

SOLICITANTE	
-------------	---



INTERESSADO	Lemos Parreira			PROPOSTA	
ENDEREÇO	Rua Dois de Novembro	Nº	206	CEP	37900-128
BAIRRO	Centro	CIDADE	Passos	UF	MG

Nº MATRÍCULA	16.111
CARTÓRIO	Cartório de Registro de Imóveis de Passos/MG

TIPO	Prédio misto
VAGAS	0 (vaga coberta / descoberta)
IDADE APARENTE	25 anos

QUADRO DE ÁREAS (m²)					
Tipo	Prédio misto				
Terreno	930,00000				
Construção	749,42000				
Área Construída Total	749,4200000				

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Valor de Mercado	R\$ 3.420.000,00 (três milhões, quatrocentos e vinte mil reais)
Valor de Liquidez	R\$ 2.050.000,00 (dois milhões, cinquenta mil reais)

COMENTÁRIOS			
Composição:			
Tipo de implantação:	☒ Isolado	☐ Imóvel em condomínio	
Estado conservação do imóvel:	☐ Bom	☒ Regular	☐ Ruim
Padrão de acabamento:	☐ Alto	☒ Normal	☐ Baixo
Estado conservação :	☐ Não se aplica	☒ Regular	☐ Ruim
Quantidade de dormitórios:	☐ Dormitórios	☐ Suítes	
Comentários: Áreas de construção e terreno extraídas da matrícula 16111, datada de 28/04/2026; Imóvel avaliado pelos aspectos externos, se localizando em região de predominância sócio econômica média, devendo apresentar ativamente índices regulares de comercialização, face atual cenário do mercado imobiliário. Não foi apresentado nenhuma documentação			

Belo Horizonte	07/05/2026	 Certificação Digital	
VISTO DO BANCO	OS: PJ-01333-0426-AV-BH		

QR Code
Crea 46.095/D-MG



	INFORMANTE				1
	CONTATO FACILITA IMÓVEIS				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO RUA PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS 40				
	BAIRRO CENTRO		MUNICÍPIO PASSOS	UF MG	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA CONSTRUÍDA	388,00 m²	ÁREA TERRENO	325,00 m²	
	CLASSE	MISTO	TIPO	PRÉDIO	PADRÃO Médio
	IDADE	25 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO Regular
	FOC	0,785	ÍNDICE LOCAL	130,00	DORM/SUITE 0 / 0
COMENTÁRIOS https://facilitaimoveismg.com/imovel/casa-a-venda-no-bairro-centro-em-passos-mg/3266					
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 3.000.000,00	DATA 04/05/2026

	INFORMANTE				2
	CONTATO FACILITA IMÓVEIS				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO AV EXPEDICIONÁRIOS 175				
	BAIRRO CENTRO		MUNICÍPIO PASSOS	UF MG	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA CONSTRUÍDA	320,00 m²	ÁREA TERRENO	170,00 m²	
	CLASSE	MISTO	TIPO	PRÉDIO	PADRÃO Médio
	IDADE	25 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO Regular
	FOC	0,785	ÍNDICE LOCAL	130,00	DORM/SUITE 0 / 0
COMENTÁRIOS https://facilitaimoveismg.com/imovel/predio-a-venda-no-bairro-centro-em-passos-mg/2500					
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 2.500.000,00	DATA 04/05/2026

	INFORMANTE				3
	CONTATO TELINVEST				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO RUA TRÊS DE MAIO 47				
	BAIRRO CENTRO		MUNICÍPIO PASSOS	UF MG	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA CONSTRUÍDA	280,00 m²	ÁREA TERRENO	659,85 m²	
	CLASSE	COMERCIAL	TIPO	PRÉDIO	PADRÃO Médio
	IDADE	25 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO Regular
	FOC	0,785	ÍNDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE 0 / 0
COMENTÁRIOS https://www.telinveste.com.br/imovel/4485/oportunidade-comercial					
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 2.500.000,00	DATA 04/05/2026

	INFORMANTE				4
	CONTATO FACILITA IMÓVEIS				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO AV JUCA STOCKLER 860				
	BAIRRO BELO HORIZONTE		MUNICÍPIO PASSOS	UF MG	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA CONSTRUÍDA	450,00 m²	ÁREA TERRENO	267,00 m²	
	CLASSE	MISTO	TIPO	PRÉDIO	PADRÃO Médio
	IDADE	25 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO Regular
	FOC	0,785	ÍNDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE 0 / 0
COMENTÁRIOS https://facilitaimoveismg.com/imovel/ponto-comercial-a-venda-no-bairro-belo-horizonte-em-passos-mg/3694					
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 1.800.000,00	DATA 04/05/2026

	INFORMANTE				5
	CONTATO FACILITA IMÓVEIS				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO RUA CORONEL JOÃO DE BARROS 430				
	BAIRRO CENTRO		MUNICÍPIO PASSOS	UF MG	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA CONSTRUÍDA	406,50 m²	ÁREA TERRENO	338,00 m²	
	CLASSE	MISTO	TIPO	PRÉDIO	PADRÃO Médio
	IDADE	20 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO Regular
	FOC	0,830	ÍNDICE LOCAL	80,00	DORM/SUITE 0 / 0
COMENTÁRIOS https://facilitaimoveismg.com/imovel/predio-a-venda-no-bairro-centro-em-passos-mg/3898					
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 1.500.000,00	DATA 04/05/2026



INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	Rua Dois de Novembro, 206 - Casa				
BAIRRO	Centro	MUNICIPIO	Passos	UF	MG
CLASSE	Comercial	TIPO	Prédio misto	PADRÃO	Médio
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA CONSTRUÍDA	749,42 m ²	ÁREA DE TERRENO	930,00 m ²		
SITUAÇÃO	Isolado	IDADE	25 anos		
CONSERVAÇÃO	Regular	IDADE REFERENCIAL	80 anos		
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,785		

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Construção	Terreno	R\$ / m ²	Fpc	F terr	Ftr	Foc	Fa	F extra	Homog
1	R\$ 3.000.000,00	0,90	R\$ 2.700.000,00	388,00	325,00	R\$ 6.958,76	1,00	1,09	0,77	1,00	0,92	0,90	R\$ 4.836,39
2	R\$ 2.500.000,00	0,90	R\$ 2.250.000,00	320,00	170,00	R\$ 7.031,25	1,00	1,16	0,77	1,00	0,90	0,80	R\$ 4.512,74
3	R\$ 2.500.000,00	0,90	R\$ 2.250.000,00	280,00	659,85	R\$ 8.035,71	1,00	0,69	1,00	1,00	0,88	1,00	R\$ 4.902,61
4	R\$ 1.800.000,00	0,90	R\$ 1.620.000,00	450,00	267,00	R\$ 3.600,00	1,00	1,25	1,00	1,00	0,94	1,00	R\$ 4.222,05
5	R\$ 1.500.000,00	0,90	R\$ 1.350.000,00	406,50	338,00	R\$ 3.321,03	1,00	1,20	1,25	0,95	0,93	1,00	R\$ 4.364,64

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES				
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA				
GRAU III		GRAU II		GRAU I
< = 30%		< = 40%		< = 50%
Intervalo de confiabilidade		10,39%		
Grau de Precisão		III		
Grau de Fundamentação		II		

CÁLCULOS	
Média Aritmética	R\$ 4.567,69
Limite superior	R\$ 5.937,99
Limite inferior	R\$ 3.197,38
Média Sanada	R\$ 4.567,69
Desvio Padrão	R\$ 295,00
Coefficiente de variação	6,46%
Total de elementos saneados	5
t de Student	1,53
Intervalo de confiança	
Superior	4,94% R\$ 4.793,36
Inferior	-4,94% R\$ 4.342,01
Valor Total do Imóvel	R\$ 3.420.000,00

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Terreno	R\$	1.800,00	x	930,00 m ²	x	1,00	x	1,00	=	R\$	1.674.000,00
Construções	R\$	2.200,00	x	749,42 m ²	x	1,35	x	0,79	=	R\$	1.746.000,00
Total										=	R\$ 3.420.000,00

FATORES

Fpc	Fator Padrão Construtivo	Corrige os diferentes padrões construtivos das amostras (Médio - Médio Baixo - Baixo - Alto - Luxo)
Fterr	Fator Terreno	Corrige a diferença da metragem dos terrenos das amostras relativamente ao terreno avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade e conservação das amostras
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Fextra	Fator Extra	Corrige a comercialização em função de elementos similares em oferta



Laudo de Avaliação

Solicitante: Asa

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua Dois de Novembro, n.ºs 198, 200, 202, 204, 206 e 206-A

Bairro: Centro **Cidade:** Passos **UF:** MG

Tipologia: Prédio Comercial

Matrícula: 16.111 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Passos/MG

Área de Terreno: 930,00 m² **Área Construída:** 645,06 m²

Data da Avaliação: 08/05/2026 **Data da Vistoria:** Não realizada

Imóvel constitui uma boa garantia? Sim



Vista da fachada do imóvel (via Google)



Rua Dois de Novembro (via Google)

VALOR DE MERCADO HIPOTÉTICO

R\$2.590.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$1.550.000,00

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

Para efeito de cálculo utilizaremos a área de terreno de 930,00m² e área construída de 645,06m² de acordo com a matrícula 16.111 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Passos/MG.

Conforme orientações do contratante, a vistoria do imóvel não foi realizada. O presente trabalho trata-se da avaliação do bem através das informações constantes nas documentações fornecidas e com o auxílio das imagens aéreas do "Google Earth Pro". Desta forma, não restou alternativa a não ser adotar o "Valor de Mercado HIPOTÉTICO" do imóvel, que só poderá ser validado após realização da vistoria, onde seja constatado que as informações constantes no presente laudo conferem com o existente no local.

O imóvel avaliando está situado no município de Passos, em localização central e dotada de boa vocação comercial, fator este que exerce influência positiva sobre sua atratividade mercadológica e potencial de valorização. A região apresenta fluxo comercial consolidado, boa oferta de serviços e infraestrutura urbana desenvolvida, características que contribuem favoravelmente para a dinâmica de ocupação e absorção imobiliária.

Conforme verificado por meio de imagens disponibilizadas em plataformas de visualização urbana (Street View), o imóvel aparenta possuir tipologia construtiva antiga, apresentando indícios de regular a ruim estado de conservação. Para fins da presente análise avaliatória, adotou-se a premissa de imóvel em ruim estado de conservação e padrão construtivo inferior, condição que impacta negativamente sua atratividade perante o mercado e, consequentemente, seu valor de mercado.

Não obstante os aspectos construtivos observados, destaca-se como fator positivo a reduzida oferta de imóveis de porte semelhante na mesma região, sobretudo em área central consolidada, o que tende a conferir maior relevância mercadológica ao ativo. Tal característica contribui para mitigar parcialmente os impactos decorrentes do estado de conservação do imóvel, especialmente sob a ótica de investidores e ocupações comerciais que priorizam localização estratégica.

Diante do exposto, atribui-se ao imóvel liquidez classificada como regular, entendimento que corrobora a adoção do fator de liquidação forçada equivalente a 0,60 para fins de cálculo do valor de liquidação forçada, considerando as condições físicas do bem, sua inserção mercadológica e o comportamento esperado de absorção em eventual cenário de venda compulsória.

No tocante aos aspectos documentais e cadastrais da área, recomenda-se, para maior segurança técnica e jurídica, a obtenção da planta de quadra e/ou levantamento planialtimétrico atualizado contendo a confirmação da poligonal do imóvel, possibilitando a adequada verificação de suas divisas, confrontações e compatibilidade entre a situação física e a documentação disponível.



Características do Imóvel

Características do Terreno					
Área (m²)	Frente (m)	Topografia	Formato	Situação	Superfície
930,00	18,60	Plana	Regular	Meio de quadra	Seca

Delimitações Aproximadas do Imóvel (conforme matrícula):


Características da Edificação				
Tipologia	Uso	Padrão Construtivo	Idade	Conservação
Prédio	Comercial	Escritório Padrão Simples S/ Elevador	40	Regular

Área constr. (m²)	Vida útil (anos)	Ocupação	Averbada?	Vagas
645,06	80,00	-	Sim	0

Diagnóstico de Mercado:

Abaixo elencaremos os principais pontos positivos e negativos do imóvel em estudo:

Pontos Positivos:

- Boa localização;
- Terreno com bom formato e boa topografia;
- Região conta com os principais melhoramentos públicos;
- Imóvel com fácil acesso às principais vias da região;
- Edificação existente com regular padrão construtivo e em regular estado de conservação, que agrega valor comercial ao bem;
- Edificação existente averbada em matrícula.

Pontos Negativos:

- Elevado Valor de Mercado, fruto de seu elevado porte, fato que por si só reduz o número de potenciais interessados;
- Diversos imóveis em oferta na região e no município;
- Por orientações do contratante a vistoria do imóvel não foi realizada;
- Elevados custos de carregamento como vigilância, manutenção e IPTU caso o imóvel seja desocupado.

