG

Considerado uma capital sub-regional de alta influência na região, o município de Passos é polo da região de Passos, Minas Gerais. Dentro de sua área de influência, a cidade atrai maior parte dos visitantes pelos serviços de saúde avançada. É o 1º município mais populoso da pequena região de Passos, com 115,3 mil habitantes. O PIB da cidade é de cerca de R\$ 2,7 bilhões de, sendo que 61,1% do valor adicionado advém dos serviços, na sequência aparecem as participações da administração pública (19,7%), da indústria (19,7%) e da agropecuária (6,7%). Com esta estrutura, o PIB per capita de Passos é de R\$ 23,4 mil, valor inferior à média do estado (R\$ 30,8 mil), da grande região de Varginha (R\$ 25,7 mil) e da pequena região de Passos (R\$ 26,1 mil).

Fonte: <https://www.caravela.info/regional/passos---mg>

Grupo HEINEKEN confirma a cidade de Passos para instalação da sua cervejaria no estado de Minas Gerais



Nova cervejaria será a mais sustentável da companhia no Brasil

O Grupo HEINEKEN anunciou em 27 de abril de 2002, que a cidade de Passos, no estado de Minas Gerais, receberá sua nova cervejaria no Brasil. Essa será a unidade produtiva mais sustentável da empresa até aqui e a primeira a ser pensada e construída do zero pelo Grupo HEINEKEN. Com previsão de inauguração até 2025, a nova operação empregará 350 pessoas, além de gerar aproximadamente 11 mil empregos indiretos, e produzirá as marcas puro malte, como Heineken® e Amstel.

Fonte:<https://www.heinekenbrasil.com.br/noticias/grupo-heineken-confirma-a-cidade-de-passos-para-instalacao-da-sua-cervejaria-no-estado-de-minas-gerais/>



Mercado:

a) estrutura/conduta/desempenho:

Classificação de mercado:

- a- LIQUIDEZ: BAIXA
- b- DESEMPENHO DO MERCADO: RECESSIVO - MERCADO RECESSIVO DEVIDO A BAIXA ATIVIDADE ECONÔMICA (OFERTA MAIOR QUE A DEMANDA).
- c- NÚMERO DE OFERTAS: MÉDIO
- d- ABSORÇÃO PELO MERCADO: DEMORADA – 30 MESES.

Aspectos Demográficos

O município possui uma área de 1.338,070 km² composta por paisagens planas, sendo ligeiramente ondulado em determinados locais, com áreas adequadas à agricultura e pecuária. O ponto mais elevado situa-se a 1224m, no morro Bom Descanso e o morro Garrafão, com 1125m.

Possui solos originados a partir de rochas gnaissicas e xistosas, cuja análise mineralógica demonstra grande riqueza em minerais secundários, como caulinita, illita e óxidos de Fe e Al, em geral de baixa a média fertilidade. Em algumas situações, entretanto, apresenta solos de alta fertilidade derivados de rochas máficas.

Recursos hídricos

O município é rico em recursos hídricos, estando situado na bacia de Rio Grande, Rio São João, Ribeirão Conquista e Ribeirão Bocaina, maior manancial de abastecimento de água à população de Passos (PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSOS, 2010).

Clima

O clima de Passos é Tropical de Altitude, com temperatura média anual superior a 18 °C e inverno seco. Segundo dados da estação meteorológica automática do Instituto Nacional de Meteorologia (INMET) no município, em operação desde julho de 2006, a menor temperatura registrada em Passos foi de -1,4 °C em 20 de julho de 2021[8] e a maior atingiu 39,3 °C em 7 de outubro de 2020, superando o recorde anterior de 37,7 °C em 15 de outubro



de 2014. A maior rajada de vento alcançou 25 m/s (90 km/h) em 13 de dezembro de 2008. O menor índice de umidade relativa do ar (URA) foi de 10% em quatro ocasiões, a mais recente em 15 de setembro de 2017 e as demais em setembro de 2011, nos dias 6, 7 e 8.

Posição de Passos na Região

É a 4.^a maior cidade do Sul/Sudoeste Mineiro e a 26.^a do Estado. Situa-se a 745 metros acima do nível do mar e possui clima Tropical de Altitude com temperatura média anual superior a 18°C e inverno seco. A precipitação média anual é de 1.709,4 mm (IBGE, 2013).

