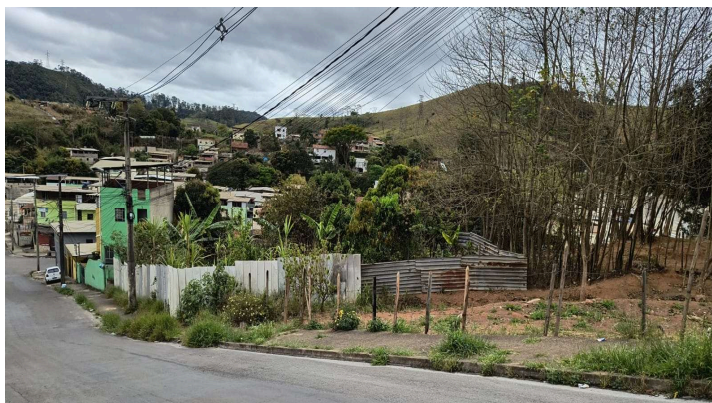


Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

 Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	Comp. Mun. de Hab. e Inclusão Produtiva - EMCASA	Data da Solicitação:	20/09/2025	
Proprietário:	Comp. Mun. de Hab. e Inclusão Produtiva - EMCASA	Data da Vistoria:	22/09/2025	
Endereço:	RUA MARIA CARLOTA BARROS	Data do Laudo:	09/10/2025	
Complemento:	Novo Triunfo - ÁREA 3A	Matrícula/Cartório:	53.737 - 3º OFÍCIO	
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Objetivo:	Valor de Mercado	
Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG	
	CEP:	36092-470	Finalidade:	ALIENAÇÃO (LEILÃO)

Informações de Áreas

Área Matrícula	Área Considerada
Terreno: 5.812,71 m ²	Terreno: 5.812,71 m ²

Características do Imóvel

Uso:	Misto
Tipologia:	Terreno
Idade Aparente:	
Topografia:	Caído para os fundos mais de 20%
Est. Conservação:	
Qtd. de Quartos:	
Qtd. de Vagas:	
Ocupação:	Desocupado

Valor da Avaliação

R\$ 540.000,00

(QUINHENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

INFORMAÇÕES

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Área 03A, situada nesta cidade, no Loteamento Novo Triunfo, no Bairro Barreira do Triunfo, com área de 5.812,71m², e com as seguintes medidas e confrontações: 18,00m de frente para a Rua "4" (atual Sebastião Antônio da Silva); 11,65m em curva + 214,51m confrontando com a área 03C; 28,12m com a área 03B; e 239,50m com os lotes 01 a 20 da quadra 05.

Matrícula: 53.737 – 3º ofício.

Responsável Técnico: **TAMARA SILVA DE PAULA**
 Telefone de Contato: **32 3217 1400**
 Identificação: **ENGENHEIRA CIVIL - CREA: 392437 MG**

Assinatura: _____

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

 Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	
Declive	Bom	Regular	Desocupado	
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
29,65 m	214,51 m	239,50 m	28,12 m	5.812,71 m²

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	FATOR TOPOGRAFIA e FATOR TESTADA

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	SIM	Iluminação Pública:	SIM
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	SIM	Fossa:	Não
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	SIM	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	SIM		
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	SIM		
Saúde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	SIM		
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	SIM		
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	NÃO		



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

Comentários sobre a região

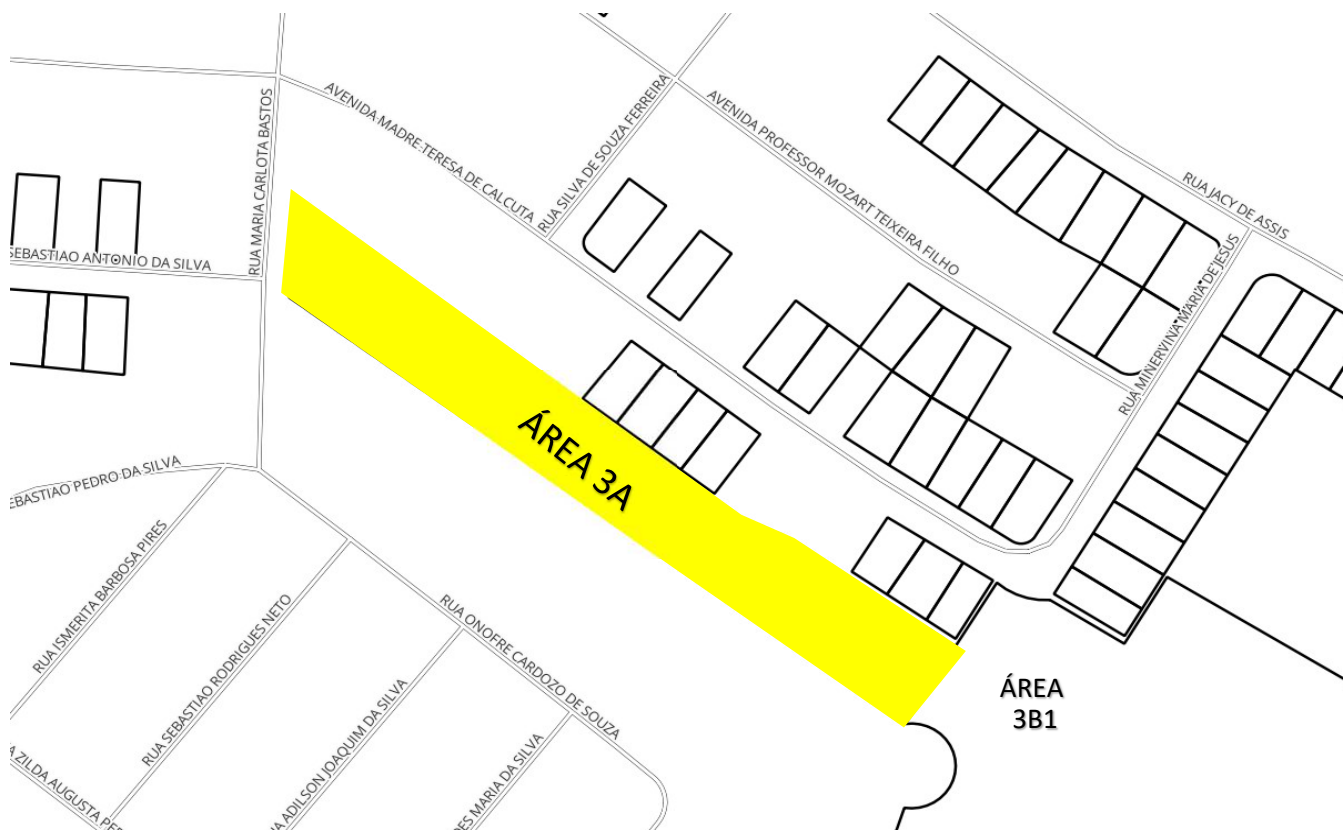
O bairro Novo Triunfo e seus arredores, contam com uma infraestrutura em expansão, o fácil acesso a importantes vias da cidade, como a Avenida JK e a rodovia BR-040, são fatores que favorecem a implantação de empreendimentos no local.