Podemos concluir que o imóvel em estudo possui regular liquidez, corroborando no fator de 0,60 para cálculo do Valor de Liquidação Forçada.



Localização / Poligonal

De acordo com a matrícula 16.111 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Passos/MG a propriedade em estudo situa-se na Rua Dois de Novembro, n.ºs 198, 200, 202, 204, 206 e 206-A, em terreno medindo 18,60m de frente por 50,00m de fundos, vide imagem a seguir:

ESTADO DE MINAS GERAIS

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PASSOS - MG

Oficial: Bel.ELPÍDIO FREIRE NETO

RUA DEPUTADO LOURENÇO DE ANDRADE, 665 - Tel/WhatsApp (0xx35)3521-7636 - CEP: 37900094 - Passos/MG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Eu, ELPÍDIO FREIRE NETO, Oficial do Registro de Imóveis desta cidade e Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais, na forma da Lei, etc.

CERTIFICO, que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 038620.2.0016111-93 do Livro n.º 2 - Registro Geral de 26/02/1988:

16111 - 26/02/1988

IMÓVEL: Um prédio assobradado, situado a rua Dois de Novembro nº 198, 200, 202, 204, 206, 206-A, com respectivo terreno medindo dezoito metros e sessenta centímetros de frente, por cinquenta metros de fundos, confrontando com a citada via pública, sucessores de José Rodrigues Paulino, Gabriel Daher Marinho Brasileiro. **PROPRIETÁRIO:** MARIA DE CARVALHO MAIA LEMOS, brasileira, viúva, do lar, residente nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Lº 3º AF", fls. 262, nº 36.055. Passos, 26 de fevereiro de 1.988. O Oficial. (a) Wladir Caldeira de Moraes

Ao transportarmos as delimitações do bem constantes na matrícula 16.111 constatou-se imóvel com a seguinte localização e poligonal aproximada:



No presente trabalho adotaremos em cálculo a localização e a poligonal indicada na imagem anterior.



Área Construída

Consta na Registro n.º 7 da matrícula 16.111 que a edificação da propriedade em estudo é subdividida em 4 edificações distintas, totalizando a área construída de 645,06m², vide imagem a seguir:

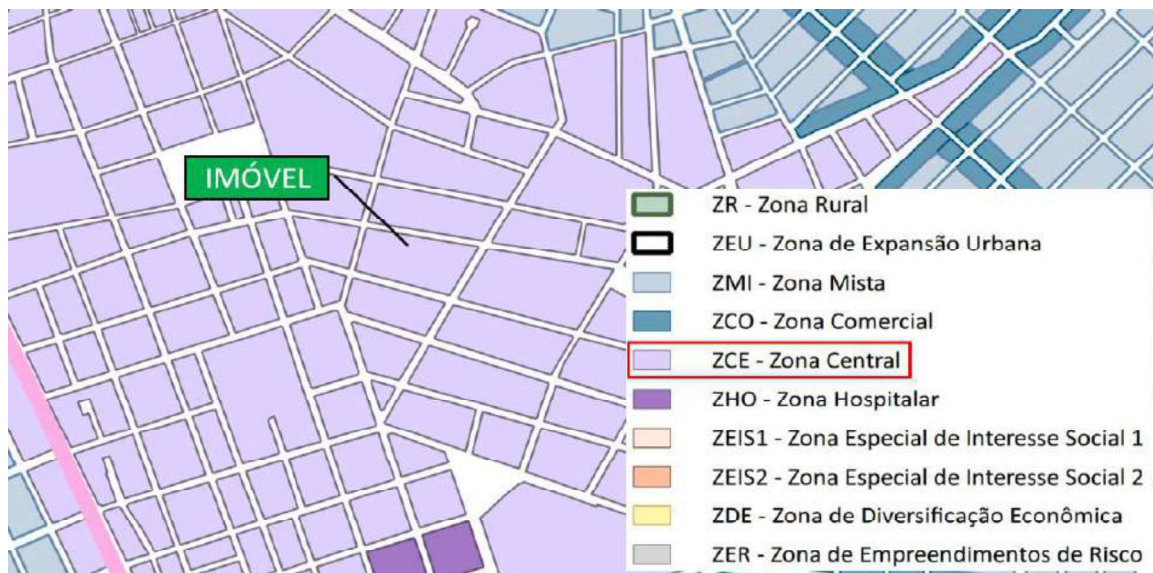
R-7-16111 - 12/07/1994
R7=16.111 - Por escritura de doação de 02 de maio de 1.989, pelo tabelião de Passos, foi por Maria de Carvalho Maia Lemos, viúva, fazendeira, CIRG n.º M-308.116-SSP/MG, CPF n.º 198.051.610-30, residente nesta cidade, doado a **Maria das Graças Lemos Parreira**, empresária, CIRG n.º M-800.439-SSP/MG e seu marido Carlos Antonio Alonso Parreira, jornalista, CI RG n.º M-572.811-SSP-MG, residentes nesta cidade, a **NUA PROPRIEDADE** sobre um imóvel urbano, sito à rua Dois de Novembro, centro, nesta cidade, constante de um prédio assobradado, comercial e residencial, construído sobre fundações em contrato, estrutura em concreto armado (lajes maciças rebocadas e pintadas ou premoldadas aparentes, paredes em alvenaria de tijolos, cobertura de telhas de fibro-cimento sobre engradamento de madeira, com os cômodos comerciais no térreo, a frente, nos números 198, com a área construída de 104,80m², com área construída de 104,80m² e 206, com área construída de 111,88m², e no pavimento superior, os números 200A, ex 202 e 204, onde esta situado um apartamento, com área construída de 211,70m², que possui a fração ideal de 23,7% do terreno onde esta situado o imóvel, terreno que por sua vez, tem a área a frente especificada, e 206A, com área construída também de 111,88m², onde há 03 salas, 01 cozinha e instalações pertinentes, tudo construído que tem uma área total de 930,00 metros quadrados, numa medida linear de 18,60 metros de frente, por 50,00 metros de fundos, confrontante atualmente, com a rua Dois de Novembro pela frente, com Jorge Arruk pelo lado direito (na posição de quem se coloca de costas para o imóvel e de frente para a rua), com Gabriel Daher pelo fundo e com Marinho Brasileiro pelo lado esquerdo no valor de NCz\$24.000,00, compareceram ainda a este ato como intervenientes anuentes e concordantes, os irmãos e cunhados deles donatários, Fernando Antonio Maia Lemos e sua esposa Maria da Penha Gomes da Silveira Lemos e Maria Aparecida Maia Lemos Stockler Carvalhaes e seu marido Flávio Ferreira Stockler Carvalhaes, que declararam de viva voz, que dão o seu expresso consentimento para com esta transmissão, que é feita de ascendente para descendente, e sem constrangimento ou coação alguma, anuem e concordam plenamente para a presente doação, nada tendo a reclamar agora ou a futuro, sendo que os donatários tem CPFs independentes, de n.º 198.054.976-15 e 120.453.651-15, respectivamente, sendo eles brasileiros, capazes. Dou fé. Passos, 12 de julho de 1.994. O Oficial. (a) Wladir Caldeira de Moraes.

No presente trabalho adotaremos em cálculo a área construída averbada na matrícula, visto que trata-se do único documento do imóvel fornecido.



Zoneamento

Em consulta ao Plano Diretor de Passps/MG, constatou-se o bem em estudo está inserido em zoneamento denominado de Zona Central (ZCE), conforme mapa a seguir:



Seguem informações da zona de acordo com a referida lei:

Art. 12. O Zoneamento Urbano compreende as seguintes Zonas e Superfícies Limitantes, conforme Anexo III – Zoneamento Urbano:

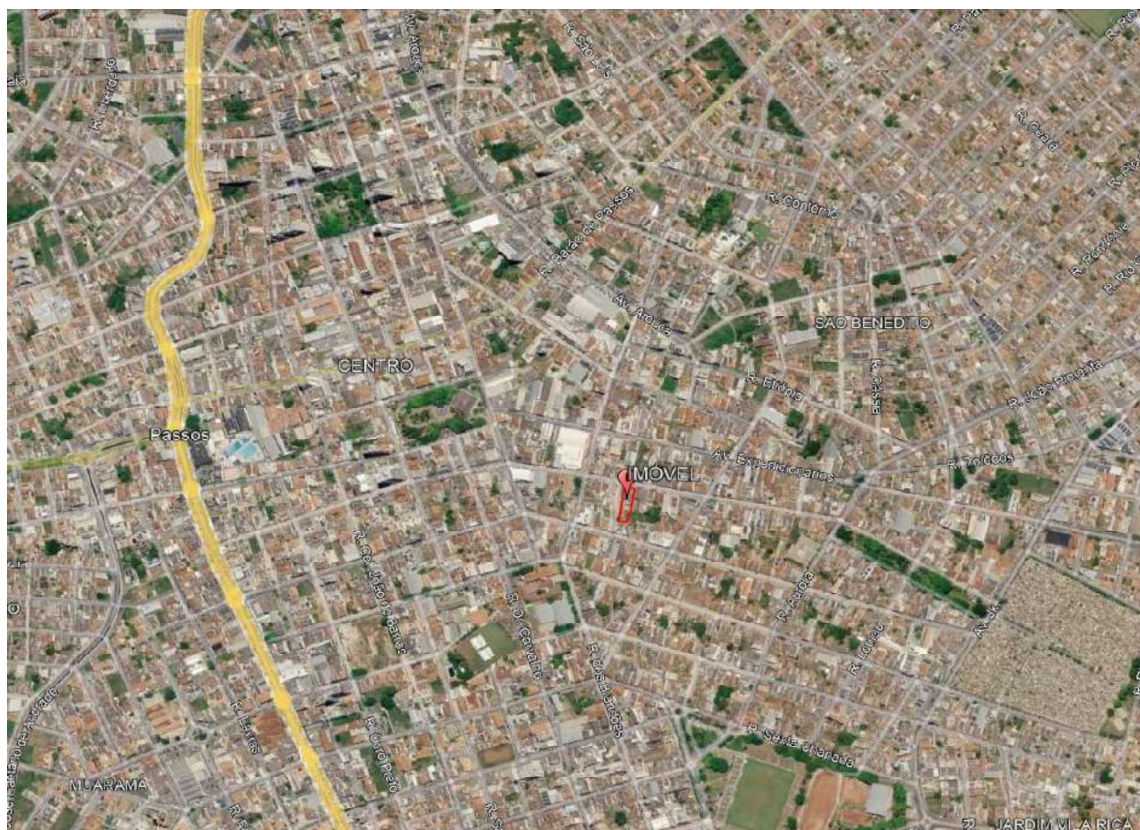
- I. **Zona Central (ZCE)** – corresponde às áreas do centro tradicional da cidade, de forma expandida, onde se situam atividades comerciais e de prestação de serviços de atendimento a todo o município, assim como equipamentos institucionais, com ocupação caracterizada por usos diversos como residências uni e multifamiliares, comércio, serviços e uso institucional, sendo possível a instalação desses usos diversos, admitindo-se processos de verticalização, desde que obedecidos todos os parâmetros urbanísticos estabelecidos neste Plano Diretor, mediante a utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

Anexo VII – Parâmetros Urbanísticos por Zonas e Superfícies Limitantes

Zoneamentos e superfícies limitantes	TO _{max} (%)	CA _{min}	CA _{bas}	CA _{max}	TP _{min} (%)	Afastamentos frontal (m)	
						Vias locais	Sistema viário principal
ZCE – Zona Central	60	0,1	1	3,5	20	3	5
ZCO – Zona Comercial	60	0,1	1	2,5	20	3	5
ZMI – Zona Mista	70	0,1	1	1,5	25	3	5
ZHO - Zona Hospitalar	60	0,1	1	1,5	20	3	5



Croqui de Localização do Imóvel Avaliando



Quadro de Elementos Comparativos

1. Endereço	Avenida Expedicionários, 268, ,				Valor:	R\$1.700.000,00	
Fonte:	Amélio Imóveis		Telefone:	(35) 99944-9287		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):		527,00	Área Construída (m²):		0,00	Idade:	0
Conserv.	Regular		Padrão Construtivo:		#N/D		

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-comercial-para-venda-centro-passos-3015854437.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=7

2. Endereço	Rua Sexta Chapada, 16, (-20.726176, -46.605779),				Valor:	R\$1.200.000,00			
Fonte:	Corretor Sr. Marcos Vinícius			Telefone:	(35) 3529-2300		Situação:	Oferta	
Área Terreno (m²):		760,00		Área Construída (m²):		184,00		Idade:	30 Anos
Conserv.	Regular		Padrão Construtivo:		CASA SIMPLES				

<https://telinveste.com.br/imovel/424/casa-na-rua-dos-piantinos-proximo-a-brandoes>

3. Endereço	Rua Cristiano Stockler, (-20.720605, -46.607750),				Valor:	R\$2.200.000,00		
Fonte:	Meares Imóveis			Telefone:	(35) 3526-4504		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):		1.060,00	Área Construída (m²):		0,00	Idade:		0
Conserv.			Padrão Construtivo:					