Segundo IBGE (2013), a concentração habitacional varia em torno 111.651, sendo que o número de famílias, de acordo com o Setor de Vigilância.

Os indicadores demográficos revelam as características da população em termos de composição etária, padrões de mortalidade e comportamento reprodutivo, além de registrar os movimentos migratórios e sua distribuição pelo território. O conjunto de informações e indicadores gerado pelos estudos demográficos tem especial relevância para as análises das condições de vida da população (IBGE, 2011).

A taxa de crescimento populacional obtida pela diferença entre o número de nascimentos e óbitos ocorridos em determinado período, conforme os dados divulgados pelo Centro de Estudos de Políticas Públicas da Fundação João Pinheiro (2010), apresentou uma queda significativa no crescimento anual da população em todo o Estado de Minas Gerais. Tal resultado surpreendeu todas as expectativas em relação a projeções e à própria contagem de população anterior realizada em 2007.

Ao serem analisados os resultados para o recorte estadual, verificou-se que, entre 2000 e 2010, a taxa anual de crescimento da população mineira ficou em torno de 0,91%, número bem menor que o 1,5% verificado nas últimas décadas. O número significa uma queda de participação da população do Estado de 11% para 10% no total do país (IBGE, 2010).

Entre 2000 e 2010, a população de Passos teve uma taxa média de crescimento anual de 0,90%. Na década anterior, de 1991 a 2000, a taxa média de crescimento anual foi de 1,55%. No Estado, estas taxas foram de 1,01% entre 2000 e 2010 e 1,01% entre 1991 e 2000.



No país, foram de 01% entre 2000 e 2010 e 1,02% entre 1991 e 2000. Nas últimas duas décadas, a taxa de urbanização cresceu 8,17% (IBGE, 2010).

8. METODOLOGIA

A metodologia empregada na presente avaliação é suportada pela ABNT NBR 14.653 e suas partes.

A NBR cita os seguintes métodos para identificação de um bem a ser avaliado:

- ✓ Método comparativo direto de dados de mercado;

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Setor vem tendo excelentes resultados neste ano 2024 com projeções do mercado imobiliário para 2024 são muito positivas.

O mercado imobiliário teve um desempenho surpreendente e muito acima da média em 2024.

Os desafios foram grandes, mas o setor mostrou sua força extraordinária, com aumento nas vendas de imóveis, crescimento do financiamento e crédito imobiliário, novos lançamentos e empreendimentos em todo o país, maior procura por novos alugueis etc.

O ano de 2024 pode ser considerado como um dos melhores, senão o melhor, da história do mercado imobiliário no Brasil, por conta do crescimento da oferta de crédito, do número de lançamentos de imóveis e do nível de vendas de imóveis novos e usados.

Evidentemente que esse retrospecto é animador e traz muito otimismo para as tendências do mercado imobiliário para 2024, que apresentam uma previsão de crescimento ainda maior do que o projetado para a economia nacional, com o aumento da geração de negócios e criação de novas oportunidades profissionais.

É claro que há alguns pontos estratégicos que precisam ser cuidadosamente observados para orientar o trabalho de Corretores de Imóveis e imobiliárias, pois estamos falando de mais um ano que pode ser muito promissor, mas ainda com desafios na economia, na saúde e também na política, já que será um período com campanha eleitoral e eleição presidencial.

A expectativa dos especialistas para o cenário econômico é de que as taxas de juros para crédito imobiliário se mantenham num nível abaixo de 2 dígitos e que a taxa básica de



juros Selic permaneça em patamares historicamente reduzidos e atraentes para movimentar com segurança o acesso ao crédito e estimular o interesse de compra dos consumidores.

10. METODOLOGIA APLICÁVEL

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653-3, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653-2, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Esta parte da NBR 14653-2 e as demais partes se aplicam a situações norma e típicas do mercado.

Nas páginas seguintes encontra-se o Memorial da Avaliação realizado usando como base relação de lotes do próprio condomínio e outros com características semelhantes aos lotes disponíveis no Condomínio Bonsucesso.