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Tratamento de dados por fatores de acordo com a NBR 14.653-2

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações. Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$\text{Fator Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}$$

> Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4);

$$\text{Fator Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

> Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

FATOR TOPOGRAFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em aclive até 10%	5%	0,95
Em aclive até 20%	10%	0,90
Em aclive acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

FATOR TESTADA (FRENTE DO TERRENO)

Descrição	Depreciação	Fator*
Testada/perímetro		
acima de 10%	-	1,00
entre 7% e 10%	10%	0,90
entre 5% e 7%	15%	0,85
abaixo de 5%	25%	0,75

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

 Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	AV. JUSCELINO KUBITSCHKE				
Bairro:	NOVO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	EMCASA				
Área Priv./Constr.:	Topografia:	para os fundos mais	Testada:		
Área do Terreno:	5812,71	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Sim	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:	Sem valor	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	Vagas:	0	Andar:		
Oferta/ Transação:	Unitário/m ² :	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:					

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO				
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	2737,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		
Idade Aparente:	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Sim	
Qtd. Dorm.:	Est. de Conservação:	Sem valor	Zoneamento:	0	
Preço Anunciado:	Vagas:		Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Unitário/m ² :	R\$ 25,58	Data Amost.:	22/09/2025	
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr				

Elemento Comparativo 2

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO				
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	6058,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:	Sem valor	Zoneamento:	0	
Preço Anunciado:	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Unitário/m ² :	R\$ 231,10	Data Amost.:	22/09/2025	
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr				

Elemento Comparativo 3

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO				
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	880,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	0	
Preço Anunciado:	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Unitário/m ² :	R\$ 56,82	Data Amost.:	22/09/2025	
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr				

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

 Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO			
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF: MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE			
Área Priv./Constr.:	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	7585,00	Uso:	Misto	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 2.000.000,00	Vagas:	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 263,68	Data Amost.: 22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr			

Elemento Comparativo 5

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO			
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF: MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE			
Área Priv./Constr.:	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	16000,00	Uso:	Misto	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 5.000.000,00	Vagas:	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 312,50	Data Amost.: 22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr			

Elemento Comparativo 6

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO			
Bairro:	DISTRITO PAULA LIMA	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF: MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE			
Área Priv./Constr.:	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	86000,00	Uso:	Misto	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 800.000,00	Vagas:	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 9,30	Data Amost.: 22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr			

Elemento Comparativo 7

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO			
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF: MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE			
Área Priv./Constr.:	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	4000,00	Uso:	Misto	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00	Vagas:	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 300,00	Data Amost.:
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr			

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

 Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 8

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO				
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	17587,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	0	
Preço Anunciado:	R\$ 14.000.000,00	Vagas:	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 796,04	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr				

Elemento Comparativo 9

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO				
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	22000,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	0	
Preço Anunciado:	R\$ 2.000.000,00	Vagas:	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 90,91	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr				

Elemento Comparativo 10

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO				
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	3000,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	0	
Preço Anunciado:	R\$ 300.000,00	Vagas:	Andar:		
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m ² :	R\$ 100,00	Data Amost.:	
Observações:	NEGOCIACAO EMCASA				

Elemento Comparativo 11

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO				
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	550,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	0	
Preço Anunciado:	R\$ 155.000,00	Vagas:	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 281,82	Data Amost.:	
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr				

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

 Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 12

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO				
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	410,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 75.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 182,93	Data Amost.:	
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr				

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

 Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados																					
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m ² Deduz. Negociação	F. Top.		F. Área		N/A		F. Padrão		F. Mult. F.		F. RELAÇÃO FRENTE		F. Obsol.		Soma Fatores	Unit-m ² Homo	
					Fator	Coef.	Coef	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator			Coef.
1	R\$ 70.000,00	2.737,00	0,900	R\$ 23,02	1,000	0,700	0,910	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,750	1,000	1,000	0,360	R\$ 8,29	
2	R\$ 1.400.000,00	6.058,00	0,900	R\$ 207,99	1,000	0,700	1,010	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,750	1,000	1,000	0,460	R\$ 95,76	
3	R\$ 50.000,00	880,00	0,900	R\$ 51,14	1,000	0,700	0,790	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,750	1,000	1,000	0,240	R\$ 12,26	
4	R\$ 2.000.000,00	7.585,00	0,900	R\$ 237,31	1,000	0,700	1,034	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,750	1,000	1,000	0,484	R\$ 114,82	
5	R\$ 5.000.000,00	16.000,00	0,900	R\$ 281,25	1,000	0,700	1,135	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,750	1,000	1,000	0,585	R\$ 164,51	
6	R\$ 800.000,00	86.000,00	0,900	R\$ 8,37	1,000	0,700	1,400	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,750	1,000	1,000	0,850	R\$ 7,12	
7	R\$ 1.200.000,00	4.000,00	0,900	R\$ 270,00	1,000	0,700	0,954	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,750	1,000	1,000	0,404	R\$ 109,18	
8	R\$ 14.000.000,00	17.587,00	0,900	R\$ 716,44	1,000	0,700	1,148	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,750	1,000	1,000	0,598	R\$ 428,73	
9	R\$ 2.000.000,00	22.000,00	0,900	R\$ 81,82	1,000	0,700	1,181	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,750	1,000	1,000	0,631	R\$ 51,63	
10	R\$ 300.000,00	3.000,00	1,000	R\$ 100,00	1,000	0,700	0,921	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,750	1,000	1,000	0,371	R\$ 37,06	
11	R\$ 155.000,00	550,00	0,900	R\$ 253,64	1,000	0,700	0,745	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,750	1,000	1,000	0,195	R\$ 49,39	
12	R\$ 75.000,00	410,00	0,900	R\$ 164,63	1,000	0,700	0,718	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,750	1,000	1,000	0,168	R\$ 27,64	