<https://www.mearesimoveis.com.br/1089/imoveis/venda-casa-centro-passos-mg>

4. Endereço	Rua Três de Maio, 47 , (-20.723378, -46.607382),				Valor:	R\$2.500.000,00		
Fonte:	Corretor Sr. João Paulo			Telefone:	(35) 3529-2300		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):		659,85	Área Construída (m²):		153,15	Idade:	35 Anos	
Conserv.	Regular		Padrão Construtivo:		ESCRITÓRIO SIMPLES S/ELEVADOR +			

<https://telinveste.com.br/imovel/4485/oportunidade-comercial->

5. Endereço	Rua Gonçalves Dias, (-20.721339, -46.603681),			Valor:	R\$1.100.000,00		
Fonte:	Corretor Sr. Marcos Vinícius		Telefone:	(35) 3529-2300		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):		565,00	Área Construída (m²):		0,00	Idade:	0
Conserv.			Padrão Construtivo:				

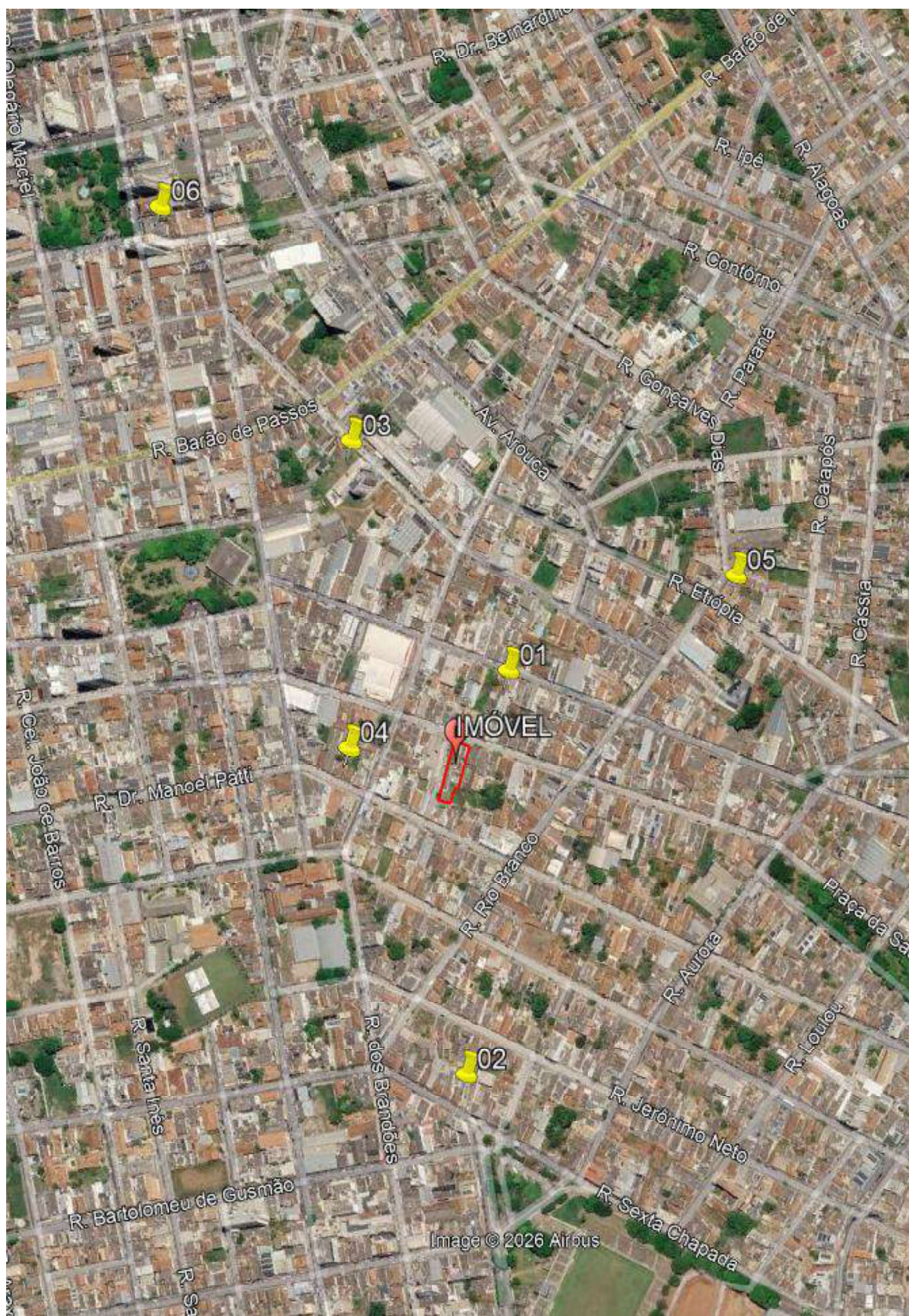
<https://telinveste.com.br/imovel/383/terreno-no-centro-de-passos->

6. Endereço	Rua Presidente Antônio Carlos, (-20.718733, -46.609985),				Valor:	R\$7.000.000,00		
Fonte:	Corretor Sr. João Paulo			Telefone:	(35) 98884-0051		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):		1.200,00	Área Construída (m²):		1.375,28	Idade:	35 Anos	
Conserv.	Regular		Padrão Construtivo:		ESCRITÓRIO MÉDIO S/ELEVADOR			

<https://telinveste.com.br/imovel/4452/excelente-lote-no-coracao-de-passos->



Croqui de Localização do Imóvel Avaliado e dos Elementos Comparativos



Premissas e Ressalvas

A Ermoso Engenharia Ltda. não tem interesse na propriedade em estudo, tampouco sobre as partes envolvidas nesta contratação.

Partimos do princípio de que todas as informações prestadas por terceiros e documentos enviados referentes à propriedade em estudo são de boa fé e confiáveis (não alterados e oficiais).

Em consulta à lista de imóveis contaminados no Estado de Minas Gerais da FEAM/MG identificou-se que a propriedade em estudo não se encontra listada, além disso, não há nenhum imóvel listado nas proximidades, forte indício de que não há nenhum tipo de contaminação no solo e águas subterrâneas da propriedade.

Todavia, vale ressaltar que não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de contaminações do solo ou quaisquer outros passivos ambientais.

O presente valor refere-se a área livre de contaminações de solo, passivos ambientais ou quaisquer ônus e empecilhos no tocante ao assunto.

Caso qualquer problema da seara for constatado, fatores depreciativos teriam que ser ponderados no cálculo, assim como provisões de custos para reabilitação da área, descontaminação, entre outros.

Conforme orientações do contratante, a vistoria do imóvel não foi realizada. O presente trabalho trata-se da avaliação do bem através das informações constantes nas documentações fornecidas e com o auxílio das imagens aéreas do "Google Earth Pro". Desta forma, não restou alternativa a não ser adotar o "Valor de Mercado HIPOTÉTICO" do imóvel, que só poderá ser validado após realização da vistoria, onde seja constatado que as informações constantes no presente laudo conferem com o existente no local.



Homogeneização da Amostra:

N	Valor (R\$)	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	F. Oferta	VU (R\$/m²)	F. Local	F. Área	F. Formato	F. Mata	F. Topografia	Somatória dos Fatores	VU. Homog. (R\$/m²)
1	1.700.000,00	527,00	0,00	0,80	3.225,81	1,0000	0,8500	1,0000	1,0000	1,0000	0,8500	2.193,55
2	1.200.000,00	760,00	184,00	0,80	1.258,72	2,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,9000	1.913,26
3	2.200.000,00	1.060,00	0,00	0,80	2.075,47	1,4286	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,4286	2.371,97
4	2.500.000,00	659,85	153,15	0,80	3.372,44	0,8696	0,8500	1,0000	1,0000	1,0000	0,7196	1.941,35
5	1.100.000,00	565,00	0,00	0,80	1.946,90	1,3333	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2333	1.920,94
6	7.000.000,00	1.200,00	1.375,28	0,80	3.477,11	0,6667	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,6667	1.854,46
											Média	2.032,59
											Mínimo	1.422,81
											Máximo	2.642,36

Ross & Heideck:

Imóvel	Idade (anos)	Vida (anos)	Estado de Conservação	Residual	Área constr. (m²)	Padrão	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	Valor unit. Depreciado (R\$/m²)
Imóvel Avaliando	40	80	3,5	20%	645,06	0,800	2.026,88	1.307.459,21	53,4%	698.183,22	1.082,35
comparativo 01	0	0	0,0	20%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 02	30	80	3,5	20%	184,00	0,700	1.773,52	326.327,68	59,7%	194.695,25	1.058,13
comparativo 03	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 04	35	80	3,5	20%	153,15	1,000	2.533,60	388.020,84	56,6%	219.758,03	1.434,92
comparativo 05	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 06	35	80	3,0	20%	1.375,28	1,000	2.533,60	3.484.409,41	64,9%	2.261.975,14	1.644,74

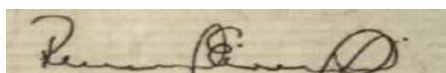
Cálculo do Valor do Imóvel

Cálculo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado					
Área de Terreno (m²):	930,00	Valor do m²:	2.032,59	Valor Terreno:	R\$1.890.307,26
Área construída (m²):	645,06	Valor do m²:	1.082,35	Valor Construção:	R\$698.183,22
				F. Comercialização	1,00
				Valor Total:	R\$2.588.490,48

Valor final de avaliação: **R\$2.590.000,00**

Análise Ambiental

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".		☐ SIM
		☒ NÃO



Renato Ermoso Pereira
Diretor Técnico
Ermoso Engenharia Ltda.



Diego Blanco Lima Gonzalez
Diretor Técnico
Ermoso Engenharia Ltda.



QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	Nº Padrão	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ÁREA DE TERRENO (m²)	DATA
	VIA	COORDENADAS	FONTE	FONE									
1	Avenida Expedicionários, 268		Amélio Imóveis	(35) 99944-8287	1.700.000,00	1,00	0	0,000	0	0,00	0,00	527,00	08/05/26
2	Rua Sexta Chapada, 16	(-20.726176, -46.605779)	Corretor Sr. Marcos Vinicius	(35) 3529-2300	1.200.000,00	0,50	17	0,700	30	3,50	184,00	760,00	08/05/26
3	Rua Cristiano Stockler	(-20.720605, -46.607750)	Meares Imóveis	(35) 3526-4504	2.200.000,00	0,70	0	0,000	0	0,00	0,00	1.060,00	08/05/26
4	Rua Três de Maio, 47	(-20.723378, -46.607382)	Corretor Sr. João Paulo	(35) 3529-2300	2.500.000,00	1,15	59	1,000	35	3,50	153,15	659,85	08/05/26
5	Rua Gonçalves Dias	(-20.721339, -46.603681)	Corretor Sr. Marcos Vinicius	(35) 3529-2300	1.100.000,00	0,75	0	0,000	0	0,00	0,00	565,00	08/05/26
6	Rua Presidente Antônio Carlos	(-20.718733, -46.609985)	Corretor Sr. João Paulo	(35) 98884-0051	7.000.000,00	1,50	64	1,000	35	3,00	1.375,28	1.200,00	08/05/26

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-comercial-para-venda-centro-passos-3015854437.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=7
2	https://telinveste.com.br/imovel/424/casa-na-rua-dos-piantinos-proximo-a-brandoes
3	https://www.mearesimoveis.com.br/1089/imoveis/venda-casa-centro-passos-mg
4	https://telinveste.com.br/imovel/4485/oportunidade-comercial-
5	https://telinveste.com.br/imovel/383/terreno-no-centro-de-passos-
6	https://telinveste.com.br/imovel/4452/excelente-lote-no-coracao-de-passos-



DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	VALOR DO	A. Constr. (m²)	V. Unit.	VALOR	VALOR	IF	AT pond. (m²)	V. unit. Não homog. (R\$/m²)
	IMÓVEL (R\$)		BENF (R\$/m²)	BENF (R\$)	TERRENO (R\$)			
1	1.700.000,00	0,00	0,00	0,00	1.700.000,00	1,00	527,00	3.225,8065
2	1.200.000,00	184,00	1.058,13	194.695,25	956.630,93	0,50	760,00	1.258,7249
3	2.200.000,00	0,00	0,00	0,00	2.200.000,00	0,70	1.060,00	2.075,4717
4	2.500.000,00	153,15	1.434,92	219.758,03	2.225.302,47	1,15	659,85	3.372,4369
5	1.100.000,00	0,00	0,00	0,00	1.100.000,00	0,75	565,00	1.946,9027
6	7.000.000,00	1.375,28	1.644,74	2.261.975,14	4.172.531,07	1,50	1.200,00	3.477,1092

