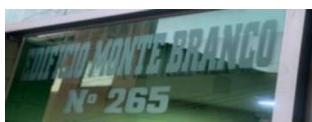


OLV Avaliações e Perícias de Imóveis		Laudo de avaliação		Jive																																														
Junção: JIVE		JIVE		Protocolo: 0																																														
				Nº Laudo: 1																																														
																																																		
																																																		
																																																		
Grupo:	0	Cota:	0																																															
Proponente:	Avaliação Extrajudicial - FLF - Espólio de Agnelo Bueno Pacheco			Data recebimento doc.: X																																														
Endereço:	Rua MUZAMBINHO			Nº: 265																																														
Compl.:	AP 201	Bairro:	cruzeiro	Data Visita: 18/06/2025																																														
Cidade:	Belo Horizonte	Cep.:	30310-260	UF.: MG																																														
Tipo de operação																																																		
VALOR DE MERCADO																																																		
Valor de Mercado																																																		
R\$ 554.000,00		Quinhentos E Cinquenta E Quatro Mil Reais																																																
Valor de Liquidez 70%																																																		
R\$ 387.800,00		Trezentos E Oitenta E Sete Mil, Oitocentos Reais																																																
Matrícula imóvel: 1414																																																		
<table><thead><tr><th colspan="3">Áreas</th><th colspan="2">Geral</th></tr><tr><th>MATRÍCULA</th><th>IPTU</th><th>ESTIMADA</th><th>Tipo Imóvel:</th><th>APARTAMENTO</th></tr></thead><tbody><tr><td>Terreno: 704,5000</td><td>Terreno: 710,0000</td><td>Terreno: 704,5000</td><td>Idade Aparente:</td><td>35</td></tr><tr><td>Construída: 153,8300</td><td>Construída: 139,0600</td><td>Construída: 153,8300</td><td>Qtde. Quartos:</td><td>0</td></tr><tr><td>Comum: 0,0000</td><td></td><td></td><td>Comercialização:</td><td>BOM</td></tr><tr><td>Garagem: 0,0000</td><td></td><td></td><td>Localização:</td><td>BOM</td></tr><tr><td>Depósito: 0,0000</td><td></td><td></td><td>Regime de Ocupação:</td><td>OCUPADO</td></tr><tr><td>Total: 153,8300</td><td colspan="2">Áreas sem averbação (m²)</td><td>Condições de habitabilidade:</td><td>SIM</td></tr><tr><td>Fração ideal: 0,0728</td><td colspan="2">0,0000</td><td>Imóvel residencial com uso comercial?</td><td>NÃO</td></tr></tbody></table>						Áreas			Geral		MATRÍCULA	IPTU	ESTIMADA	Tipo Imóvel:	APARTAMENTO	Terreno: 704,5000	Terreno: 710,0000	Terreno: 704,5000	Idade Aparente:	35	Construída: 153,8300	Construída: 139,0600	Construída: 153,8300	Qtde. Quartos:	0	Comum: 0,0000			Comercialização:	BOM	Garagem: 0,0000			Localização:	BOM	Depósito: 0,0000			Regime de Ocupação:	OCUPADO	Total: 153,8300	Áreas sem averbação (m²)		Condições de habitabilidade:	SIM	Fração ideal: 0,0728	0,0000		Imóvel residencial com uso comercial?	NÃO
Áreas			Geral																																															
MATRÍCULA	IPTU	ESTIMADA	Tipo Imóvel:	APARTAMENTO																																														
Terreno: 704,5000	Terreno: 710,0000	Terreno: 704,5000	Idade Aparente:	35																																														
Construída: 153,8300	Construída: 139,0600	Construída: 153,8300	Qtde. Quartos:	0																																														
Comum: 0,0000			Comercialização:	BOM																																														
Garagem: 0,0000			Localização:	BOM																																														
Depósito: 0,0000			Regime de Ocupação:	OCUPADO																																														
Total: 153,8300	Áreas sem averbação (m²)		Condições de habitabilidade:	SIM																																														
Fração ideal: 0,0728	0,0000		Imóvel residencial com uso comercial?	NÃO																																														
Vagas de Garagem																																																		
Qtde. vagas de garagem:	1	Matrícula da vaga autônoma:		0																																														
Cond. Possui vagas?	SIM	Nº Vaga autônoma:		0																																														
Comentários:																																																		
Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriação que pesem sobre o mesmo e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação não sendo considerado nenhum valor intangível que possa existir sobre o mesmo.			Diagnóstico de mercado																																															
			Foi realizado vistoria externa do imóvel apenas, não tivemos acesso ao interior.																																															
			Imóvel localizado dentro do condomínio Edifício Monte Branco																																															
			Com gás encanado																																															
			Possui proximidade com Universidade FUMEC (FUMEC), Escola Theodor Herzl, Professor Amílcar Vianna Martins, Praça da Bandeira, Escola da Serra e Mercado Distrital do Cruzeiro,																																															
Vistoriador:	LUIZA SILVA METZKER		Data:	18/06/2025																																														
CREA/ CAU:	A163837-8		Hora:	8:00																																														
Local:	SÃO PAULO-SP		Engº.:	LUCAS ARANTES DE ARAUJO OLIVEIRA																																														
Data laudo:	18/06/2025		Crea:	5070435568-SP																																														