Avaliando	5.812,71		0,700		1,000		1,000		1,000		1,000		0,750		1,000					
Média	R\$ 199,63		140	142	142		142		142		142		92		92				R\$ 92,20	
Desvio Padrão	190,206		133	154	154		154		154		154		115		115				9,792	
Coef. de variação	0,953		0,95	1,08	1,08		1,08		1,08		1,08		1,25		1,25				0,106	

Média Saneada	R\$ 106,58
Limite Inferior	R\$ 64,54
Limite Superior	R\$ 119,86
Amostras Saneadas	3
Amostras Descartadas	9

Tratamento Estatístico

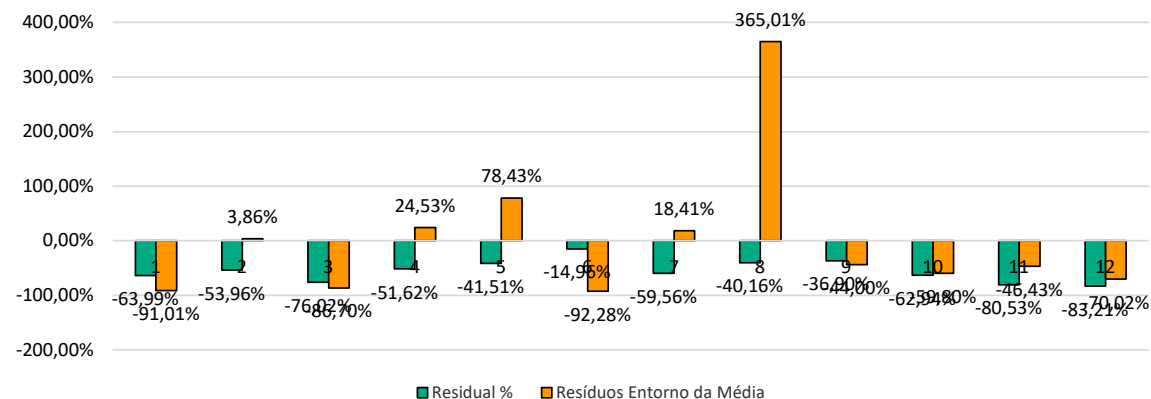
DADOS	
Número de Amostras Coletados:	12
Número de Amostras Saneados:	3
Número de Amostras Descartados:	9
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 64,54
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 92,20
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 119,86
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 106,58
T. de Student:	0,0000
Desvio Padrão:	9,79
Coefficiente de Variação:	0,106

INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Inferior (p/m ²):	-100,00%	R\$ 0,00
Superior (p/m ²):	-100,00%	R\$ 0,00
Amplitude Total:	0,00%	

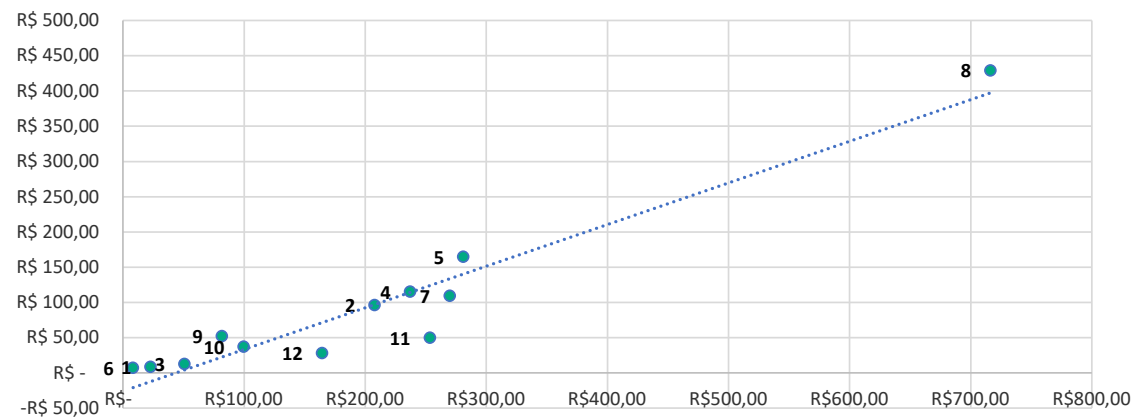
CAMPO DE ARBÍTRIO		
Inferior (p/m ²):	-15,00%	R\$ 526.604,60
Estimado		R\$ 619.534,82
Superior (p/m ²):	15,00%	R\$ 712.465,04
Arbitrio Adotado:	0,00%	

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
Área Avaliada:	5.812,71

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO



Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	Comp. Mun. de Hab. e Inclusão Produtiva - EMCASA	Data da Solicitação:	20/09/2025
Proprietário:	Comp. Mun. de Hab. e Inclusão Produtiva - EMCASA	Data da Vistoria:	22/09/2025
Endereço:	RUA MADRE TEREZA DE CALCUTÁ	Data do Laudo:	09/10/2025
Complemento:	Novo Triunfo - ÁREA 3B1	Matrícula/Cartório:	67.775 - 3º ofício imóveis
Bairro:	NOVO TRIUNFO	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
CEP:	36092-470	Finalidade:	ALIENAÇÃO (LEILÃO)

Informações de Áreas

Área da Matrícula	Área Considerada
Terreno: 41.012,34 m ²	Terreno: 26.012,34 m ²

Características do Imóvel

Uso:	Misto
Tipologia:	Terreno
Idade Aparente:	
Topografia:	Caído para os fundos mais de 20%
Est. Conservação:	
Qtd. de Quartos:	
Qtd. de Vagas:	
Ocupação:	Desocupado

Valor de Mercado

R\$ 2.338.000,00

(DOIS MILHÕES, TREZENTOS E TRINTA E OITO MIL REAIS)

INFORMAÇÕES

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Uma área de terras denominada 3B1 com 41.012,34m² situada nesta cidade, no loteamento NOVO TRIUNFO, no bairro Barreira do Triunfo, medindo de frente 14,00m + 4,00m em curva para a rua Madre Tereza de Calcutá, 83,00m + 110,00m em divisa com a quadra 04 do loteamento Novo Triunfo e com a área Institucional 1, 326,04m em divisa com Miguel Marinho Dias de Sá, 22,80m em curva + 36,54m em divisa com a área 3B2, 93,70m+29,57m+153,39m+26,31m em curva com a área 3C, 28,12m em divisa com a área 3A, 25,00m em divisa com o lote 20 da quadra 05 do Loteamento Novo Triunfo até chegar ao início desta descrição, existindo sobre o terreno uma faixa non aedificandi referente à linha de transmissão da CEMIG.