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	FATORES							F. Homog	Vun (R\$)		
	F. oferta	F. localização	F. frente	F. Mata	F. Formato	F. Grandeza	F. Topografia				
1	0,80	1,00	1,000	1,00	1,00	0,85	1,00	0,85	2.193,55	2.193,55	2.193,55
2	0,80	2,00	1,000	1,00	1,00	0,90	1,00	1,90	1.913,26	1.913,26	1.913,26
3	0,80	1,43	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,43	2.371,97	2.371,97	2.371,97
4	0,80	0,87	1,000	1,00	1,00	0,85	1,00	0,72	1.941,35	1.941,35	1.941,35
5	0,80	1,33	1,000	1,00	1,00	0,90	1,00	1,23	1.920,94	1.920,94	1.920,94
6	0,80	0,67	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,67	1.854,46	1.854,46	1.854,46

SANEAMENTO DA AMOSTRA

TESTE	ITERAÇÃO		
	I	II	III
MÉDIA	2.032,59	2.032,59	2.032,59
+30 %	2.642,36	2.642,36	2.642,36
-30%	1.422,81	1.422,81	1.422,81

MÉDIA ADOTADA = R\$ 2.032,59

QUADRO RESUMO				valor total (R\$)	Valor de Total (R\$)	F. Comercialização	Valor de Mercado (R\$)
AT (m²)	930,00	Vu terr (R\$/m²)	2.032,59	1.890.307,26	2.588.490,48	1,00	2.590.000,00
AC (m²)	645,06	Vu constr (R\$/m²)	1.082,35	698.183,22			



Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%

Item	Endereço	Idade (anos)	Vida (anos)	Estado	Residual	Área constr. (m²)	Padrão	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	Valor unit. Depreciado (R\$/m²)
Avaliando	Imóvel Avaliando	40	80	3,5	20%	645,06	0,800	2.026,88	1.307.459,21	53,4%	698.183,22	1.082,35
comparativo 01	Avenida Expedicionários, 268,	0	0	0,0	20%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
comparativo 02	Rua Sexta Chapada, 16, (-20.726176, -46.605779)	30	80	3,5	20%	184,00	0,700	1.773,52	326.327,68	59,66%	194.695,25	1.058,13
comparativo 03	Rua Cristiano Stockler, (-20.720605, -46.607750)	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
comparativo 04	Rua Três de Maio, 47, (-20.723378, -46.607382)	35	80	3,5	20%	153,15	1,000	2.533,60	388.020,84	56,64%	219.758,03	1.434,92
comparativo 05	Rua Gonçalves Dias, (-20.721339, -46.603681)	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
comparativo 06	Rua Presidente Antônio Carlos, (-20.718733, -46.609985)	35	80	3,0	20%	1.375,28	1,000	2.533,60	3.484.409,41	64,92%	2.261.975,14	1.644,74





ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Asa Special Situations Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Ltda.

IMÓVEL: Prédio de uso misto

LOCALIZADO: Rua Dois de Novembro, nº 198, 200, 200-A, 206 e 206-A - Passos / MG

DATA: 06 de maio de 2026

LAUDO Nº: 26.05.13143 (00) A



Número do documento: 26051512104091700010675907875

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26051512104091700010675907875>

Assinado eletronicamente por: LOYANNA DE ANDRADE MIRANDA MENEZES - 15/05/2026 12:10:41



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Solicitante:	Asa Special Situations Fundo de Investimento em Direitos Creditórios
Tipo do Imóvel:	Prédio de uso misto
Endereço:	Rua Dois de Novembro, nº 198, 200, 200-A, 206 e 206-A Bairro Centro - CEP 37900-128 Passos / MG
Ocupação:	Ocupação não informada.
Cliente:	Sr. Lemos Parreira
Data:	06 de maio de 2026
Nº do Laudo:	26.05.13143 (00) A





Sumário Executivo

Solicitante		Asa Special Situations Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Ltda.		
Cliente		Sr. Lemos Parreira		
Objetivo do Laudo		Determinar o Valor de Mercado para Venda e Liquidação Forçada	Metodologia	Método Evolutivo
Tipo do Imóvel		Prédio de uso misto	Uso	Misto (comercial/residencial)
Ocupação		Ocupação não informada.		
Localização	Rua	Dois de Novembro	nº	198, 200, 200-A, 206 e 206-A
	Bairro	Centro	Compl	-
	Cidade	Passos	CEP	37900-128
	UF	MG	Lote/Quadra	-



VALOR
DE
MERCADO

R\$ 2.232.000,00

Dois milhões, duzentos e trinta e dois mil reais

VALOR
LIQUIDAÇÃO
FORÇADA

R\$ 1.493.000,00

Um milhão, quatrocentos e noventa e três mil reais





Sumário Executivo

Aceitação do bem como garantia?

NÃO

Conforme previamente alinhado com o solicitante, a presente análise foi realizada sem vistoria in loco no imóvel. Assim, as informações consideradas nesta avaliação foram obtidas exclusivamente por meio de imagens de satélite, não sendo possível atestar as condições internas do imóvel.

Após a execução do trabalho, foram observados aspectos no imóvel avaliado que podem representar restrição à aceitação do bem como garantia em operações financeiras. Verificou-se o seguinte:

De acordo com as dimensões constantes na matrícula (18,60 m x 50,00 m), o terreno perfaz área total de 930,00 m². Todavia, a partir da interpretação de imagens de satélite, constatou-se indício de inconformidade quanto aos limites físicos do imóvel, uma vez que o lote confrontante aos fundos, pelo lado esquerdo, aparentemente ocupa parcialmente área pertencente ao imóvel avaliando, com delimitação por muros.

Adicionalmente, verificou-se que parte da edificação implantada no imóvel avaliado extrapola os limites descritos na matrícula, avançando sobre o lote confrontante aos fundos.

Dessa forma, recomenda-se a apresentação da documentação atualizada dos lotes localizados aos fundos, a fim de permitir a verificação da regularidade das áreas, considerando que um deles aparentemente ocupa parcialmente área do terreno avaliando, enquanto o outro é parcialmente ocupado pela edificação existente no imóvel avaliando.

Ressalta-se, por fim, que a decisão quanto à aceitação do imóvel como garantia permanece sob responsabilidade exclusiva da instituição financeira.

Área construída

645,06 m²

Área de terreno

930,00 m²

Data do Laudo

06 de maio de 2026

Nº do Laudo

26.05.13143 (00) A



1. Carta ao contratante

São Paulo / SP, 06 de maio de 2026

ASA SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDA

Cliente: Sr. Lemos Parreira

Laudo completo de avaliação do prédio de uso misto, localizado na Rua Dois de Novembro, nºs 198, 200, 200-A, 206 e 206-A, no bairro Centro, município de Passos, MG.

Prezados,

Em atenção à solicitação de V.Sas, a D2 Engenharia e Avaliações tem o prazer de apresentar o laudo completo de avaliação imobiliária nº 26.05.13143 (00) A, com objetivo de determinar o valor de mercado para venda e liquidação forçada.

O presente laudo foi elaborado seguindo os mais altos padrões de rigor técnico, conforme as normas da ABNT NBR 14653 - 1, 2, 3 e 4, além das recomendações de associações de classe, como IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



Dácio Pereira Daniel
Engenheiro Civil (CREA SP: 0.600.448.610)
CEO / Responsável técnico
D2 Engenharia e Avaliações Ltda



Roberto Carlos Oliveira
Engenheiro Civil (CREA SP: 5.069.518.853)
Diretor técnico
D2 Engenharia e Avaliações Ltda



2. Introdução

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios ou desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto nem responsabilidade dos avaliadores.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores, estarem desejosas de vender e comprar, mas não compelidas, estando, portanto, o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante, também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, como o valor para liquidação forçada. Com diferente conceito, esses valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivadas, informadas e assessoradas, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. A critério do solicitante, poderá ser fornecido o valor de locação.

Pressupõem-se também a concessão de um tempo razoável para colocação do imóvel no mercado através dos veículos convencionais, como placas e anúncios, e o assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, aos materiais utilizados na sua construção e à permanência do mesmo no estado em que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente laudo foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas normas da ABNT NBR 14653 - 1-2-3-4 e recomendações de associações de classe como IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que, após análise, julgou ser essa a mais adequada, a qual estará adiante justificada.

Finalmente, declaramos que a D2 Engenharia e Avaliações Ltda não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados nem com os solicitantes, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Os resultados, em especial os valores e comentários, são considerados sigilosos, de modo que informações ou cópias somente serão fornecidas com a expressa autorização do solicitante.



3. Considerações

3.1. Imóvel objeto de avaliação

O presente laudo tem como objetivo apresentar a avaliação do imóvel descrito a seguir, realizada conforme a respectiva metodologia.

Imóvel	Tipologia	Metodologia adotada para avaliação
1	Prédio de uso misto	Método Evolutivo

3.2. Documentos analisados

Para a realização desta avaliação, foi apresentada a seguinte documentação:

Imóvel	Documento	Nº documento	Órgão emissor	Data emissão
1	Certidão de Inteiro Teor	16.111	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Passos, MG.	28/04/2026

3.3. Endereço e localização

A análise detalhada do endereço e da localização do imóvel foi realizada mediante a verificação das informações constantes na documentação, em conjunto com a confrontação dos dados que foram coletados via ferramenta de satélite.

Imóvel	Documento	Endereço descrito no documento	Endereço existente conforme imagem de satélite
1	Certidão de Inteiro Teor	Rua Dois de Novembro, nºs 198, 200, 200-A, 206 e 206-A	Rua Dois de Novembro, nº 206

Após verificação, constatou-se que não há divergência de endereço entre o que está registrado na documentação e a situação apurada conforme imagem de satélite.

3.4. Vistoria

Não foi realizada vistoria, sendo a avaliação realizada de forma remota, e adotada situação paradigma.

Conforme previamente alinhado com o solicitante, a presente análise foi realizada exclusivamente por meio de vistoria remota do imóvel. Assim, as informações consideradas nesta avaliação foram obtidas por meio de imagens de satélite e demais elementos disponibilizados, não sendo possível atestar as condições internas e estruturais do imóvel.





3. Considerações

3.5. Outras informações

De acordo com as dimensões constantes na matrícula (18,60 m x 50,00 m), o terreno perfaz área total de 930,00 m². Todavia, a partir da interpretação de imagens de satélite, constatou-se indício de inconformidade quanto aos limites físicos do imóvel, uma vez que o lote confrontante aos fundos, pelo lado esquerdo, aparentemente ocupa parcialmente área pertencente ao imóvel avaliando, com delimitação por muros.

Adicionalmente, verificou-se que parte da edificação implantada no imóvel avaliado extrapola os limites descritos na matrícula, avançando sobre o lote confrontante aos fundos.

Dessa forma, recomenda-se a apresentação da documentação atualizada dos lotes localizados aos fundos, a fim de permitir a verificação da regularidade das áreas, considerando que um deles aparentemente ocupa parcialmente área do terreno avaliando, enquanto o outro é parcialmente ocupado pela edificação existente no imóvel avaliado.



4. Localização

4.1 Resumo

O imóvel em análise situa-se na Rua Dois de Novembro, nºs 198, 200, 200-A, 206 e 206-A, no bairro Centro, no município de Passos, localizado na região sudoeste do estado de Minas Gerais, a aproximadamente 340 km da capital Belo Horizonte. O município possui posição estratégica regional, exercendo influência sobre cidades próximas, como São Sebastião do Paraíso, Capitólio, Cássia, Itaú de Minas, Alpinópolis e São João Batista do Glória, destacando-se como polo regional nos setores de comércio, serviços, saúde e educação. O principal acesso à região ocorre por meio da rodovia MG-050, importante eixo viário de ligação entre o sudoeste mineiro e outras regiões do estado, além da BR-146, que favorece a integração com municípios vizinhos.

A região é caracterizada como urbana consolidada, dotada de boa infraestrutura e com predominância de ocupações de uso misto.

O entorno apresenta diversidade construtiva, com predominância de edificações residenciais unifamiliares, além de pequenos galpões e estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços.

A Rua Dois de Novembro configura-se como via de circulação intermediária, com fluxo moderado de veículos e pedestres, exercendo papel relevante como eixo comercial na área central da cidade.

Nas proximidades, destacam-se importantes pontos de referência, tais como o Supermercado Hiper ABC, o Hospital Unimed, o Clube Passense de Natação, o Cemitério Municipal e o Colégio Imaculada Conceição. A região conta com ampla oferta de comércio e serviços, incluindo supermercados, farmácias, postos de combustíveis, restaurantes, academias e agências bancárias, o que contribui para a atratividade local, especialmente para empreendimentos de uso misto.

O acesso ao imóvel é favorecido por vias estruturais como a Rua Barão de Passos e a Avenida Comendador Francisco Avelino Maia, que asseguram integração com outras áreas da cidade, além das rodovias MG-050 e Passos/Glória, que facilitam o deslocamento para municípios vizinhos, como São João Batista do Glória, Itaú de Minas e São José da Barra.

O transporte coletivo urbano é atendido por linhas regulares de ônibus, com pontos distribuídos ao longo das principais vias, contribuindo para a mobilidade dos usuários na região.