		Laudo de avaliação					
Junção: JIVE		JIVE		Protocolo: 0		Nº Laudo: 1	
Características da Região							
Até	500 m	1000 m	> 1000 m	Bairro	Predominância		
Coleta de lixo:	X	0	0	ANTIGO	RESIDENCIAL		
Transporte coletivo:	X	0	0				
Comércio:	X	0	0	Padrão das construções	Tráfego		
Rede Bancária:	X	0	0				
Escola:	0	X	0	NORMAL	MODERADO		
Saúde:	0	X	0				
Segurança:	0	X	0				
Lazer:	0	X	0				
Terreno				Imóvel			
Infra-Estrutura Urbana		Área (m²)		Tipo de implantação			
X	Água	704,5000		CONDOMINIO			
X	Esgoto sanitário	Zoneamento		Padrão da construção			
X	Energia Elétrica	RESIDENCIAL		NORMAL			
X	Telefone	Topografia		Estado de Conservação			
X	Pavimentação	PLANO		REGULAR			
X	Arborização	Formato		Nº de Pavimentos			
X	Esgoto Pluvial	IRREGULAR		1			
0	Gás Canalizado	Dimensões (m)		Estrutura			
X	Iluminação Pública	Frente:	1,0000	ALVENARIA/ CONCRETO			
0	Fossa	Fundos:	0,0000	Fechamento Paredes			
0	Poço	L. Direito:	0,0000	ALVENARIA			
Coordenada Geográfica		L. Esquerdo:	0,0000	Esquadrias			
19°56'47.0"S 43°55'24.7"W				FERRO			
Descrição do Imóvel							
Características do prédio em que se encontra a unidade (NO CASO DE APARTAMENTO)							
Uso do Prédio:		RESIDENCIAL					
Qtde. Pavimentos:		3					
Qtde. Subsolos:		1					
Qtde. Unidades por andar:		0					
Qtde. Elevadores:		0					
Estado de conservação do prédio:		REGULAR					
Piscina:		NÃO					
Playground:		NÃO					
Salão de Festas:		NÃO					
Quadra:		NÃO					
Churrasqueira:		NÃO					
Gerador:		NÃO					
Estado de conservação do Condomínio:		BOM					