A ferramenta usada para fazer a avaliação é o software Castler que está fundamentada na Inferência Estatística como determina a NBR ABNT 14653-2.

11. Memorial da Avaliação – Apuração do Valor do Terreno

Resultado

Valor atribuído ao Terreno:

Imóvel Avaliado

Valor de Venda

Uma Chácara de número 08, da quadra 03, situada de frente para a rua “5”, no condomínio Bonsucesso, nesta cidade, matrícula número 038620.2.0060487-49 do Livro 2, Registro Geral de 12/05/2014 do Cartório Registro de Imóveis de Passos-MG
R\$ 312.337,25 → (R\$ 310.000,00) – Trezentos e dez mil reais



Variáveis

6.1 Aplicadas

Mostraram-se significativas e estão presentes, no modelo estatístico, as seguintes variáveis:

Nome		Descrição
Preço Unitário	Y	Preço de Venda / Área Privativa
Área Privativa	X1	Quantitativa. Área (privativa) terrestre da unidade.

6.2 Parâmetros dos Regressores

As variáveis aplicadas no modelo estatístico apresentam as seguintes características:

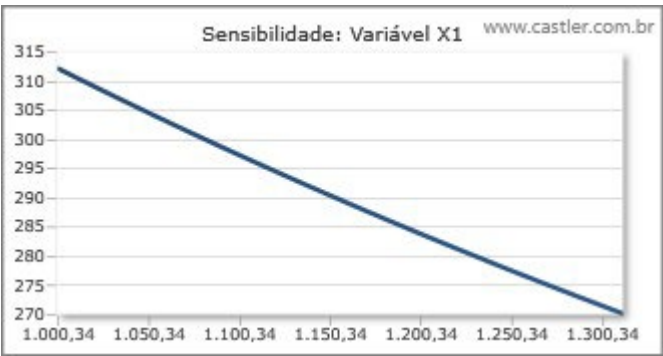
		unidade	tipo	coeficiente	t	significância	crescimento
Y	1 / y	R\$/m ²	Variável dependente	-	-	-	-
X1	x	m ²	Contínua	2E-06	12,807	0,01%	- 1,49282 %

Análise da Sensibilidade do Modelo Estatístico

A análise da sensibilidade do modelo, mediante representação gráfica individualizada do grau de responsividade da variável dependente em função das variações de cada independente aplicada, permite a aferição da coerência do comportamento estatístico em relação ao mercado, de suas tendências de crescimentos e das adequabilidades em relação ao esperado pela modelagem, além da elasticidade em torno da estimativa de tendência central (nível de elasticidade da variável dependente em função de alterações arbitradas e aplicadas nas variáveis independentes). Abaixo, mostram-se os gráficos de sensibilidade obtidos e parâmetros representativos de cada variável independente:

Sensibilidade

Variáveis



Área Privativa

Tipo: Contínua
Transformação: x
Unidade: m²
Amplitude: 312,99 m²
Desvio Padrão: 108,03 m²
Crescimento Esperado/Obtido:
(-)negativo / (-)negativo



Equações

As funções de ajuste calculadas são as seguintes:

Tipo		Função
Função Estimativa		$Y = 1 / (0,0016012497255406544 + 1,6009619809821077E-06 * X1)$
Equação de Regressão	de	$1/Y = 0,0016012497255406544 + 1,6009619809821077E-06 * X1$

Tabelas ANOVA

A tabela ANOVA é uma forma usual de se representar a Análise de Variância de uma amostra populacional. Para o caso do modelo estatístico, aqui descrito, tem-se as seguintes tabelas:

9.1 Equação de Regressão

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	1	8,67E-07	8,67E-07	164,02155	0,01%
Não Explicada	28	1,48E-07	5E-09		
Total	29	1,015E-06			

9.2 Função Estimativa

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	1	6436,01472176	6436,01472176	132,46663	0,01%
Não Explicada	28	1360,406094111	48,585931933		
Total	29	7796,420815871			