Aspectos relacionados à infraestrutura urbana no entorno:

☒ Energia elétrica	☒ Iluminação pública	☐ Segurança	☒ Pavimentação	☒ Ônibus
☒ Rede de água	☒ Serviços de telec.	☒ Coleta de lixo	☒ Agência bancária	☒ Hospital
☒ Rede de esgoto	☒ Guias e Sarjetas	☐ Rede de gás	☒ Praças e Parques	☐ Metrô/Trem

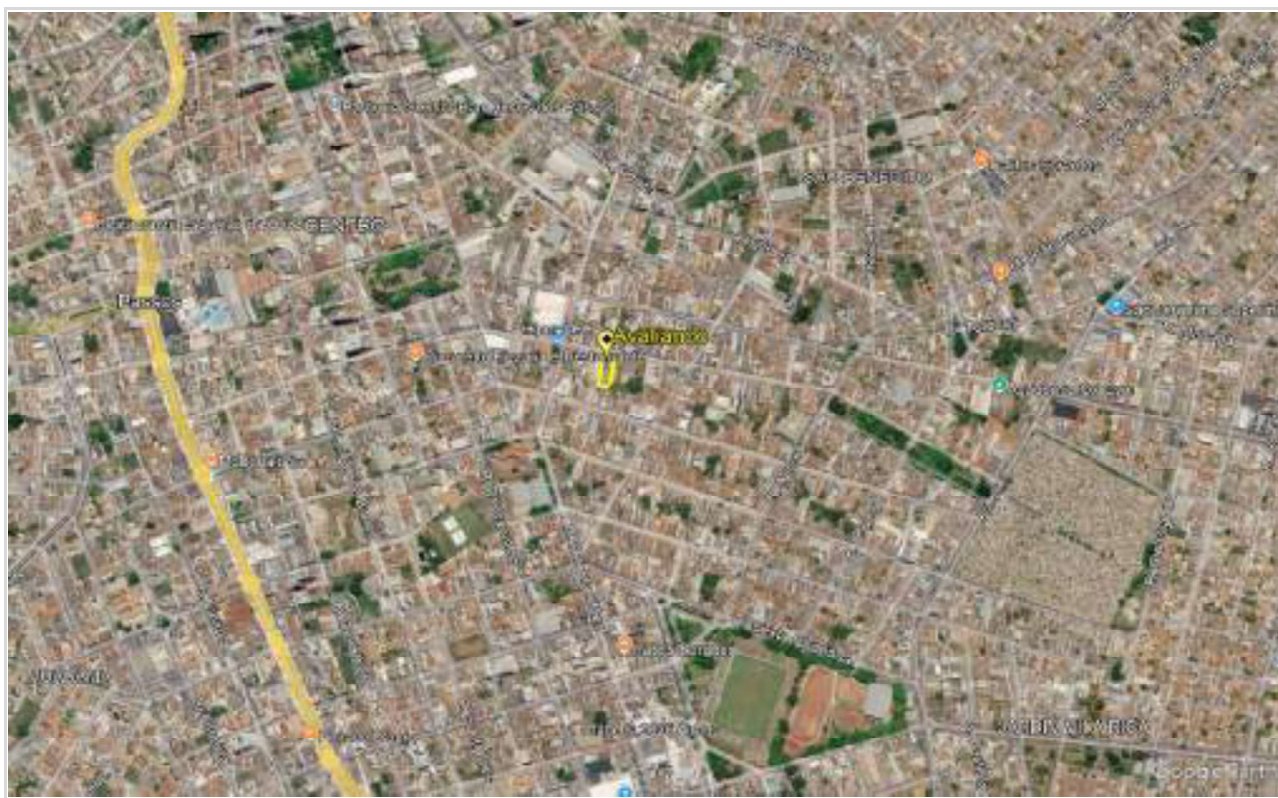




4. Localização

4.2 Local

20°43'23.23"S 46°36'22.54"W



4. Localização

4.3. Fotos do local



Rua Dois de Novembro (imagem via satélite)



Rua Dois de Novembro (imagem via satélite)





4. Localização

4.4. Entorno



1 - Hiper ABC Supermercado



2 - Magazine Luiza



3 - Colégio Imaculada Conceição



4 - Caixa Econômica



5 - Paróquia Senhor Bom Jesus

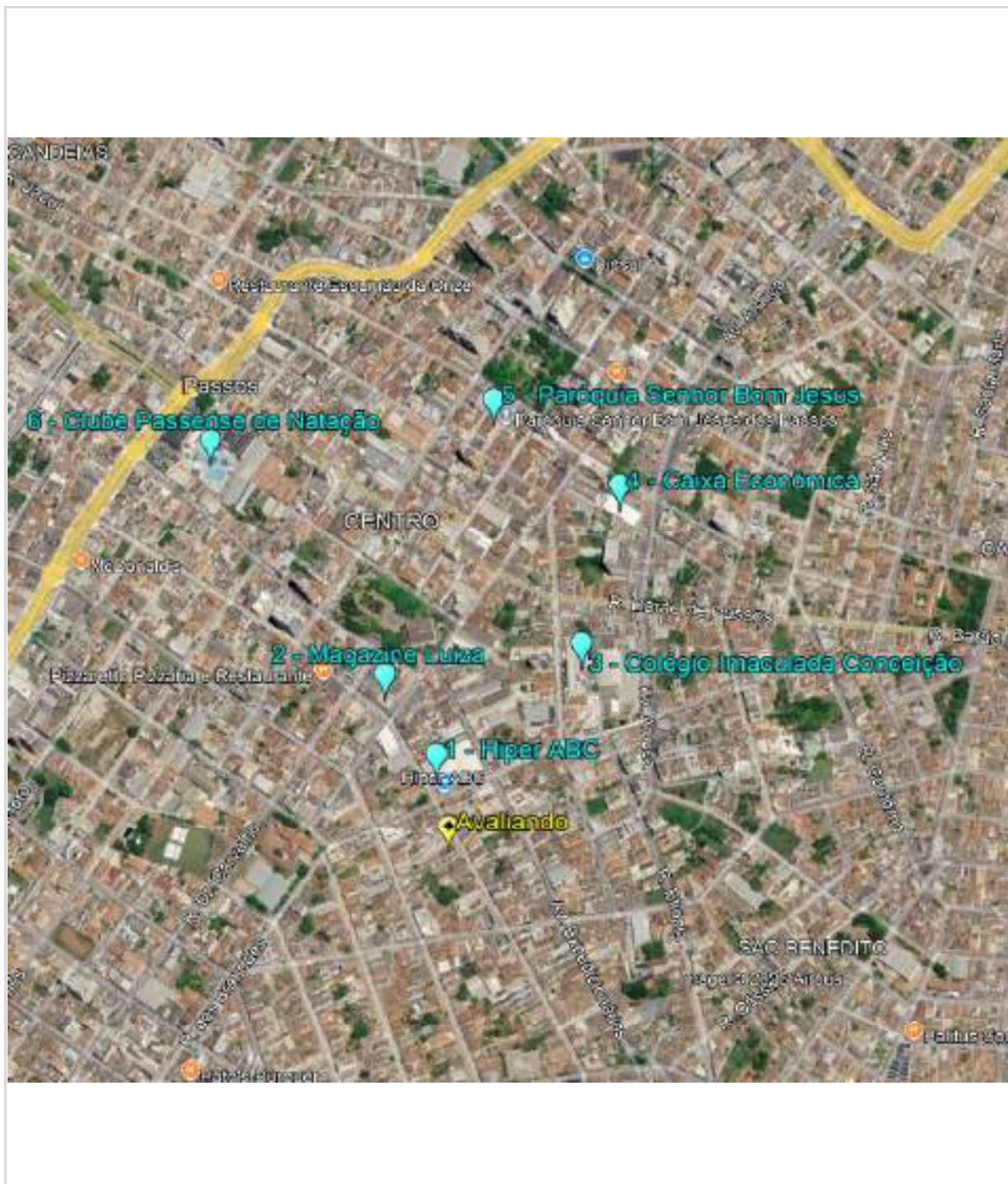


6 - Clube Passense de Natação



4. Localização

4.5. Imediações



5. Diagnóstico de mercado

Mercado	☐	Aquecido	☒	Estável	☐	Recessivo
Oferta	☐	Alta	☒	Média	☐	Baixa
Demanda	☐	Alta	☒	Média	☐	Baixa
Liquidez	☐	Alta	☒	Média	☐	Baixa

Comentários

O mercado imobiliário local apresenta comportamento relativamente estável, com oferta moderada de imóveis comerciais e de uso misto na região de inserção e em seu entorno imediato. Verifica-se demanda seletiva para edificações de uso misto, sendo fatores como localização, padrão construtivo, estado de conservação, versatilidade de ocupação e acessibilidade determinantes para a atratividade do bem.

Os imóveis disponíveis na região possuem características heterogêneas, com predominância de edificações mais antigas ou de padrão semelhante ao imóvel em análise. Observa-se, ainda, demanda recorrente por imóveis que conciliam uso comercial e residencial, especialmente em áreas centrais da cidade, em razão da facilidade de acesso a comércio, serviços, instituições de ensino e equipamentos urbanos. A proximidade com a unidade da Universidade do Estado de Minas Gerais também contribui para a procura por unidades residenciais destinadas à locação estudantil, favorecendo imóveis com perfil multifuncional.

O imóvel avaliando consiste em prédio de uso misto, com características compatíveis com sua destinação, reunindo potencial para utilização comercial e residencial. O bem apresenta localização favorável dentro do contexto urbano local, inserido em região com infraestrutura consolidada e presença de atividades comerciais diversificadas, embora possua exposição comercial considerada secundária em relação aos principais corredores comerciais do município.

De modo geral, o mercado imobiliário de cidades-polo do interior de Minas Gerais vem mantendo perspectiva de estabilidade em 2026, sustentado pela atividade econômica regional, pela concentração de serviços e pela demanda contínua por imóveis urbanos multifuncionais, especialmente em áreas centrais consolidadas.

Nesse cenário, a liquidez do imóvel é classificada como média, estimando-se prazo de comercialização compatível com imóveis de características, padrão e tipologia semelhantes.



6. Terreno

Esse capítulo tem como objetivo detalhar as características do terreno objeto de avaliação.

Abaixo, tem-se um quadro detalhando as medidas perimetrais:

Dimensões (m)

Terreno	Testada	Testada 2	Testada 3	Lado direito	Lado esquerdo	Fundos
1	18,60	-	-	50,00	-	18,60

Em seguida, será apresentado quadro de áreas detalhado do imóvel. Nele constam demonstradas as informações que foram obtidas na documentação apresentada, bem como as áreas que foram aferidas via imagem de satélite.

Quadro de áreas (m²)

Terreno	Certidão de Inteiro Teor	-	-	Situação conforme imagens de satélite				
				Líquida	-	-	-	Total
1	930,00	-	-	930,00	-	-	-	930,00
Total	930,00	-	-	930,00	-	-	-	930,00

Para efeito de cálculos, foi adotada a área paradigma de cálculo abaixo:

Certidão de Inteiro Teor	930,00 m ²	Área conforme documento fornecido, estando coerente com as aferições realizadas via ferramenta de satélite.
--------------------------	-----------------------	---

Não foi detectada divergência entre as áreas constantes nos documentos, e o que foi constatado via imagens de satélite.

Características de localização

Características relacionadas à localização, considerando a microrregião e sua situação na quadra.

Terreno	Localização	Situação na quadra
1	Bom	Meio de quadra



6. Terreno

Características físicas

Está relacionado aos aspectos de superfície e topografia.

Terreno	Superfície	Topografia
1	Seco	Plano

Consulta ao zoneamento

Zoneamento é o conjunto de regras – de parcelamento, uso e ocupação do solo – que define as atividades que podem ser instaladas nos diferentes locais da cidade. A seguir, temos a pesquisa de zoneamento para a localização do imóvel avaliando.