 Laudo de avaliação 															
Junção: JIVE JIVE					Protocolo: 0					Nº Laudo: 1					
1	Amostra 1														
	Endereço: RUA MUZAMBINHO, 265					Bairro: CRUZEIRO									
	Cidade: BELO HORIZONTE					Estado: MG									
	Idade Aparente: 35					Oferta/Transação: OFERTA									
	Tipologia: APARTAMENTO					Classe: RESIDENCIAL									
	Conservação: REGULAR		V. Unit. Privativo: R\$ 3.660,13		Vaga: 1		Data da Pesquisa: 17/06/2025		Padrão: MÉDIO						
	Á. Homogeneizada: 153		Valor: R\$ 560.000,00		Andar: 1		Quarto/Suíte: 4								
	Á. Construída: 153		Á. Terreno:		Vista: 1		Topografia:		Mult. Frontes:						
	Áreas Equivalentes Térreo (e): Mez/1º Pav. (e): Pavimentos (e): Est. Coberto (e): Est. Decoberto (e): Código Tipo (e): Tipologia (e): Amplitude (e): Índice (e): P. m² Const. Foc (e): Transposição														
	Observação: Informante: VALORE IMÓVEIS Alerta/Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-varanda-cruzeiro-belo-horizonte-mg-165m2-id-2741306981/ Fone: SITE														
	2	Amostra 2													
		Endereço: RUA MUZAMBINHO, 313					Bairro: CRUZEIRO								
Cidade: BELO HORIZONTE					Estado: MG										
Idade Aparente: 35					Oferta/Transação: OFERTA										
Tipologia: APARTAMENTO					Classe: RESIDENCIAL										
Conservação: REGULAR		V. Unit. Privativo: R\$ 4.800,00		Vaga: 1		Data da Pesquisa: 17/06/2025		Padrão: MÉDIO							
Á. Homogeneizada: 100		Valor: R\$ 480.000,00		Andar: 1		Quarto/Suíte: 3									
Á. Construída: 100		Á. Terreno:		Vista: 1		Topografia:		Mult. Frontes:							
Áreas Equivalentes Térreo (e): Mez/1º Pav. (e): Pavimentos (e): Est. Coberto (e): Est. Decoberto (e): Código Tipo (e): Tipologia (e): Amplitude (e): Índice (e): P. m² Const. Foc (e): Transposição															
Observação: Informante: LUIZ RENATO IMOVEIS Alerta/Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-seguranca-interna-cruzeiro-belo-horizonte-mg-100m2-id-2716564706/ Fone: SITE															
3		Amostra 3													
		Endereço: RUA JORNALISTA JAÍR SILVA, 180					Bairro: CRUZEIRO								
	Cidade: BELO HORIZONTE					Estado: MG									
	Idade Aparente: 35					Oferta/Transação: OFERTA									
	Tipologia: APARTAMENTO					Classe: RESIDENCIAL									
	Conservação: REGULAR		V. Unit. Privativo: R\$ 5.267,86		Vaga: 2		Data da Pesquisa: 17/06/2025		Padrão: MÉDIO						
	Á. Homogeneizada: 112		Valor: R\$ 590.000,00		Andar: 1		Quarto/Suíte: 4								
	Á. Construída: 112		Á. Terreno:		Vista: 1		Topografia:		Mult. Frontes:						
	Áreas Equivalentes Térreo (e): Mez/1º Pav. (e): Pavimentos (e): Est. Coberto (e): Est. Decoberto (e): Código Tipo (e): Tipologia (e): Amplitude (e): Índice (e): P. m² Const. Foc (e): Transposição														
	Observação: Informante: CHAVES NA MÃO Alerta/Site: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-mg-belo-horizonte-cruzeiro-112m2-RS590000/id-31329116/ Fone: SITE														
	4	Amostra 4													
		Endereço: RUA JORNALISTA JAÍR SILVA, 180					Bairro: CRUZEIRO								
Cidade: BELO HORIZONTE					Estado: MG										
Idade Aparente: 20					Oferta/Transação: OFERTA										
Tipologia: APARTAMENTO					Classe: RESIDENCIAL										
Conservação: BOM		V. Unit. Privativo: R\$ 7.090,91		Vaga: 1		Data da Pesquisa: 17/06/2025		Padrão: MÉDIO							
Á. Homogeneizada: 110		Valor: R\$ 780.000,00		Andar: 1		Quarto/Suíte: 3									
Á. Construída: 110		Á. Terreno:		Vista: 1		Topografia:		Mult. Frontes:							
Áreas Equivalentes Térreo (e): Mez/1º Pav. (e): Pavimentos (e): Est. Coberto (e): Est. Decoberto (e): Código Tipo (e): Tipologia (e): Amplitude (e): Índice (e): P. m² Const. Foc (e): Transposição															
Observação: Informante: CHAVES NA MÃO Alerta/Site: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-mg-belo-horizonte-cruzeiro-360m2-RS780000/id-31328252/ Fone: SITE															
5		Amostra 5													
		Endereço: RUA MUZAMBINHO, 244					Bairro: CRUZEIRO								
	Cidade: BELO HORIZONTE					Estado: MG									
	Idade Aparente: 35					Oferta/Transação: OFERTA									
	Tipologia: APARTAMENTO					Classe: RESIDENCIAL									
	Conservação: REGULAR		V. Unit. Privativo: R\$ 4.020,13		Vaga: 1		Data da Pesquisa: 17/06/2025		Padrão: MÉDIO						
	Á. Homogeneizada: 149		Valor: R\$ 599.000,00		Andar: 1		Quarto/Suíte: 3								
	Á. Construída: 149		Á. Terreno:		Vista: 1		Topografia:		Mult. Frontes:						
	Áreas Equivalentes Térreo (e): Mez/1º Pav. (e): Pavimentos (e): Est. Coberto (e): Est. Decoberto (e): Código Tipo (e): Tipologia (e): Amplitude (e): Índice (e): P. m² Const. Foc (e): Transposição														
	Observação: Informante: CHAVES NA MÃO Alerta/Site: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-mg-belo-horizonte-cruzeiro-975m2-RS599000/id-28424095/ Fone: SITE														
	Homogeneização para o avaliando														
	Amostra	V. Unit.	F. Fonte	F. Área	F. Comercialização	F. Transposição	F. Padrão	Foc	F. Vaga	F. Andar	FAT	Unit. Homog.			
1	3660,13	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3289,67				
2	4800,00	0,90	0,95	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	1,00	0,83	3583,04				
3	5267,86	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,87	4142,41				
4	7090,91	0,90	0,92	1,00	1,00	0,88	0,73	1,00	1,00	0,53	3388,38				
5	4020,13	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	3589,38				
											Média:	R\$ 3.598,57			
Memória de Cálculo (Valor do Imóvel)											Limite Max:	R\$ 4.678,15			
Áreas											Limite Min:	R\$ 2.519,00			
Valor Unitário															
Coeficientes															
F. Comercialização															
Padrão IBA Foc															
Total Individual											Fator de Liquidez	70%			
Área Terreno(m²):	704,50				1,00	1,00	1,00	1,00			TSTUDENT:	1,533			
Área Constr. (m²):	153,83	R\$ 3.598,57		1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 553.568,60			Desvio Padrão:	330,03			
Valor Final de Avaliação:											eficiente de Variação:	9,17%			
R\$ 554.000,00											Intervalo de Confiança:	12,58%			
Valor de Liquidez:											IC Superior:	3824,87 6,29%			
R\$ 387.800,00											IC Inferior:	3372,28 -6,29%			
											Grau de Fundamentação:	Grau II=7 pto			
											Grau de Precisão:	Grau III<30%			