Matrícula: 67.775 – 3º ofício.

Responsável Técnico: TAMARA SILVA DE PAULA
Telefone de Contato: 32 3217 1400
Identificação: ENGENHEIRA CIVIL - CREA: 392437 MG

Assinatura: _____

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Área Considerada:
Declive	Bom	Irregular	Não se aplica	26.012,34 m ²
Área de APP (Não considerada na Avaliação Mercadológica): 15.000,00 m ²				Área Total:
				41.012,34 m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	Fatores Topografia e Fator Testada

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	SIM	Iluminação Pública:	SIM
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	SIM	Fossa:	Não
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	SIM	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	SIM		
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	SIM		
Saúde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	SIM		
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	SIM		
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	NÃO		



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

Comentários sobre a região
 Terreno em área com infraestrutura crescente, com topografia mista incluindo partes planas e platôs finalizados. A propriedade conta com uma Área de Preservação Permanente (APP) e uma nascente, constituindo um importante ativo ambiental

Assinado por 1 pessoa: TAMARA DE PAULA
 Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/799E-F1AB-5B9C-C1E3> e informe o código 799E-F1AB-5B9C-C1E3

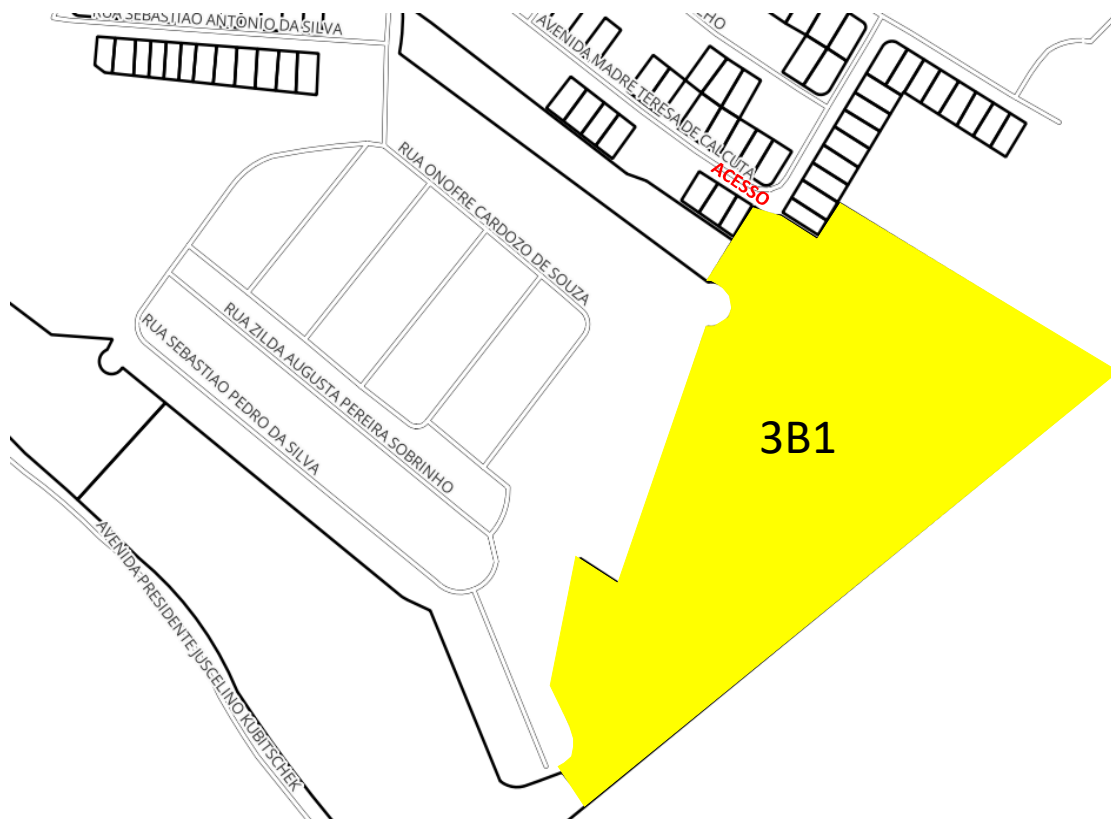


Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Assinado por 1 pessoa: TAMARA DE PAULA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/799E-F1AB-5B9C-C1E3> e informe o código 799E-F1AB-5B9C-C1E3



Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Tratamento de dados por fatores de acordo com a NBR 14.653-2

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações. Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$\text{Fator Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}$$

> Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4);

$$\text{Fator Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

> Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

FATOR TOPOGRAFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em aclive até 10%	5%	0,95
Em aclive até 20%	10%	0,90
Em aclive acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

FATOR TESTADA (FRENTE DO TERRENO)

Descrição	Depreciação	Fator*
Testada/perímetro		
acima de 10%	-	1,00
entre 7% e 10%	10%	0,90
entre 5% e 7%	15%	0,85
abaixo de 5%	25%	0,75

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	av juscelino kubitschek				
Bairro:	NOVO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	EMCASA				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	para os fundos mais	Testada:	
Área do Terreno:	26012,34	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Sim
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Sem valor	Zoneamento:	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	0	Andar:	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m ² :	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:					

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO				
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	2737,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		Mín
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtd. Dorm.:		Est. de Conservação:	Sem valor	Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 70.000,00	Vagas:		Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 25,58	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr				

Elemento Comparativo 2

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO				
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	6058,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Sem valor	Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 1.400.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 231,10	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr				

Elemento Comparativo 3

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO				
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	880,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 50.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 56,82	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr				