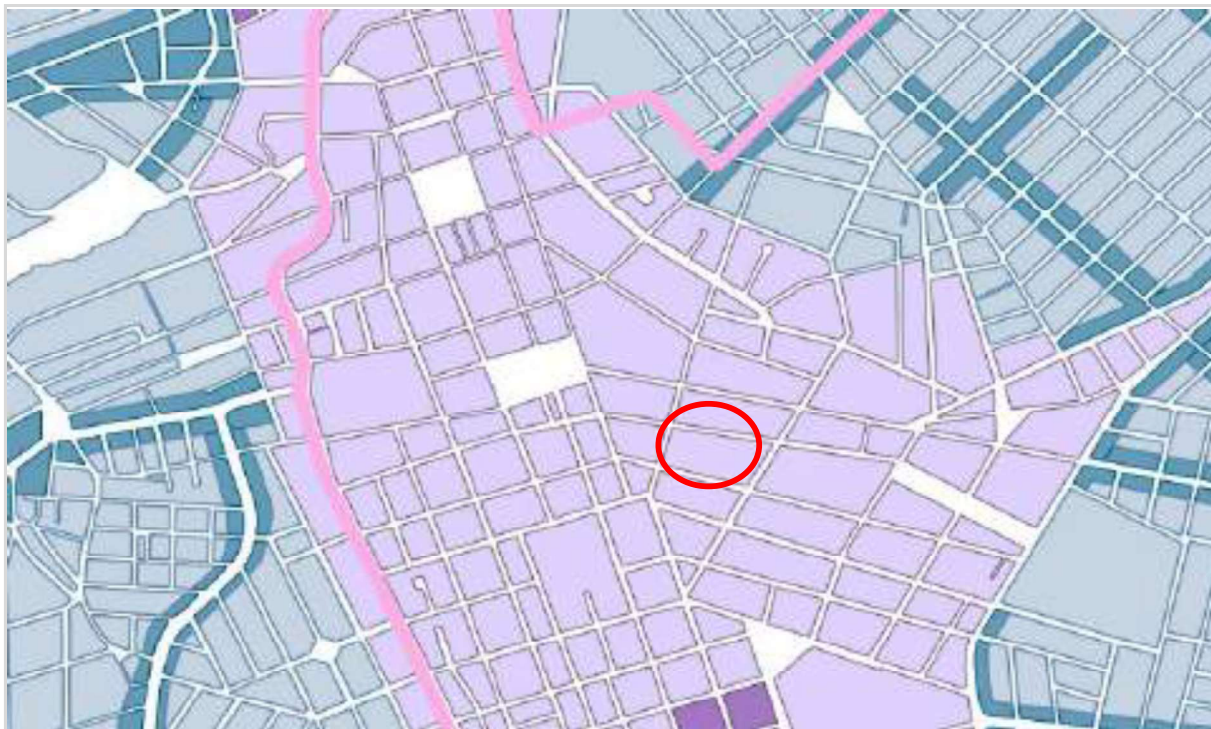
A lei que define o zoneamento municipal vigente no município de Passos, MG, é a Lei Complementar nº 071, publicada em 12 de Janeiro de 2022.

Zoneamento	Atividades permitidas	CA Máx	TO Máx
ZCE - Zona Central	Atividades comerciais e de prestação de serviços de atendimento a todo o município, assim como equipamentos institucionais, com ocupação caracterizada por usos diversos como residências uni e multifamiliares, comércio, serviços e uso institucional.	3,50	0,60





6. Terreno



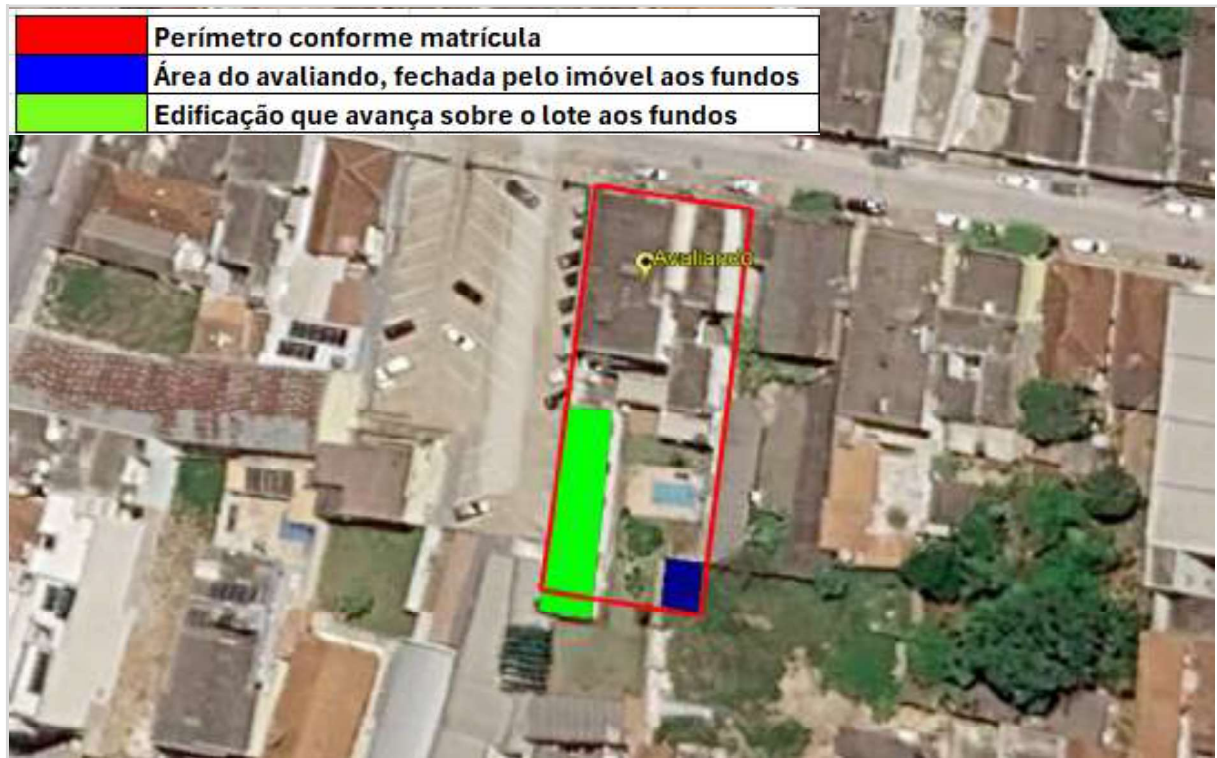
Polígono do terreno conforme confrontações em matrícula:





6. Terreno

Situação atual:



7. Edificações

O presente estudo foi elaborado de forma remota, com base na análise da documentação disponibilizada e de imagens do imóvel, não tendo sido realizada vistoria *in loco*. Conforme os documentos apresentados, o imóvel é composto por duas salas comerciais térreas (nºs 198 e 206) e uma unidade residencial (nº 200-A, anteriormente identificada pelos nºs 202 e 204).

No que se refere aos acessos sob os nºs 200 e 206-A, a certidão apresentada não especifica os respectivos usos vinculados às referidas numerações prediais.

De acordo com a análise de imagens de satélite e demais elementos disponíveis, observa-se que as edificações se estendem até os fundos do terreno, sendo compostas integralmente por dois pavimentos. A certidão de inteiro teor indica áreas construídas individualizadas conforme as respectivas numerações prediais.

Ressalta-se que informações como estado de conservação, padrão construtivo, distribuição interna e idade aparente foram estimadas exclusivamente com base na análise externa do imóvel, não havendo verificação das condições internas, estruturais e funcionais das edificações.

Dessa forma, recomenda-se a realização de vistoria *in loco* para avaliação mais precisa das características físicas, construtivas e do estado geral de conservação do imóvel.

Áreas construídas (m²)

Imóvel	Descrição da edificação	Descrição das áreas do imóvel						
		Certidão de Inteiro Teor	-	-	Situação conforme imagens de satélite			
					Principal	-	-	Total
nº 198	Prédio	104,80	-	-	800,00	-	-	800,00
nº 200	Prédio	104,80	-	-		-	-	
nº 200-A	Prédio	211,70	-	-		-	-	
nº 206	Prédio	111,88	-	-		-	-	
nº 206-A	Prédio	111,88	-	-		-	-	
Total		645,06	-	-	800,00	-	-	800,00

Foi detectada divergência entre as áreas constantes nos documentos e o que foi constatado via imagens de satélite.

A certidão de inteiro teor apresenta a área construída individualizada por acesso, totalizando 645,06 m². Entretanto, a partir de estimativas realizadas com base em imagens de satélite e análise externa do imóvel, infere-se que a área construída possa ser superior àquela informada na documentação apresentada.

Dessa forma, recomenda-se a realização de vistoria *in loco*, preferencialmente com levantamento físico das edificações, a fim de possibilitar aferição mais precisa da área construída efetivamente existente no imóvel.



7. Edificações

Classificação das edificações

Imóvel	Tipo de edificação	Padrão	Idade	Estado de conservação
1	Prédio de uso misto	Simples	38	Necessitando de reparos simples

Para efeito de cálculos, foi adotada a área paradigma de cálculo abaixo:

Certidão de Inteiro Teor	645,06 m ²	Adotou-se a área averbada constante na documentação, por se tratar de informação oficial, considerando a ausência de vistoria presencial no imóvel.
--------------------------	-----------------------	---





8. Fotos do imóvel



Logradouro (imagem via satélite)



Identificação do logradouro (imagem via satélite)



Fachada avaliando (imagem via satélite)



Fachada avaliando (imagem via satélite)



Fachada avaliando (imagem via satélite)



Identificação do avaliando (nº 206)



8. Fotos do imóvel



Vista aos fundos do imóvel (imagem via satélite)



Acesso aos fundos (imagem via satélite)



Vizinho à direita (imagem via satélite)



Identificação vizinho à direita (imagem via satélite)



Vizinho à esquerda (imagem via satélite)



Identificação vizinho à esquerda (imagem via satélite)



9. Fichas de Pesquisa

	SITUAÇÃO PARADIGMA		Tipologia	Prédio comercial	Coordenadas	20°43'23.23"S 46°36'22.54"W
	Área construída	645,06 m²	Padrão construtivo	Simplex	Condomínio	-
	Nº de dormitórios		Nº de suítes:		Idade	38 anos
	Área terreno	930,00 m²	Testada		Profundidade	
	Área terreno (excedente)	-	Área projeção edificação		Prof. Equivalente	-
	Superfície	Seco	Topografia	Plano	Conservação	Regular
	Zoneamento	ZCE - Zona Central			CA máx	3,5 TO máx 0,60
	Andar	-	Situação	Meio de quadra	Localização	Bom
	Valor inclui mobília?	Não	Vista diferenciada	Não possui	Vagas de garagem	Peso
	CUB adotado	CUB - R8/N MG	R\$ 2.533,60 / m²	Abril / 2026		
	Observações	Prédio de uso misto, composto por dois pavimentos.				

	COMPARATIVO 1	VENDA	Data:	07/05/2026	Coordenadas	20°43'12.31"S 46°36'14.77"W
	Endereço	Rua Gonçalves Dias			Estado	MG
	Bairro	Centro	Cidade	Passos	Tipologia	Terreno
	Fonte	Daniel Lau	Telefone	(35) 98404-9444	Condomínio	-
	Área construída		Padrão construtivo	-	Idade	
	Nº de dormitórios		Nº de suítes:		Situação	Esquina
	Área terreno	485,00 m²	Testada		Profundidade	
	Área terreno (excedente)	-	Área projeção edificação		Prof. Equivalente	-
	Superfície	Seco	Topografia	Declive até 5%	Conservação	-
	Zoneamento	ZCE - Zona Central			CA máx	3,5 TO máx 0,60
			Valor inclui mobília?	Não	Localização	Regular
	Preço de anúncio (venda)	R\$ 800.000,00	Status	Oferta	Andar	-
	Valor da benfeitoria		Valor do terreno	R\$ 720.000,00	Vagas de garagem	
	Valor unitário benfeitoria		Valor unitário terreno	R\$ 1.484,54	Vista diferenciada	Não possui
	Observações	Terreno em declive suave, sem benfeitorias, e murado.				



9. Fichas de Pesquisa

	COMPARATIVO 2	VENDA	Data:	07/05/2026	Coordenadas	20°44'0.06"S 46°36'14.66"W
	Endereço	Avenida Juca Stocler			Estado	MG
	Bairro	Belo Horizonte	Cidade	Passos	Tipologia	Prédio comercial
	Fonte	Meares Imóveis	Telefone	(35) 99981-7000	Condomínio	-
	Área construída	445,00 m²	Padrão construtivo	Simplex - Máx.	Idade	35 anos
	N° de dormitórios		N° de suítes:		Situação	Meio de quadra
	Área terreno	420,00 m²	Testada		Profundidade	
	Área terreno (excedente)	-	Área projeção edificação		Prof. Equivalente	-
	Superfície	Seco	Topografia	Plano	Conservação	Regular
	Zoneamento	ZCE - Zona Central			CA máx	3,5 TO máx 0,60
			Valor inclui mobília?	Não	Localização	Bom
	Preço de anúncio (venda)	R\$ 1.750.000,00	Status	Oferta	Andar	-
	Valor da benfeitoria	R\$ 885.900,00	Valor do terreno	R\$ 689.100,00	Vagas de garagem	
	Valor unitário benfeitoria	R\$ 1.990,79	Valor unitário terreno	R\$ 1.640,71	Vista diferenciada	Não possui
	Observações	Imóvel de uso misto, sendo salões comerciais no pavimento térreo e residencial no superior.				
	COMPARATIVO 3	VENDA	Data:	07/05/2026	Coordenadas	20°43'20.55"S 46°36'21.14"W
	Endereço	Avenida Expedicionários			Estado	MG
	Bairro	Centro	Cidade	Passos	Tipologia	Casa isolada
	Fonte	Amélio Imóveis	Telefone	(35) 99944-9287	Condomínio	-
	Área construída	220,00 m²	Padrão construtivo	Médio - Mínimo	Idade	25 anos
	N° de dormitórios		N° de suítes:		Situação	Meio de quadra
	Área terreno	527,18 m²	Testada		Profundidade	
	Área terreno (excedente)	-	Área projeção edificação		Prof. Equivalente	-
	Superfície	Seco	Topografia	Plano	Conservação	Regular
	Zoneamento	ZCE - Zona Central			CA máx	3,5 TO máx 0,60
			Valor inclui mobília?	Não	Localização	Bom
	Preço de anúncio (venda)	R\$ 1.700.000,00	Status	Oferta	Andar	-
	Valor da benfeitoria	R\$ 838.900,00	Valor do terreno	R\$ 691.100,00	Vagas de garagem	
	Valor unitário benfeitoria	R\$ 3.813,18	Valor unitário terreno	R\$ 1.310,94	Vista diferenciada	Não possui
	Observações	Terreno com casa térrea antiga.				