Laudo de avaliação



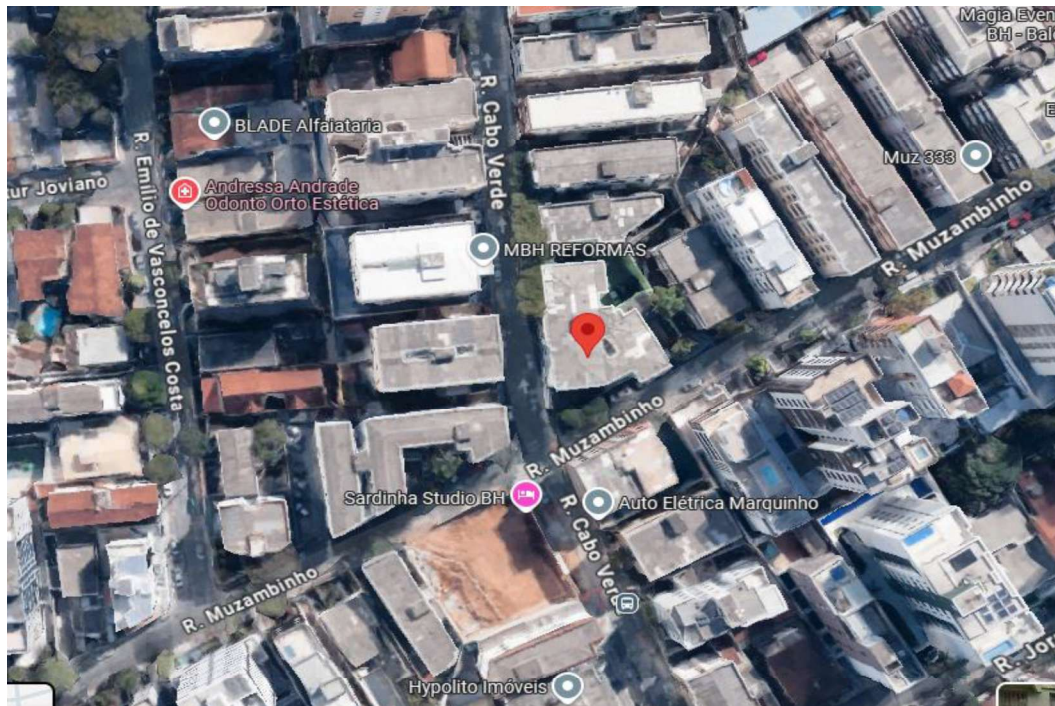
Junção: JIVE

JIVE

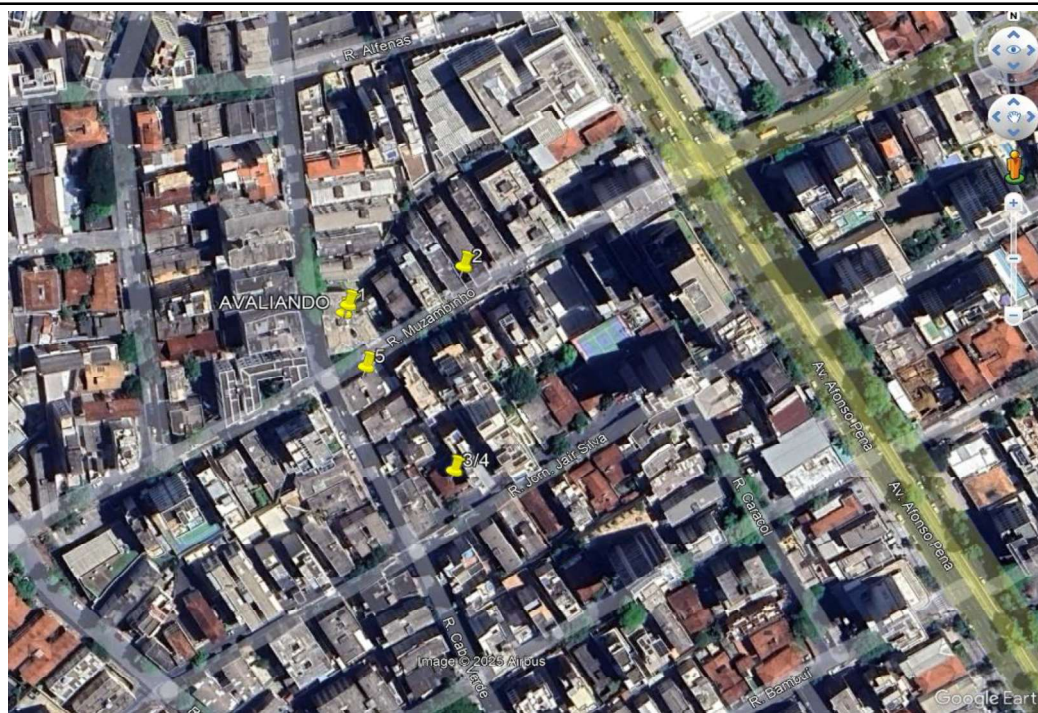
Protocolo: 0

Nº Laudo: 1

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE QUADRA



		Laudo de avaliação		
Função: JIVE	JIVE	Protocolo: 0	Nº Laudo: 1	
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO				



		Laudo de avaliação			
Função: JIVE		JIVE		Protocolo: 0	
Nº Laudo: 1					
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO					



 Laudo de avaliação 			
Função: JIVE	JIVE	Protocolo: 0	Nº Laudo: 1
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO			