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO				
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	7585,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 2.000.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 263,68	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr				

Elemento Comparativo 5

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO				
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	16000,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 5.000.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 312,50	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr				

Elemento Comparativo 6

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO				
Bairro:	DISTRITO PAULA LIMA	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	86000,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 800.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 9,30	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr				

Elemento Comparativo 7

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO				
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	4000,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 300,00	Data Amost.:	
Observações:	https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr				

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 8

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO			
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF: MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE			
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:	17587,00	Uso:	Misto	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes: Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento: 0
Preço Anunciado:	R\$ 14.000.000,00	Vagas:		Andar:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 796,04	Data Amost.: 22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr			

Elemento Comparativo 9

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO			
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF: MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE			
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:	22000,00	Uso:	Misto	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes: Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento: 0
Preço Anunciado:	R\$ 2.000.000,00	Vagas:		Andar:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 90,91	Data Amost.: 22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr			

Elemento Comparativo 10

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO			
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF: MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE			
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:	3000,00	Uso:	Misto	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes: Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento: 0
Preço Anunciado:	R\$ 300.000,00	Vagas:		Andar:
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m ² :	R\$ 100,00	Data Amost.:
Observações:	NEGOCIACAO EMCASA			

Elemento Comparativo 11

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO			
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF: MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE			
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:	550,00	Uso:	Misto	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes: Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento: 0
Preço Anunciado:	R\$ 155.000,00	Vagas:		Andar:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 281,82	Data Amost.:
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr			

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 12

Endereço:	BARREIRA DO TRIUNFO				
Bairro:	BARREIRA DO TRIUNFO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	410,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 75.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 182,93	Data Amost.:	
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-barreira-do-tr				



Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados																					
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m ² Deduz. Negociação	F. Top.		F. Área		N/A		F. Padrão		F. Novo1#		F. Andar		F. Obsol.		Soma Fatores	Unit-m ² Homo	
					Fator	Coef.	Coef	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.				
1	R\$ 70.000,00	2.737,00	0,900	R\$ 23,02	1,000	0,700	0,755	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	0,355	R\$ 8,16	
2	R\$ 1.400.000,00	6.058,00	0,900	R\$ 207,99	1,000	0,700	0,833	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	0,433	R\$ 90,16	
3	R\$ 50.000,00	880,00	0,900	R\$ 51,14	1,000	0,700	0,655	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	0,255	R\$ 13,03	
4	R\$ 2.000.000,00	7.585,00	0,900	R\$ 237,31	1,000	0,700	0,857	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	0,457	R\$ 108,51	
5	R\$ 5.000.000,00	16.000,00	0,900	R\$ 281,25	1,000	0,700	0,941	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	0,541	R\$ 152,17	
6	R\$ 800.000,00	86.000,00	0,900	R\$ 8,37	1,000	0,700	1,161	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	0,761	R\$ 6,37	
7	R\$ 1.200.000,00	4.000,00	0,900	R\$ 270,00	1,000	0,700	0,791	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	0,391	R\$ 105,66	
8	R\$ 14.000.000,00	17.587,00	0,900	R\$ 716,44	1,000	0,700	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	0,552	R\$ 395,65	
9	R\$ 2.000.000,00	22.000,00	0,900	R\$ 81,82	1,000	0,700	0,959	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	0,559	R\$ 45,73	
10	R\$ 300.000,00	3.000,00	1,000	R\$ 100,00	1,000	0,700	0,763	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	0,363	R\$ 36,34	
11	R\$ 155.000,00	550,00	0,900	R\$ 253,64	1,000	0,700	0,618	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	0,218	R\$ 55,17	
12	R\$ 75.000,00	410,00	0,900	R\$ 164,63	1,000	0,700	0,595	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	0,195	R\$ 32,15	

Avaliando	26.012,34		0,700		1,000		1,000		0,900		1,000		1,000	
Média	R\$ 199,63		140		107		107		87		87		87	R\$ 87,43
Desvio Padrão	190,206		133		127		127		115		115		115	9,874
Coef. de variação	0,953		0,95		1,19		1,19		1,31		1,31		1,31	0,113

Média Saneada	R\$ 101,44
Limite Inferior	R\$ 61,20
Limite Superior	R\$ 113,65
Amostras Saneadas	3
Amostras Descartadas	9



Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	12
Número de Amostras Saneados:	3
Número de Amostras Descartados:	9
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 61,20
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 87,43
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 113,65
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 101,44
T. de Student:	1,6377
Desvio Padrão:	9,87
Coefficiente de Variação:	0,113

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m ²):	-10,60%	R\$ 2.359.106,37
Superior (p/m ²):	10,60%	R\$ 2.918.351,61
Amplitude Total:	21,19%	

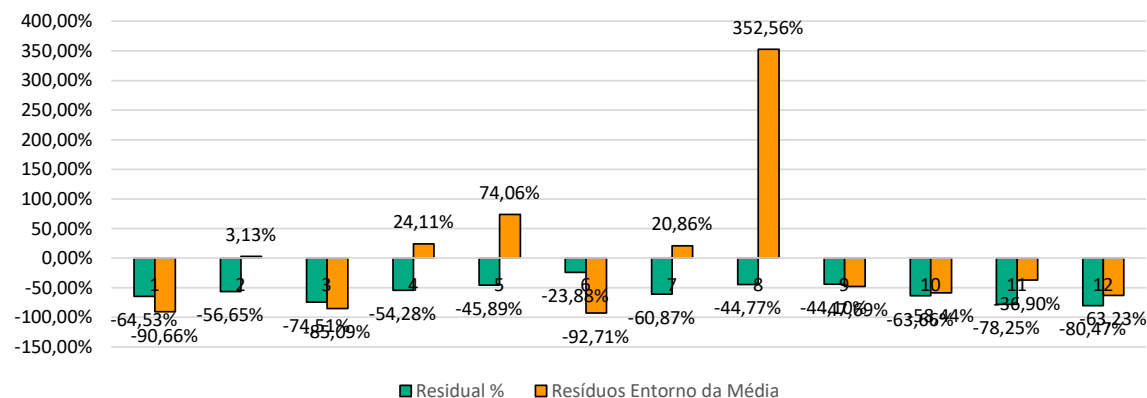
CAMPO DE ARBÍTRIO

Inferior (p/m ²):	-15,00%	R\$ 2.242.919,65
Estimado		R\$ 2.638.728,99
Superior (p/m ²):	15,00%	R\$ 3.034.538,34
Arbitrio Adotado:	0,00%	