Avaliandos

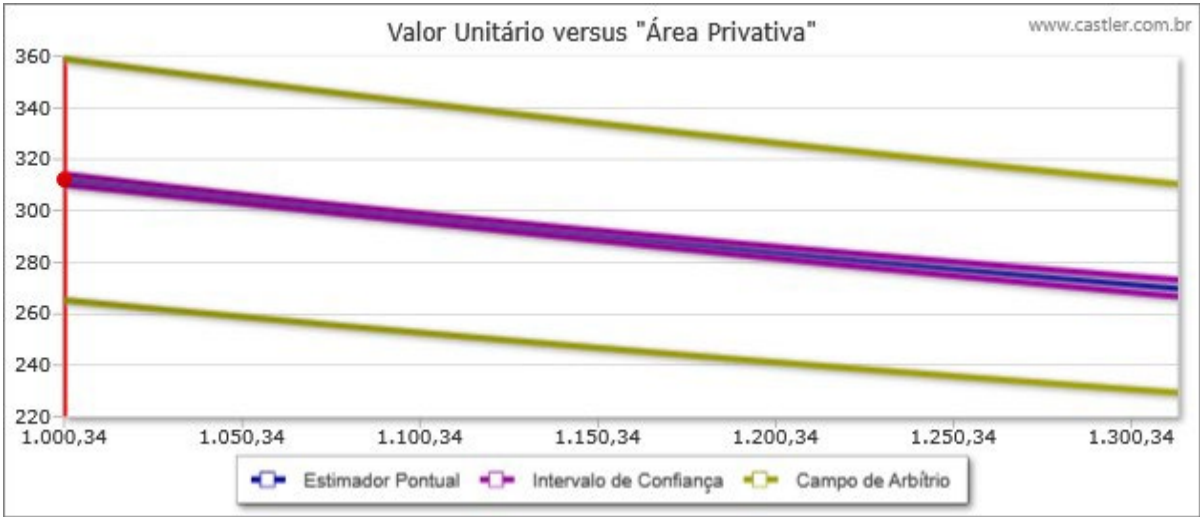
Os parâmetros obtidos, para os avaliandos, são os seguintes:
Uma Chácara de número 08, da quadra 03, situada de frente para a rua “5”, no condomínio Bonsucesso, nesta cidade, matrícula número 038620.2.0060487-49 do Livro 2, Registro Geral de 12/05/2014 do Cartório Registro de Imóveis de Passos-MG

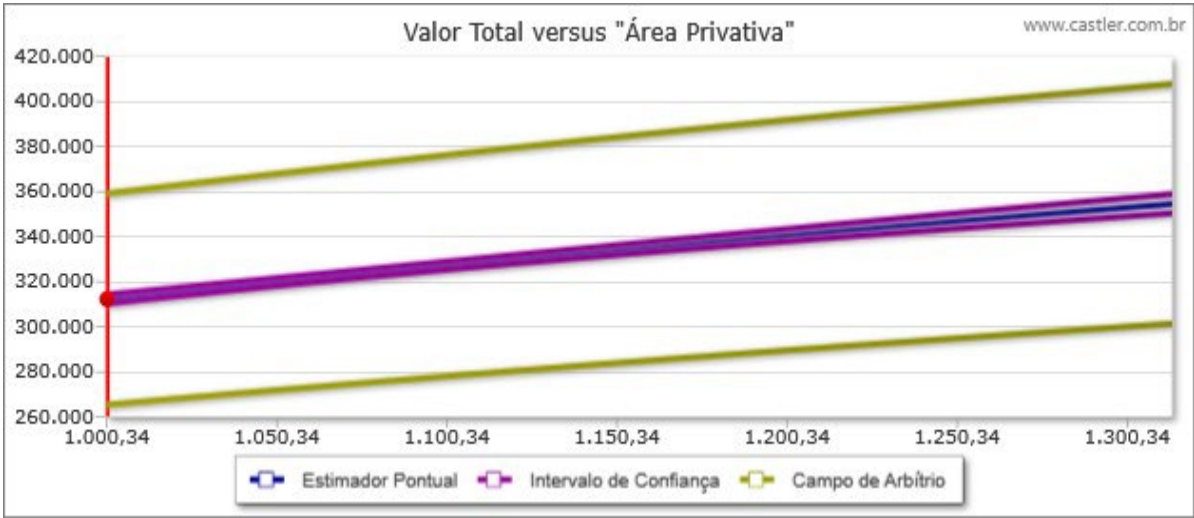
Atributo de Cálculo do Avaliando: Área Privativa(X1)=1000,34.

Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	7712061 m	328806 m	23K
Geodésica Decimal	-20,683059°	-46,643608°	-
Geodésica Sexagesimal	20° 40' 59,01" S	46° 38' 36,99" O	-

	Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
Venda	Valor	80%	Mediana	grau III
Valor Unitário				
Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)		R\$ 312,23 / m² (0%)		
Intervalo de Confiança (Unitário)		R\$ 310,25 / m² (-0,63%) à R\$ 314,23 / m² (0,64%)		
Campo de Arbítrio (Unitário)		R\$ 265,40 / m² (-15%) à R\$ 359,07 / m² (15%)		
Amplitude (Unitário)		R\$ 3,98 / m² (1,27%)		
Valor Definido (Unitário)		R\$ 312,23 / m² (0%)		
Avaliação Intervalar (Unitário)		R\$ 310,25 / m² (-0,63%) à R\$ 314,23 / m² (0,64%)		
Valor Total				
Estimador pontual - Valor Mediano (Total)		R\$ 312.337,25 (0%)		
Intervalo de Confiança (Total)		R\$ 310.358,93 (-0,63%) à R\$ 314.340,94 (0,64%)		
Campo de Arbítrio (Total)		R\$ 265.486,66 (-15%) à R\$ 359.187,83 (15%)		
Amplitude (Total)		R\$ 3.982,01 (1,27%)		
Valor Definido (Total)		R\$ 312.337,25 (0%) → (R\$ 310.000,00)		
Avaliação Intervalar (Total)		R\$ 310.358,93 (-0,63%) à R\$ 314.340,94 (0,64%)		

Gráficos de Pontos Extremos





Descarte

Dados e Variáveis

Durante os testes estatísticos, 4(QUATRO) dados não se mostraram aptos a fazerem parte da amostra populacional e foram descartados.
Quanto às variáveis, 19(DEZENOVE) não tiveram a significância desejada e não foram consideradas, são elas:

Nome	Tipo	Descrição
* Data do Evento	Variável de Tempo	Período de contagem: mensal. Tem como referência inicial o dado mais antigo.
* Renda IBGE 2010	Contínua	Qualitativa - Variável proxy para localização. Kriging - Determinada por método de regressão usando geoestatística espacial na interpolação de valores (Renda, por setor censitário, IBGE 2010). Parâmetros Base de interpolação espacial: Método Ordinário, Modelo Esférico de Semi-Variograma e 12 metros de Tamanho de Célula de saída.
* Infraestrutura presente no Endereço	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Rede de Abastecimento de Água Potável', 'Rede Coletora de Esgoto Sanitário', 'Rede de Energia Elétrica', 'Iluminação Pública', 'Guias e Sarjetas', 'Rede



Nome	Tipo	Descrição
		Coletora Pluvial', 'Rede de Gás', 'Rede de Transmissão de Dados' e 'Rede de cabeamento para TV'.
* Serviços Presentes no Entorno	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Comércio', 'Esporte/Lazer', 'Transporte Coletivo', 'Unidade de Saúde', 'Unidade de Segurança' e 'Coleta de Lixo'.
* Tipo do Negócio (Oferta)	Dicotômica em Grupo	Assume os valores: 1(presente) e 0(ausente).
* Tipo de Uso Predominante no Trecho	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Rural), 2(Residencial Unifamiliar) e 3(Comercial).
* Densidade de Ocupação no Entorno	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Desocupado), 2(Parcialmente Ocupado) e 3(Totalmente Ocupado).
* Tipo de Pavimentação no Endereço	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Pavimentação Asfáltica).
* Frente	Contínua	Quantitativa. Medida da frente da unidade terrestre.
* Taxa de Ocupação	Contínua	Quantitativa. Porcentagem máxima de construção em projeção horizontal permitida na unidade terrestre.
* Coeficiente de Aproveitamento	Contínua	Quantitativa. Índice que, multiplicado pela área de uma unidade terrestre, indica a quantidade total de metros quadrados passíveis de serem construídos.
* Presença em Condomínio	Dicotômica Isolada	Indica se o dado está contido em um Condomínio. Valores assumidos: 0(não) e 1(sim).
* Infraestrutura presente no Condomínio	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Rede de Abastecimento de Água Potável', 'Poço Artesiano', 'Rede Coletora de Esgoto Sanitário', 'Estação de Tratamento de Esgoto', 'Rede Coletora Pluvial',