IDENTIFICAÇÃO

Nº do laudo	Cota	Revisão	
-	-	-	
Interessado/ Proponente	Responsável por acompanhar a vistoria		
ESPOLIO DE AGNELO BUENO PACHECO	Vistoria Externa		
Proprietário	Contato do responsável por acompanhar a vistoria		
ESPOLIO DE AGNELO BUENO PACHECO	Vistoria Externa		
Endereço do imóvel avaliando	Nº	Complemento	
RUA MUZAMBINHO	265	EDF. MONTE BRANCO, APTO 201	
Bairro	Cidade	UF	CEP
CRUZEIRO	BELO HORIZONTE	MG	30310-280
Vistoriador	Nº Matrícula do Imóvel	Matrícula Individualizada 1	
KELLE	1414	-	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante	Padrão da região
Residencial	Médio
Infraestrutura	Serviços públicos
☒ Água	☐ Metrô
☒ Esgoto sanitário	☐ Ônibus
☒ Energia Elétrica	☐ Comércio
☒ Telefone	☐ Rede bancária
☒ Pavimentação	☐ Escola
☒ Esgoto Pluvial	☐ Lazer
☒ Gás canalizado	☐ Segurança
☒ Iluminação pública	☐ Hospital

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

TERRENO

Formato	Topografia	Área Averbada em Matrícula		
Regular	Plana	704,50 m²		
Fração Ideal	Frente (m)	Fundo (m)	Lado Esq.(m)	Lado Dir.(m)
0,00%	-	-	-	-
Situação	Nº de Frentes	Zoneamento		
Meio de Quadra	1	Urbano		

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-	-
Número das vagas			
-			
-	Coberta	-	Averbada com Matrícula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)	Área Privativa Averbada			
Apartamento	Médio	Regular	153,82			
Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Área Comum Averbada		
Pintura	Alumínio	3	8 Anos	-		
Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades	Nº Elevador/Torre	Área Edificada Averbada
1	3	3	-	-	-	153,820
INFRAESTRUTURA		Área Total Averbada		Área Não Averbada		
☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet	☐ Vigilância Eletrônica	153,820		-
☐ Salão de Festas	☐ Piscina	☐ Pista de Cooper	☐ Sistema de Telefonia			
☐ Salão de Jogos	☐ Sauna	☐ Brinquedoteca	☐ Lojas de Conveniências			
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Gerador	☐ Jardins			
DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS				Área utilizada para cálculo: Construída conforme matrícula 153,82		
Quantidade	Piso	Parede	Forro			
Sala	1	Vinílico	Pintura	Laje		
Cozinha	1	Vinílico	Pintura	Laje		
Sanitário Social	2	Cerâmica	Pintura	Laje		

Observações Gerais

Não foi possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel. Neste caso, em comum acordo com o contratante, realizou-se uma vistoria externa e foi utilizada uma situação paradigma para a divisão interna da mesma. Proseguiu-se com a avaliação com base em informações e documentação disponibilizada pelo contratante, anexa a este Laudo. Por não ter sido realizada a vistoria interna do imóvel, foram realizadas considerações hipotéticas sobre a unidade, que configuram uma situação paradigma, explicitadas na primeira página deste documento.

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ? ☒ SIM ☐ NÃO (justificativa em obs. gerais)

O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ☒ SIM ☐ NÃO (justificativa em obs. gerais)

Valor Final de mercado para venda

V. Final = R\$ 576.000,00

Valor de Liquidação Forçada (70%)

VL = R\$ 403.200,00

Nome da empresa

CONSUL ENGENHARIA LTDA.

CREA Nº

39392 / D

ART

BA20180206306

BELO HORIZONTE, 17 de Junho de 2025.

Nome do Profissional

MARCUS VINICIUS DE OLIVEIRA NETO

FICHA DE PESQUISA									
(apresentar no mínimo 05 dados)									
Dado nº:	1	Data do evento:			Evento:	☒ oferta ☐ transação			
		Valor venda/oferta:	R\$ 1.750.000,00		Fonte:	Colonia Netmoveis			
 Foto dado 1		Tel./site/e-mail:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cruzeiro-bairros-bel						
		Endereço:	Rua Muzambinho,28						
		Bairro:	Cruzeiro	Cidade/UF:	Belo Horizonte/MG				
		Tipo:	☒ apto. ☐ sala ☐ Casa						
		Áreas (m²)	Construída:	150,00	Privativa:	150,00			
	Características	Quartos	qtde total:	2	Nº banheiros:	2			
			qtde suítes:	2	Nº de vagas:	2			
		DCE:	☐ sim ☒ não		Andar:	-			
	Nº elevadores:	-		Idade aparente:	10				
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim							
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal ☐ normal/alto ☐ luxo							
	Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo							
Informações									
Dado nº:	2	Data do evento:			Evento:	☒ oferta ☐ transação			
		Valor venda/oferta:	R\$ 575.000,00		Fonte:	Prolar Netmoveis			
 Foto dado 2		Tel./site/e-mail:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cruzeiro-bairros-bel						
		Endereço:	Rua Muzambinho						
		Bairro:	Cruzeiro	Cidade/UF:	Belo Horizonte/MG				
		Tipo:	☒ apto. ☐ sala ☐ Casa						
		Áreas (m²)	Construída:	110,00	Privativa:	110,00			
	Características	Quartos	qtde total:	2	Nº banheiros:	2			
			qtde suítes:	1	Nº de vagas:	1			
		DCE:	☐ sim ☒ não		Andar:	-			
	Nº elevadores:	-		Idade aparente:	15				
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim							
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal ☐ normal/alto ☐ luxo							
	Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo							
Informações									
Dado nº:	3	Data do evento:			Evento:	☒ oferta ☐ transação			
		Valor venda/oferta:	R\$ 480.000,00		Fonte:	Admoveisbh			
 Foto dado 3		Tel./site/e-mail:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cruzeiro-bairros-bel						
		Endereço:	Rua Muzambinho,313						
		Bairro:	Cruzeiro	Cidade/UF:	Belo Horizonte/MG				
		Tipo:	☒ apto. ☐ sala ☐ Casa						
		Áreas (m²)	Construída:	110,00	Privativa:	110,00			
	Características	Quartos	qtde total:	3	Nº banheiros:	1			
			qtde suítes:	0	Nº de vagas:	1			
		DCE:	☐ sim ☒ não		Andar:	-			
	Nº elevadores:	-		Idade aparente:	15				
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim							
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal ☐ normal/alto ☐ luxo							
	Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo							
Informações									