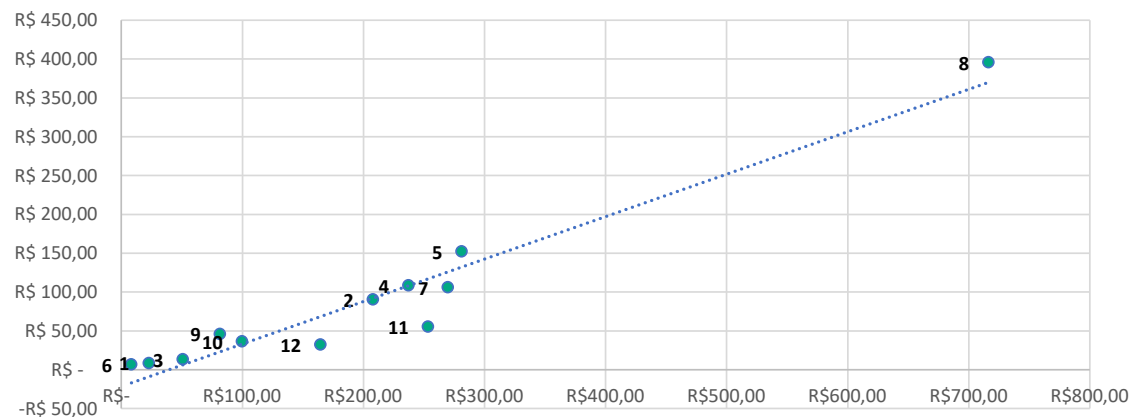
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área Avaliando:	26.012,34
-----------------	-----------

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO



Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	Comp. Mun. de Hab. e Inclusão Produtiva - EMCASA	Data da Solicitação:	20/09/2025
Proprietário:	Comp. Mun. de Hab. e Inclusão Produtiva - EMCASA	Data da Vistoria:	22/09/2025
Endereço:	RUA MANOEL PEREIRA DE ALMEIDA REIS	Data do Laudo:	09/10/2025
Complemento:	LOTE 14	Matrícula/Cartório:	71.065 – 3º Ofício
Bairro:	REALEZA	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
CEP:	36081-689	Finalidade:	ALIENAÇÃO (LEILÃO)

Informações de Áreas

Área Matrícula	Área Considerada
Terreno: 3.927,13 m ²	Terreno: 3.927,13 m ²

Características do Imóvel

Uso:	Misto
Tipologia:	Terreno
Idade Aparente:	
Topografia:	Caído para os fundos mais de 20%
Est. Conservação:	
Qtd. de Quartos:	
Qtd. de Vagas:	
Ocupação:	Desocupado

Valor de Mercado

R\$ 376.000,00

(TREZENTOS E SETENTA E SEIS MIL REAIS)

INFORMAÇÕES

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Um lote de nº 14 da quadra VII, situado nesta cidade, frente em curva para a rua José Simão, bairro Realeza, com área de **3927,13m²**, com as seguintes medidas e confrontações: 25,00m em curva para a rua Manoel Pereira de Almeida Reis; 54,16m de fundos com lote 49; confrontando de um lado 124,91m com os lotes 02 ao 13 e 116,5m por outro lado com o lote 43.

Matrícula: 71.065 – 3º Ofício.

Responsável Técnico: TAMARA SILVA DE PAULA
Telefone de Contato: 32 3217 1400
Identificação: ENGENHEIRA CIVIL - CREA: 392437 MG

Assinatura: _____

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Área:
Declive	Bom	Irregular	Não se aplica	3.927,13 m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	Nas proximidades do imóvel existe algum pólo valorizante (ex. Shopping)
Fator Desvalorizante:	única testada com 25m para a Rua Manoel Pereira de Almeida Reis

Características da Região					
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana	
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m		
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	SIM Iluminação Pública: SIM
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	SIM Fossa: Não
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	SIM Poço: Não
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	SIM
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	SIM
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	SIM
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	SIM
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	NÃO



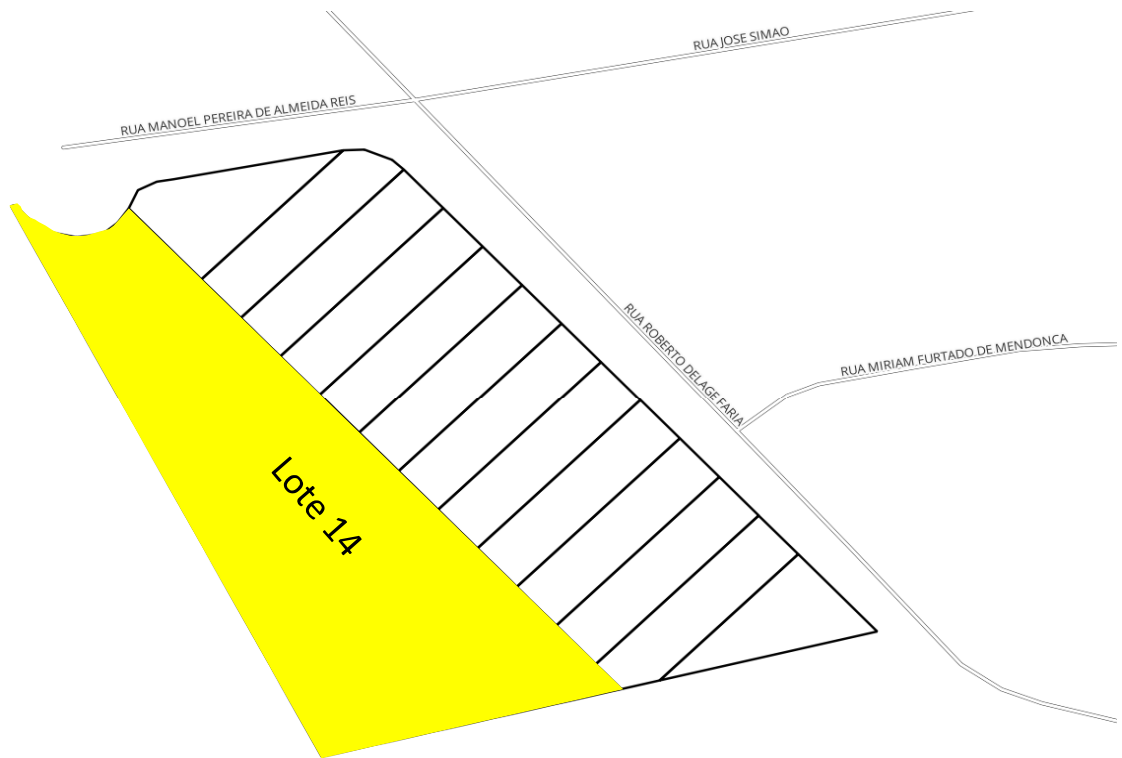
Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Tratamento de dados por fatores de acordo com a NBR 14.653-2