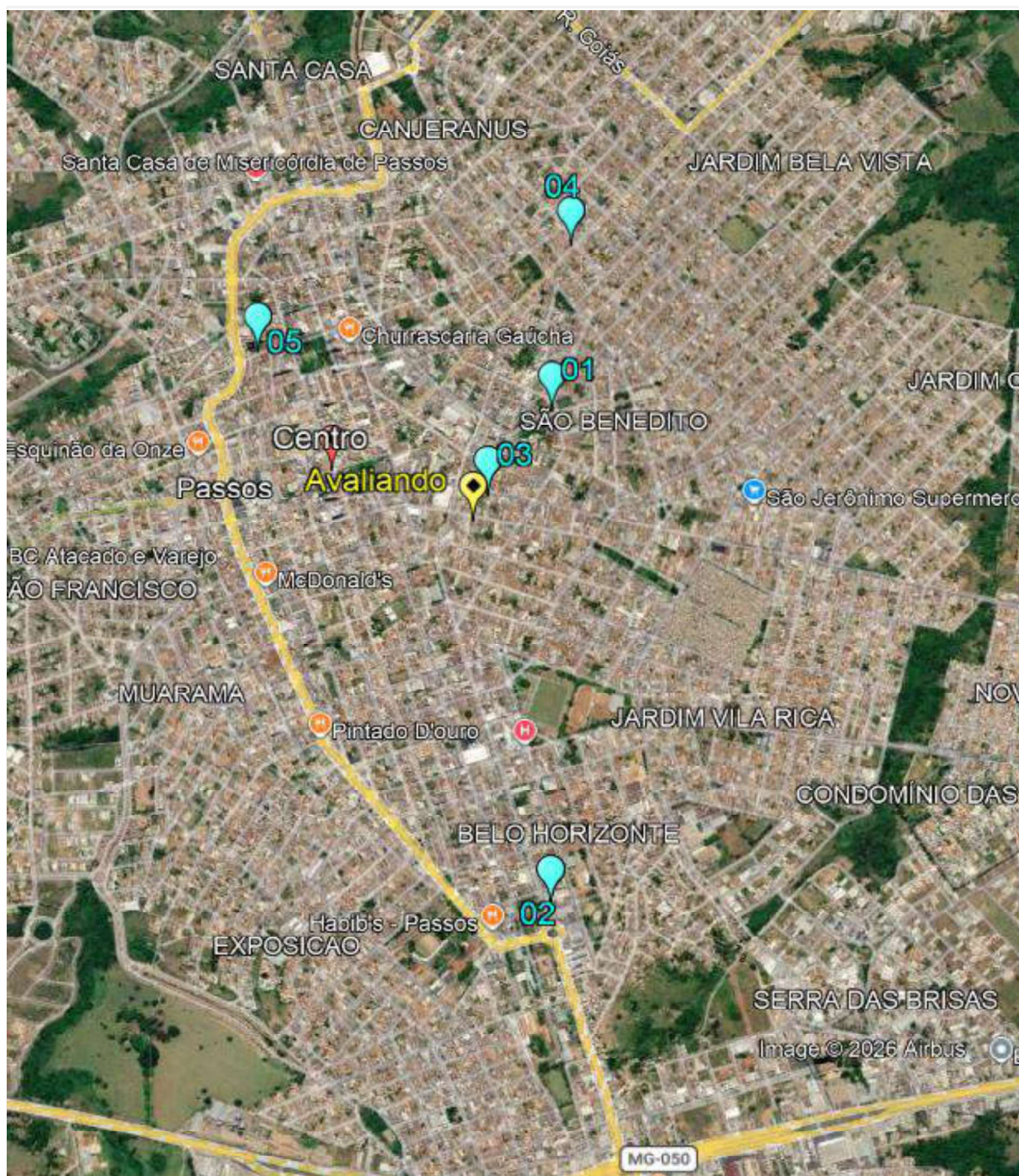


9. Fichas de Pesquisa

	COMPARATIVO 4	VENDA	Data:	07/05/2026	Coordenadas	20°42'56.21"S 46°36'12.94"W
	Endereço	R. Barão de Passos, 1017			Estado	MG
	Bairro	Centro	Cidade	Passos	Tipologia	Prédio comercial
	Fonte	Meares Imóveis	Telefone	(35) 99981-7000	Condomínio	-
	Área construída	450,00 m²	Padrão construtivo	Simples - Mín.	Idade	40 anos
	N° de dormitórios		N° de suítes:		Situação	Esquina
	Área terreno	342,00 m²	Testada		Profundidade	
	Área terreno (excedente)	-	Área projeção edificação		Prof. Equivalente	-
	Superfície	Seco	Topografia	Declive de 5% até 10%	Conservação	Regular
	Zoneamento	ZCE - Zona Central			CA máx	3,5
			Valor inclui mobília?	Não	TO máx	0,60
			Status	Oferta	Localização	Regular
	Preço de anúncio (venda)	R\$ 1.200.000,00	Valor da benfeitoria	R\$ 612.000,00	Andar	-
	Valor da benfeitoria	R\$ 612.000,00	Valor do terreno	R\$ 468.000,00	Vagas de garagem	-
	Valor unitário benfeitoria	R\$ 1.360,00	Valor unitário terreno	R\$ 1.368,42	Vista diferenciada	Não possui
	Observações	Prédio comercial de esquina, com lojas no pavimento térreo e salão no superior.				
	COMPARATIVO 5	VENDA	Data:	07/05/2026	Coordenadas	20°43'6.42"S 46°36'44.50"W
	Endereço	Travessa Joaquim Getúlio, 81			Estado	MG
	Bairro	Centro	Cidade	Passos	Tipologia	Terreno
	Fonte	Logos Inteligência Imob.	Telefone	(35) 99146-9964	Condomínio	-
	Área construída		Padrão construtivo	-	Idade	
	N° de dormitórios		N° de suítes:		Situação	Meio de quadra
	Área terreno	778,00 m²	Testada		Profundidade	
	Área terreno (excedente)	-	Área projeção edificação		Prof. Equivalente	-
	Superfície	Seco	Topografia	Declive até 5%	Conservação	-
	Zoneamento	ZCE - Zona Central			CA máx	3,5
			Valor inclui mobília?	Não	TO máx	0,60
			Status	Oferta	Localização	Regular
	Preço de anúncio (venda)	R\$ 980.000,00	Valor da benfeitoria		Andar	-
	Valor da benfeitoria		Valor do terreno	R\$ 882.000,00	Vagas de garagem	-
	Valor unitário benfeitoria		Valor unitário terreno	R\$ 1.133,68	Vista diferenciada	Não possui
	Observações	Terreno murado, em declive.				



10. Croqui dos elementos comparativos



11. Metodologia

11.1. Metodologia utilizada

Método Evolutivo

Para a determinação do valor de mercado, utilizou-se o Método Evolutivo. De forma indireta, o valor do imóvel é determinado pela reprodução do valor atual de seus componentes básicos, ou seja, terreno e benfeitorias. Na realidade, apenas a componente benfeitoria é avaliada pela reprodução dos custos, já que o processo avaliatório para o terreno necessariamente deve ser o processo comparativo direto, por meio de pesquisa de preços no mercado local.

Para a avaliação das benfeitorias, representadas pelas edificações e outras, utilizou-se a reposição dos custos, levando-se em conta seus preços de reposição atuais, depreciações por idade, estado de conservação e obsolescência, além da componente vantagem da coisa feita ou valores em marcha, que agregam parcelas de valores atrelados a aspectos mercadológicos, como adequação, localização, tamanho e outras variáveis.

A aplicação, neste caso, de metodologia direta por meio do processo comparativo de dados de mercado para o imóvel como um todo apresentaria muita distorção, na medida em que existem muitas diferenças entre os elementos comparativos, em especial quanto à relação entre a área do terreno e a área construída, cuja homogeneização seria dificultosa e empírica, podendo levar a imprecisões indesejáveis para o caso.

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Devido às características do imóvel, não foram identificadas ofertas similares que permitissem a comparação direta, sendo mais recomendável a aplicação de um método indireto, com avaliação separada dos componentes do imóvel.

11.2 Homogeneização de valores

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares, faz-se necessário a aplicação do processo denominado "homogeneização de valores". Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores, tendo como objetivo tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois, por mais similares que sejam, essas sempre apresentam diferenças em relação ao imóvel que, na maioria das vezes, é adotado como paradigma de comparação.

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advêm de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

Após análise do caso, consideram-se fatores de homogeneização que serão utilizados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do imóvel.



12. Homogeneização

Coeficientes para cálculo de homogeneização							
Elemento	1	2	3	4	5	6	7
	Área de Terreno	Topografia	Superfície	Localização	Frentes múltiplas	NA	NA
Avaliando	930,00	1,00	1,000	0,90	1,00	-	-
01	485,00	0,950	1,000	0,80	1,10	-	-
02	420,00	1,000	1,000	0,90	1,00	-	-
03	527,18	1,000	1,000	0,90	1,00	-	-
04	342,00	0,900	1,000	0,80	1,10	-	-
05	778,00	0,950	1,000	0,80	1,00	-	-

Dado	Valor do Terreno (R\$)	Valor Unitário (R\$)	Fator Oferta	Valor unitário (com oferta) (R\$)	Fatores							Somatória dos Fatores	Valor Unitário homogeneizado (R\$)	
					Área de Terreno	Topografia	Superfície	Localização	Frentes múltiplas	NA	NA			
01	720.000,00	1.649,48	0,90	1.484,54	0,922	1,053	1,000	1,125	0,909	1,000	1,000	1,009	1.497,25	
02	689.063,28	1.822,92	0,90	1.640,63	0,905	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,905	1.485,44	
03	691.133,93	1.456,67	0,90	1.311,00	0,932	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,932	1.221,20	
04	468.032,80	1.520,57	0,90	1.368,52	0,882	1,111	1,000	1,125	0,909	1,000	1,000	1,028	1.406,37	
05	882.000,00	1.259,64	0,90	1.133,68	0,956	1,053	1,000	1,125	1,000	1,000	1,000	1,134	1.285,59	
				1387,67	Média								Média	1.379,17
				13,68%	Coef. Variação Inicial								Coef. Variação Final	8,86%

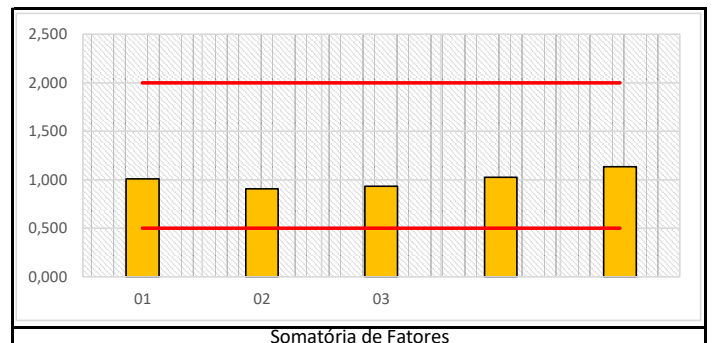
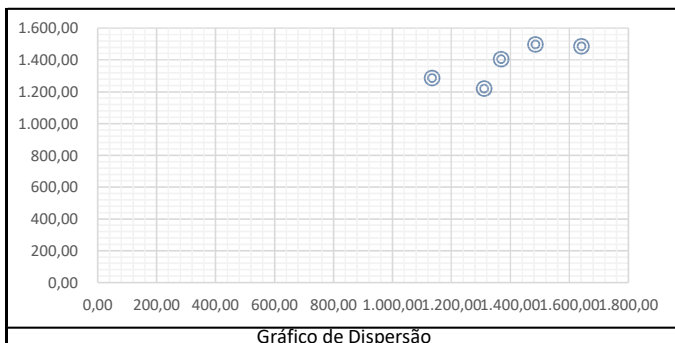
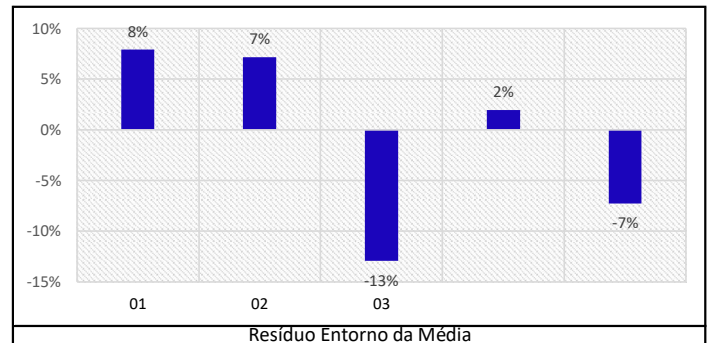
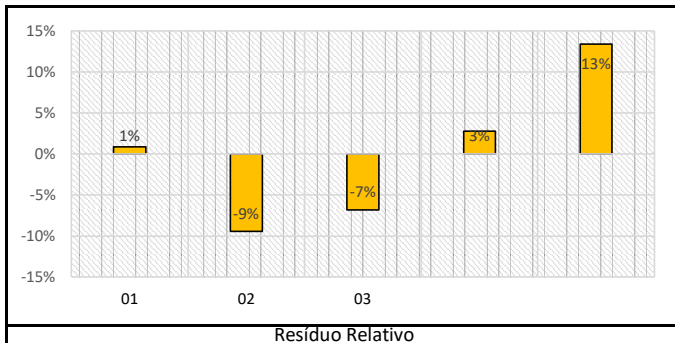
Saneamento			Intervalo de confiança				Formação do valor			
Número de elementos		5	Número de elementos saneados		5	Área (m²)		930,00		
Valor unitário homogeneizado		1.379,17	Coef. (Desvio/MAS)		11,29	Valor Unitário Final (R\$/m²)		1.379,17		
Limite Superior		+ 30%	Desvio Padrão		122	Aproveitamento		1,00		
Limite Inferior		- 30%	Distr. "t" Student		1,48	Valor (R\$)		1.282.628,20		
			Intervalo Superior		1.462,93	6,07%	Valor Arredondado (R\$)		1.283.000,00	
			Intervalo Inferior		1.295,41	-6,07%				
			Ampl. Total Int. Confiança 80%		167,52					
			Ampl. Total Int. Confiança 80% (em %)		12,15%					
			Grau de Precisão			3				