Dado nº:	4	Data do evento:		Evento:	☒ oferta ☐ transação	
 Foto dado 4	Valor venda/oferta:	R\$ 1.100.000,00	Fonte:	Imotec		
	Tel./site/e-mail:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cruzeiro-bairros-bel				
	Endereço:	Rua Muzambinho				
	Bairro:	Cruzeiro	Cidade/UF:	Belo Horizonte/MG		
	Tipo:	☒ apto. ☐ sala ☐ Casa				
	Áreas (m²)	Construída:	87,00	Privativa:	87,00	
	Características	Quartos	qtde total:	2	Nº banheiros:	2
			qtde suítes:	1	Nº de vagas:	2
		DCE:	☐ sim ☒ não	Andar:	-	
		Nº elevadores:	-	Idade aparente:	10	
Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim					
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal ☐ normal/alto ☐ luxo					
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo					

Informações

Dado nº:	5	Data do evento:		Evento:	☒ oferta ☐ transação	
 Foto dado 5	Valor venda/oferta:	R\$ 650.000,00	Fonte:	Rafael Faria		
	Tel./site/e-mail:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cruzeiro-bairros-bel				
	Endereço:	Rua Muzambinho				
	Bairro:	Cruzeiro	Cidade/UF:	Belo Horizonte/MG		
	Tipo:	☒ apto. ☐ sala ☐ Casa				
	Áreas (m²)	Construída:	110,00	Privativa:	110,00	
	Características	Quartos	qtde total:	2	Nº banheiros:	2
			qtde suítes:	1	Nº de vagas:	1
		DCE:	☐ sim ☒ não	Andar:	-	
		Nº elevadores:	-	Idade aparente:	15	
Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim					
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal ☐ normal/alto ☐ luxo					
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo					

Informações relevantes:

R\$	Fator oferta	R\$	Área (m²)	Unitário (R\$/m²)	Fator Área	Fator Conservação	Fator Andar	Fator Localização	Fator Padrão	Fator Equivalência	Valores homogeneizados
1.750.000,00	0,90	1.575.000,00	150,00	10.500,00	0,99	1,02	1,00	1,00	0,80	0,50	3.313,45
575.000,00	0,90	517.500,00	110,00	4.704,55	0,92	1,09	1,00	1,00	0,80	1,00	3.827,43
480.000,00	0,90	432.000,00	110,00	3.927,27	0,92	1,09	1,00	1,00	0,80	1,00	3.195,07
1.100.000,00	0,90	990.000,00	87,00	11.379,31	0,93	1,02	1,00	1,00	0,80	0,70	5.149,89
650.000,00	0,90	585.000,00	110,00	5.318,18	0,92	1,09	1,00	1,00	0,80	0,80	3.263,02
Média (R\$/m²)				7.165,86					Média		3.749,77
Desvio Padrão (R\$/m²)				3.493,93					30% +		4.874,71
Coeficiente de Variação Inicial				48,76%					30% -		2.624,84
Méd. Área Comparativos				113,40				Área referência	153,82		3.749,77
(-50%) da área do avaliando				76,91				Valor da unidade			576.790,19
(+50%) da área do avaliando				230,73				Valor adotado			576.000,00
Relação Avaliando x Amostra				Normal				Unitário adotado			3.744,64

SANEAMENTO

Limite Superior (R\$/m²)	R\$ 4.313,18	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R\$/m²)	R\$ 3.186,37	Unitário Médio Saneado	R\$ 3.749,77
Intervalo de confiabilidade	30,05%	† de Student	1,533
Desvio Padrão (R\$/m²)	821,79	Grau de fundamentação	II
Coeficiente de Variação Final	21,92%	Grau de precisão	II
Situação coef. Variação	OK		

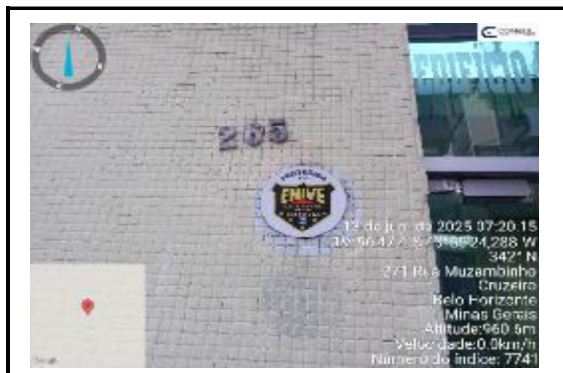
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA