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações. Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$\text{Fator Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}$$

> Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4);

$$\text{Fator Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

> Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

FATOR TOPOGRAFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em aclive até 10%	5%	0,95
Em aclive até 20%	10%	0,90
Em aclive acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

FATOR TESTADA (FRENTE DO TERRENO)

Descrição	Depreciação	Fator*
Testada/perímetro		
acima de 10%	-	1,00
entre 7% e 10%	10%	0,90
entre 5% e 7%	15%	0,85
abaixo de 5%	25%	0,75

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	REALEZA				
Bairro:	REALEZA	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	EMCASA				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	para os fundos mais	Testada:	
Área do Terreno:	3927,13	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Sim
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Sem valor	Zoneamento:	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	0	Andar:	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m ² :	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:					

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	FRANCISCO BERNARDINO				
Bairro:	FRANCISCO BERNARDINO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	1110,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtd. Dorm.:		Est. de Conservação:	Sem valor	Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 282.000,00	Vagas:		Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 254,05	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-francisco-bernardino-bairros-juiz-de-fora				

Elemento Comparativo 2

Endereço:	FRANCISCO BERNARDINO				
Bairro:	FRANCISCO BERNARDINO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	390,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Sem valor	Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 200.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 512,82	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-francisco-bernardino-bairros-juiz-de-fora				

Elemento Comparativo 3

Endereço:	FRANCISCO BERNARDINO				
Bairro:	FRANCISCO BERNARDINO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	346,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 135.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 390,17	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-francisco-bernardino-bairros-juiz-de-fora				

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	FRANCISCO BERNARDINO				
Bairro:	FRANCISCO BERNARDINO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	150,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 60.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 400,00	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-francisco-bernardino-bairros-juiz-de-fora				

Elemento Comparativo 5

Endereço:	FRANCISCO BERNARDINO				
Bairro:	FRANCISCO BERNARDINO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	626,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 160.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 255,59	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-francisco-bernardino-bairros-juiz-de-fora				

Elemento Comparativo 6

Endereço:	REALIZA				
Bairro:	REALIZA	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	EMCASA				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	399,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 65.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m ² :	R\$ 162,91	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:					

Elemento Comparativo 7

Endereço:	FRANCISCO BERNARDINO				
Bairro:	FRANCISCO BERNARDINO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	435,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 340.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 781,61	Data Amost.:	
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-francisco-ber				

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 8

Endereço:	FRANCISCO BERNARDINO				
Bairro:	FRANCISCO BERNARDINO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	550,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 239.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 434,55	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-francisco-bern				

Elemento Comparativo 9

Endereço:	FRANCISCO BERNARDINO				
Bairro:	FRANCISCO BERNARDINO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	369,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 94.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 254,74	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-francisco-bern				

Elemento Comparativo 10

Endereço:	FRANCISCO BERNARDINO				
Bairro:	FRANCISCO BERNARDINO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 200.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 100,00	Data Amost.:	
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-francisco-bern				

Elemento Comparativo 11

Endereço:	FRANCISCO BERNARDINO				
Bairro:	FRANCISCO BERNARDINO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	430,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 199.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 462,79	Data Amost.:	
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-francisco-bern				

Assinado por 1 pessoa: TAMARA DE PAULA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/799E-F1AB-5B9C-C1E3> e informe o código 799E-F1AB-5B9C-C1E3



Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 12

Endereço:	BAIRRO AMAZONIA				
Bairro:	FRANCISCO BERNARDINO	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em aclave até 10%	Testada:	
Área do Terreno:	352,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 90.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 255,68	Data Amost.:	
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-loteamento-a				



Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m ² Deduz. Negociação	F. Top.		F. Área		N/A		F. Padrão		F. frente		F. RELAÇÃO		F. Obsol.		Soma Fatores	Unit-m ² Homo
					Fator	Coef.	Coef	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator		
1	R\$ 282.000,00	1.110,00	0,900	R\$ 228,65	1,000	0,700	0,854	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,800	1,000	1,000	0,354	R\$ 80,92
2	R\$ 200.000,00	390,00	0,900	R\$ 461,54	1,000	0,700	0,749	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,800	1,000	1,000	0,249	R\$ 115,04
3	R\$ 135.000,00	346,00	0,900	R\$ 351,16	1,000	0,700	0,738	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,800	1,000	1,000	0,238	R\$ 83,62
4	R\$ 60.000,00	150,00	0,900	R\$ 360,00	1,000	0,700	0,665	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,800	1,000	1,000	0,165	R\$ 59,36
5	R\$ 160.000,00	626,00	0,900	R\$ 230,03	1,000	0,700	0,795	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,800	1,000	1,000	0,295	R\$ 67,84
6	R\$ 65.000,00	399,00	1,000	R\$ 162,91	1,000	0,700	0,751	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,800	1,000	1,000	0,251	R\$ 40,95
7	R\$ 340.000,00	435,00	0,900	R\$ 703,45	1,000	0,700	0,760	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,800	1,000	1,000	0,260	R\$ 182,57
8	R\$ 239.000,00	550,00	0,900	R\$ 391,09	1,000	0,700	0,782	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,800	1,000	1,000	0,282	R\$ 110,34
9	R\$ 94.000,00	369,00	0,900	R\$ 229,27	1,000	0,700	0,744	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,800	1,000	1,000	0,244	R\$ 55,96
10	R\$ 200.000,00	450,00	0,900	R\$ 400,00	1,000	0,700	0,763	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,800	1,000	1,000	0,263	R\$ 105,11
11	R\$ 199.000,00	430,00	0,900	R\$ 416,51	1,000	0,700	0,758	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,800	1,000	1,000	0,258	R\$ 107,65
12	R\$ 90.000,00	352,00	0,900	R\$ 230,11	0,950	0,737	0,740	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,800	1,000	1,000	0,277	R\$ 63,64