VALOR DE TERRENO		R\$ 1.283.000,00	
------------------	--	------------------	--



12. Homogeneização

12.1. Gráficos



13. Valor das benfeitorias

FORMAÇÃO DE VALOR DAS BENFEITORIAS

RELAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Edific.	Edificações	Tipologia	Padrão Construtivo - PADRÃO		Depreciação - FOC	
			Coef.	Enquadramento	Idade	Conservação
1	Prédio	Prédio de uso misto	1,125	Simples	38	Necessitando de reparos simples

VB = Área construída * CUB R8N* Fator Padrão Construtivo * FOC

Edific.	Área construída (m²)			CUB - R8/N MG - Abril	Padrão Construtivo	Depreciação FOC	Valor unitário R\$/m²	Valor Total (R\$)	Valor Total (R\$) arredondado
	Inicial	Fator Ponderação	Área ponderada						
1	645,06	1	645,06	2.533,60 / m²	1,125	0,5163	1.471,66	949.306,09	949.000,00

Valor Total R\$ 949.000,00

VALOR DE MERCADO DAS BENFEITORIAS R\$ 949.000,00



14. Valor total do imóvel

VALOR DE TERRENO	R\$ 1.283.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 949.000,00
FATOR DE AJUSTE AO MERCADO	1,00
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	R\$ 2.232.000,00

15. Valor de liquidação forçada

Esse trabalho considera a liquidação de um imóvel como sendo a sua rápida e imediata alienação. Nesse sentido, os autores consideram "que deve ser considerada a redução do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente e ganho e a perda dos juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado imobiliário regional, período esse expresso pela velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando".



FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) - R\$			Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		
IPTU	-	0,02% a. m.	Taxa aplicação financeira (a.a.)	16,50%	Taxa Selic + 2%
Manutenção/administração	-	0,02% a. m.	Inflação média (a.a.)	4,14%	IPCA 12 meses
Condomínio	-	0,02% a. m.	Custo financeiro total	11,87%	a.a.
Outros	-	0,02% a. m.	Taxa de risco	0,33%	a.m.
Total 01		0,08% a. m.	Total 02	1,27%	a.m.
Despesas totais (1+2)			Prazo de comercialização		
1,35% a.m.			30 meses		

Determinação do Valor de Liquidação Forçada

$$Valor\ de\ Liquidação\ Forçada = \frac{Valor\ de\ Mercado}{(1 + i)^n}$$

i - Taxa de Desconto (a.m.)	1,35%
i - Taxa de Desconto (a.a.)	17,44%
n - número de meses	30 meses
Valor de liquidação forçada	R\$ 1.493.000,00
Coefficiente calculado	67%

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 1.493.000,00
------------------------------------	-------------------------



16. Especificação da avaliação

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
Total:			10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no mínimo grau III com os demais no mínimo grau II	Itens 2 e 4 no mínimo grau II e os demais no mínimo grau I	Todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Intervalo de confiança:			12,15%
GRAU DE PRECISÃO :			III



16. Especificação da avaliação

Tabela 6 - Graus de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
Total:			6

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	7	5	3
<i>Itens Obrigatórios no grau correspondente</i>	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo grau II	todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II

Tabela 10 - Graus de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no Método comparativo ou no involutivo	3
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no Método da Quantificação do Custo	2
3	Fator Comercialização	Arbitrado	1
Total:			6

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

Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	8	5	3
<i>Itens Obrigatórios no grau correspondente</i>	1 e 2, com 3 no mínimo grau II	1 e 2, no mínimo grau II	todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II



ANEXO - Levantamento Indícios Contaminação

LEVANTAMENTO DE INDÍCIO DE CONTAMINAÇÃO

(ANEXO I DO NORMATIVO SARB 014/2014)

(Atualizado pela redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 00 de janeiro de 1900.

1 - DADOS GERAIS DO IMÓVEL E DO PROPONENTE

1.1 - Identificação do imóvel:	Prédio de uso misto		
1.2 - Endereço:	Dois de Novembro, 198, 200, 200-A, 206 e 206-A		
1.2 - Cidade:	Passos	1.2 - CEP:	37900-128
1.2 - Bairro:	Centro	1.2 - Estado:	MG
1.3 - Uso atual do imóvel:	Misto	Uso pretendido:	Misto
1.4 - Existe indústria no local?	Sim	☒ Não	Nome: Ramo:
1.5 - Coordenadas Geográficas:	20°43'23.23"S 46°36'22.54"W		
1.6 - Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)?	Sim	☒ Não	
1.7 - Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade (Vide Anexo II).			

2 - IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1 - O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

☐ Sim ☒ Não ☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Fontes consultadas:

☐ Órgão Ambiental Municipal:	
☒ Órgão Ambiental Estadual:	FEAM - Fundação Estadual do Meio Ambiente

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 6, indicando "sim" na pergunta 6.1

2.2 - Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

☒ Não ☐ Sim. Que tipo? Quando?



ANEXO - Levantamento Indícios Contaminação

LEVANTAMENTO DE INDÍCIO DE CONTAMINAÇÃO

2.3 - Os logradouros que perfazem o entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros)

☒ Não

☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas.

☐ Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

Fontes consultadas:

☐ Órgão Ambiental Municipal:

☒ Órgão Ambiental Estadual:

FEAM - Fundação Estadual do Meio Ambiente

3 - IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1 - Identificação de potenciais fontes de contaminação. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	Não acessível	Não acessível
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	Não acessível	Não acessível
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	Não acessível	Não acessível
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	Não acessível	Não acessível
Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.	Não acessível	Não acessível
Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas.	Não acessível	Não acessível
Outros. Descrever:	Não acessível	Não acessível
Fontes de Informação:		
Não possível analisar as circunstâncias acima, devido a falta de vistoria ao imóvel.		
Observações e/ou justificativa:		

Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar "sim" na pergunta 6.1.



ANEXO - Levantamento Indícios Contaminação

LEVANTAMENTO DE INDÍCIO DE CONTAMINAÇÃO

3.2 - Infraestrutura:

Imóvel avaliando	Existe	Não existe	Inform. não acessível
Possui caixa separadora de água e óleo?	.	.	X
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	.	X	.
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	.	.	X
Possui reservatório de água subterrâneo?	.	.	X
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	.	.	X
Possui espaços subterrâneos?	.	.	X
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?	.	.	X

3.3. Indicar a seguir se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	Não acessível	Não acessível
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	Não acessível	Não acessível
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	Não acessível	Não acessível
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	Não acessível	Não acessível
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	Não acessível	Não acessível
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	Não acessível	Não acessível
Comércio. Que tipo:	Não acessível	Não acessível
Outros. Descrever:	Não acessível	Não acessível
Fontes de Informação:		
Não possível analisar as circunstâncias acima, devido a falta de vistoria ao imóvel.		
Observações e/ou justificativa:		

3.4. Informações ou observações complementares:



ANEXO - Levantamento Indícios Contaminação

LEVANTAMENTO DE INDÍCIO DE CONTAMINAÇÃO

4 - ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL

4.1 - Nos logradouros que perfazem o entorno onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras?

☐ Sim ☒ Não

Caso afirmativo, indicar:

4.2 - No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Entorno do imóvel avaliando	Existe	Não existe	Inform. não acessível
Indústrias. Quais?		X	
Mineradora. Qual?		X	
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.		X	
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.		X	
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferrolho ou cemitério.		X	
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos:		X	
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'.		X	
Outros. Descrever:		X	
Fontes de Informação:			
Conforme imagens de satélite.			
Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno?			
Observações e/ou justificativa:			





ANEXO - Levantamento Indícios Contaminação

LEVANTAMENTO DE INDÍCIO DE CONTAMINAÇÃO

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Indícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" na pergunta 6.3.

5 - PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1 - O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2 - O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3 - Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel.

Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6 - RESUMO

6.1 - Indícios de contaminação no imóvel:

☐ Sim ☐ Não

☒ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

Não foi possível averiguar as condições do imóvel, devido a ausência de vistoria. Através de pesquisas online, não foi localizado informações que relacione o imóvel a indícios de contaminação.

6.2 - No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 - No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

7 - RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO

Data: 06 de maio de 2026.

Dárcio Pereira Daniel
Engenheiro Civil (CREA SP: 44861/D)
CEO / Responsável técnico
D2 Engenharia e Avaliações Ltda

Roberto Carlos Oliveira
Engenheiro Civil (CREA SP: 5.069.518.853)
Diretor técnico
D2 Engenharia e Avaliações Ltda





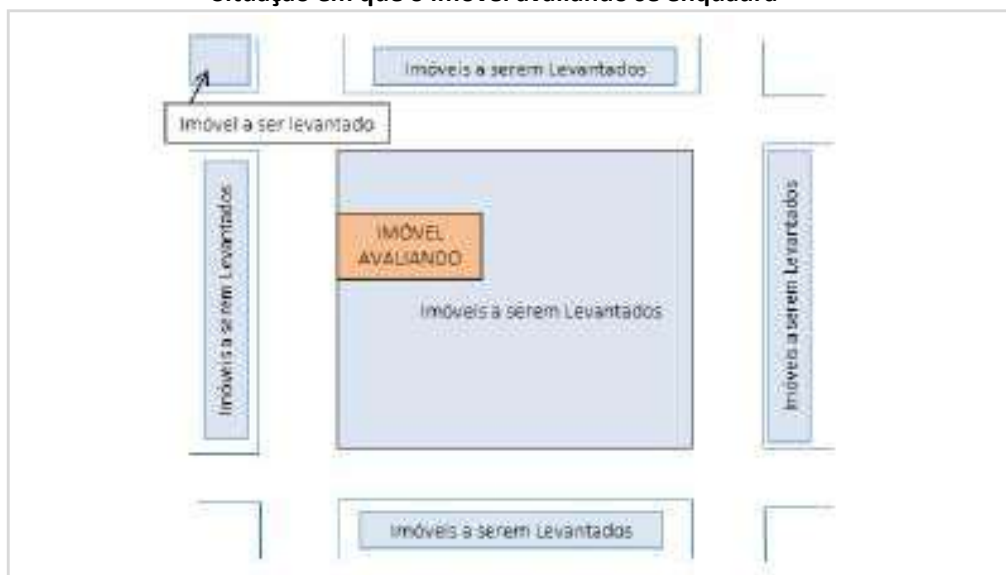
ANEXO - Levantamento Indícios Contaminação

LEVANTAMENTO DE INDÍCIO DE CONTAMINAÇÃO

Foto aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.
(ANEXO II DO NORMATIVO SARB 014/2014)



Situação em que o imóvel avaliando se enquadra





Termo de encerramento

Este trabalho foi conduzido com total imparcialidade, de forma independente e livre de quaisquer benefícios, interesses ou vínculos que possam comprometer a atuação do profissional responsável.

São Paulo / SP, 06 maio de 2026

Dácio Pereira Daniel
Engenheiro Civil (CREA SP: 0.600.448.610)
CEO
D2 Engenharia e Avaliações Ltda

Roberto Carlos Oliveira
Engenheiro Civil (CREA SP: 5.069.518.853)
Diretor técnico
D2 Engenharia e Avaliações Ltda