FACHADA



NUMERO



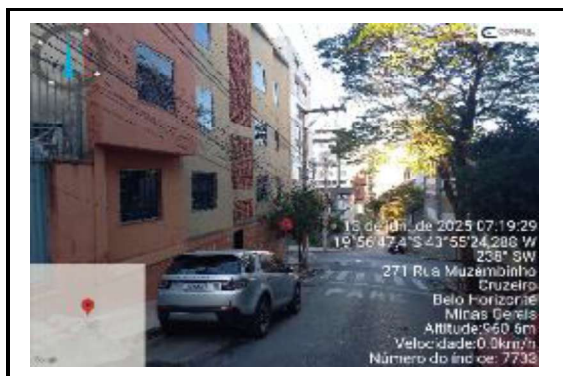
VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO FRONTAL



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

NOME DO SOLICITANTE

Espólio de Agnelo Bueno Pacheco

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: **Apartamento** CEP: **30310-280** Nº: **265** Complemento: **Apto 201 - Ed. Monte Branco**
Endereço: **Rua Muzambinho** Matricula nº: **1414**
Bairro: **Cruzeiro** Cidade: **Belo Horizonte** UF: **MG**



Fachada do Imóvel



Acesso / Logradouro

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 510.000,00

Área Privativa

153,82

Valor Mercado

R\$ 3.307,31

Valor Liquidez

R\$ 408.000,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS

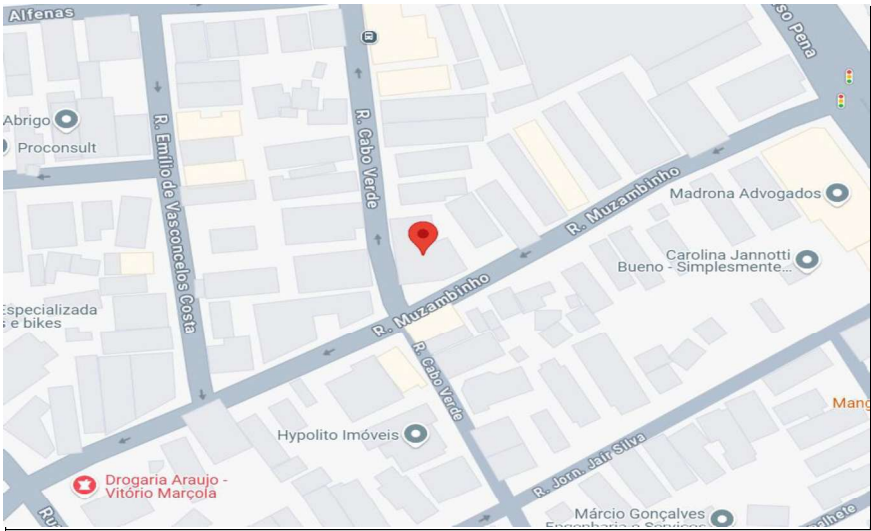
- * Não foi realizada vistoria do imóvel, avaliação realizada de forma remota.
- * Avaliação realizada pelo método comparativo direto de dados de mercado.
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis.

*** Não foi realizada vistoria presencial no imóvel. A avaliação foi conduzida de forma remota, com base em dados disponíveis publicamente e outras fontes indiretas. Dessa forma, quaisquer informações relativas à área interna do condomínio, ao apartamento avaliado ou a condições que somente poderiam ser verificadas mediante vistoria in loco não foram consideradas. A presente empresa não se responsabiliza por eventuais divergências, ônus, vícios ocultos ou demais informações que dependam de inspeção física para sua constatação.**

FJ Engenharia e Avaliações

CREA/SP 2471054

Engº Bruno de Farias Oliveira - CREA/SP 5070109797



CROQUI

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO			
Topografia no Trecho	Plana	Tráfego na região	Regular

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO			
PADRÃO DA REGIÃO			
Ocupação	Residencial	Acabamento	Médio
Riscos de Inundação	Inexistente		

MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
☒ Rede de Água	☒ Galeria de Águas Pluviais	☒ Telefone	☒ Guias e Sarjetas
☒ Rede de Esgoto	☒ Iluminação Pública	☒ Pavimentação	☐ Fossas
☒ Rede de Elétrica	☒ Rede de Gás	☒ Passeio	☐ Paralelepípedo

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS			
Metrô	Não se aplica	Indústria	Não se aplica
Ônibus	abaixo 2 km	Igreja	Acima de 2 km
Correio	Até 100 m	Parque	Abaixo 2 km
Comércio	Até 300 m	Escola	Acima de 2 km
Hospital	Abaixo 2 km	Escola Sup	Acima de 2 km
Clube	Não se aplica	Shopping	Acima de 2 km
Praia	Não se aplica	Favela	Não se aplica

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			
Tipo do Imóvel	Apartamento	Pavimentos	3
Problemas Verificados na Edificação		Padrão	Apto. Médio S/eleva
		Estado Conservação	Regular
		Idade	25
		Vagas	1