Nome	Tipo	Descrição
		'Rede de gás', 'Guias e Sarjetas', 'Pavimentação Asfáltica ou Equivalente', 'Rede de Energia Elétrica', 'Iluminação Comunitária', 'Automação do Portão', 'Gerador de Energia', 'Central de Gás', 'Central de Aquecimento de Água', 'Hall de Entrada Diferenciado', 'Circuito interno de Vigilância' e 'Bicicletário'.
* Área Comum de Terreno da Unidade	Contínua	Quantitativa. Medida da superfície de quaisquer dependências não cobertas que integram a edificação, de uso comum.
* Posicionamento	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(meio de quadra) e 2(esquina).
* Topografia	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(ative), 2(semi-plano) e 3(plano).
* Formato	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(retangular) e 2(quadrada).
* Área Total (calculada)#	Contínua	Resultado da somatória entre a variável 'Área Privativa' e a variável 'Área Comum de Terreno da Unidade'. Variável gerada automaticamente pelo sistema que soma 'Área Privativa' e 'Área Comum de Terreno da Unidade'

Transformações Configuradas para os testes Estatísticos e não aplicadas

Durante o processo de determinação da equação de ajuste, algumas transformações podem ser também testadas, além das que são efetivamente aplicadas no modelo. Entretanto, estas não são utilizadas no cálculo por não serem geralmente as que melhor representam o comportamento real do mercado com relação ao atributo ao qual se vinculam.

Como se mostra a seguir, para as seguintes variáveis:

Nome	Transformações Descartadas
Preço Unitário	y e ln(y)
Área Privativa	1/x e ln(x)



Fundamentação

O enquadramento de Fundamentação se trata da especificação da avaliação, sendo função direta do nível de aprofundamento do estudo, englobando verificações quanto à qualidade estatística, objetividade e empenho do avaliador, tipo da metodologia empregada, níveis de confiabilidade do modelo matemático, qualidade dos dados amostrais utilizados, entre outros.

Parâmetros Obtidos

Grau: III.
Soma da pontuação para enquadramento global: 17 (dezessete).

Tabela - Enquadramento Geral

Pontos mínimos	Grau III (16)	Grau II (10)	Grau I (6)	Enquadramento
Itens obrigatórios	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	Grau III

Tabela - Pontuação

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1 - Caracterização do(s) imóvel(eis) avaliando(s)	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3 (três)
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 (três)
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 da avaliação	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	2 (dois)
4 - Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável,	Admitida, desde que: a)as medidas das	3 (três)



Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
		desde que: a)as medidas das caraterísticas do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b)o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b)o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 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 (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3 (três)
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3 (três)

12. Fotos Obtidas no momento da Vistoria no Condomínio Bonsucesso

Entrada do Condomínio Bonsucesso



Marco no Passeio demarcando o Lote objeto da Avaliação



Uma das Edificações existente no Condomínio



Caixa d'água do condomínio



Vista do Lote objeto da Avaliação



13. Conclusão

Com base nas análises realizadas, nas informações coletadas in loco, nos documentos fornecidos, e nos critérios técnicos de avaliação adotados conforme as normas da ABNT (NBR 14.653-2), conclui-se que o valor de mercado do terreno localizado no Condomínio Bonsucesso, situado na cidade de Passos/MG, é de R\$310.000,00 (Trezentos e dez mil reais), na data-base de 21 de março de 2025.

Este valor considera as características físicas do terreno, sua localização, topografia, infraestrutura existente, zoneamento urbano e as condições de mercado imobiliário local. A avaliação foi realizada utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento técnico dos dados obtidos, conforme recomendado pela norma.

Ressalta-se que o valor apresentado se refere à data da avaliação e está sujeito às variações do mercado imobiliário.