Amostra n.º	1	Código	1025688	Data	16/06/2025
Empreendimento:	Ed. Monte Branco				
Endereço:	Rua Muzambinho, 265				
Bairro:	Cruzeiro	Cidade:	Belo Horizonte	UF:	MG
Fonte/ telefone:	Situa imóveis - Bruno (31) 3319-6000			Idade aparente :	25
Tipo:	Apartamento	Padrão	Apto. Médio S/eleva.	Estado de conservação	Regular
Área Privativa	165,00	Nota Local:	7,00	Nota Padrão:	7,00
N.º dormitório	4	N.º suíte	0	N.º vagas	2
Preço de venda	R\$ 560.000,00	R\$/ m² Privativa	3.393,94	Status	A Venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cruzeiro-bairros-belo-horizo				



Amostra n.º	2	Código	9112	Data	16/06/2025
Empreendimento:	Não informado				
Endereço:	Rua Muzambinho, 313				
Bairro:	Cruzeiro	Cidade:	Belo Horizonte	UF:	MG
Fonte/ telefone:	Adimóveis - Raquel (31) 3253-8950			Idade aparente :	25
Tipo:	Apartamento	Padrão	Apto. Médio S/eleva.	Estado de conservação	Regular
Área Privativa	110,00	Nota Local:	7,00	Nota Padrão:	7,00
N.º dormitório	3	N.º suíte	0	N.º vagas	1
Preço de venda	R\$ 480.000,00	R\$/ m² Privativa	4.363,64	Status	A Venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cruzeiro-bairros-belo-horizo				



Amostra n.º	3	Código	493129	Data	16/06/2025
Empreendimento:	Não informado				
Endereço:	Rua Muzambinho, 358				
Bairro:	Cruzeiro	Cidade:	Belo Horizonte	UF:	MG
Fonte/ telefone:	Prolar Net imóveis - Cassio (31) 3303-5555			Idade aparente :	20
Tipo:	Apartamento	Padrão	Apto. Médio S/eleva.	Estado de conservação	Regular
Área Privativa	110,00	Nota Local:	7,00	Nota Padrão:	7,00
N.º dormitório	3	N.º suíte	0	N.º vagas	1
Preço de venda	R\$ 575.000,00	R\$/ m² Privativa	5.227,27	Status	A Venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cruzeiro-bairros-belo-horizo				



Amostra n.º	4	Código	875247	Data	16/06/2025
Empreendimento:	Não informado				
Endereço:	Rua Muzambinho, 354				
Bairro:	Cruzeiro	Cidade:	Belo Horizonte	UF:	MG
Fonte/ telefone:	Prolar Net imóveis - Cassio (31) 3303-5555			Idade aparente :	20
Tipo:	Apartamento	Padrão	Apto. Médio S/eleva.	Estado de conservação	Regular
Área Privativa	110,00	Nota Local:	7,00	Nota Padrão:	7,00
N.º dormitório	3	N.º suíte	1	N.º vagas	2
Preço de venda	R\$ 650.000,00	R\$/ m² Privativa	5.909,09	Status	A Venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cruzeiro-bairros-belo-horizo				



Amostra n.º	5	Código	43940	Data	16/06/2025
Empreendimento:	Não informado				
Endereço:	Rua Muzambinho, 274				
Bairro:	Cruzeiro	Cidade:	Belo Horizonte	UF:	MG
Fonte/ telefone:	Mirian Dayrell imóveis - Mirian (31) 3045-4545			Idade aparente :	10
Tipo:	Apartamento	Padrão	Apto. Médio S/eleva.	Estado de conservação	Regular
Área Privativa	102,00	Nota Local:	7,00	Nota Padrão:	7,00
N.º dormitório	3	N.º suíte	0	N.º vagas	1
Preço de venda	R\$ 480.000,00	R\$/ m² Privativa	4.705,88	Status	A Venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cruzeiro-bairros-belo-horizo				

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	F. Localização	F. Vagas	F. Tamanho	F. Padrão	F. Idade Cons.	F. Andar	V.U.Final
1	R\$ 3.393,94	0,90	1,00	0,95	1,02	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.938,50
2	R\$ 4.363,64	0,90	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.613,09
3	R\$ 5.227,27	0,90	1,00	1,00	0,92	1,00	0,85	1,00	R\$ 3.661,64
4	R\$ 5.909,09	0,90	1,00	0,95	0,92	0,90	0,85	1,00	R\$ 3.539,06
5	R\$ 4.705,88	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,69	1,00	R\$ 2.784,28
Média =									R\$ 3.307,31
									4299,503
									2315,117
									Não há

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor Unitário (R\$/m²	R\$ 3.307,31
Área Privativa (m²)	153,82
Valor Adotado	R\$ 510.000,00

O PRESENTE LAUDO, CUJO MODELO E METODOLOGIA FORAM ACORDADOS ENTRE O SOLICITANTE E ESTA EMPRESA, ENCONTRA-SE ENQUADRADO NAS NOVAS NORMAS AVALIATÓRIAS (NBR - 14.653 - PARTES 1 E 2) E CLASSIFICA-SE COMO LAUDO DE USO RESTRITO.