Avaliando	3.927,13	0,700	1,000	1,000	1,000	0,800	1,000
-----------	----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Média	R\$ 347,06	244	159	159	159	159	89	89	R\$ 89,42
Desvio Padrão	147,416	103	77	77	77	77	62	62	20,230
Coef. de variação	0,425	0,42	0,49	0,49	0,49	0,49	0,69	0,69	0,226

Média Saneada	R\$ 91,77
Limite Inferior	R\$ 62,59
Limite Superior	R\$ 116,24
Amostras Saneadas	8
Amostras Descartadas	4



Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	12
Número de Amostras Saneados:	8
Número de Amostras Descartados:	4
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 62,59
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 89,42
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 116,24
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 91,77
T. de Student:	1,3968
Desvio Padrão:	20,23
Coefficiente de Variação:	0,226

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m ²):	-11,03%	R\$ 320.640,43
Superior (p/m ²):	11,03%	R\$ 400.125,18
Amplitude Total:	22,06%	

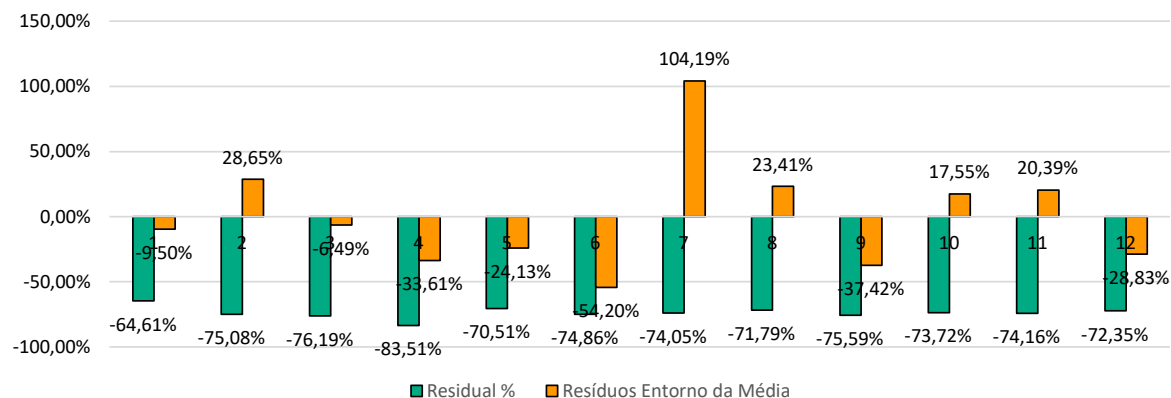
CAMPO DE ARBÍTRIO

Inferior (p/m ²):	-15,00%	R\$ 306.325,38
Estimado		R\$ 360.382,81
Superior (p/m ²):	15,00%	R\$ 414.440,23
Arbitrio Adotado:	0,00%	

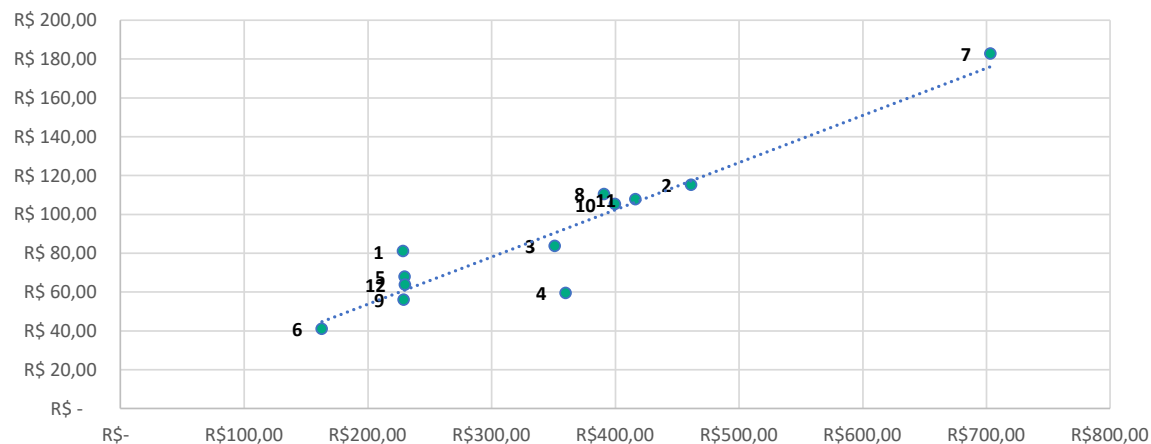
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área Avaliada:	3.927,13
----------------	----------

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



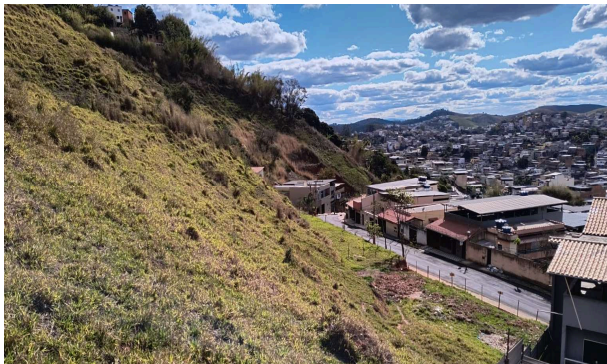
DISPERSÃO



Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	Comp. Mun. de Hab. e Inclusão Produtiva - EMCASA	Data da Solicitação:	20/09/2025
Proprietário:	Comp. Mun. de Hab. e Inclusão Produtiva - EMCASA	Data da Vistoria:	22/09/2025
Endereço:	RUA FELÍCIO ANJO BALDI	Data do Laudo:	09/10/2025
Complemento:	PJF II, na quadra 6	Matrícula/Cartório:	27.248 – 2º Ofício
Bairro:	Recanto das Pedras	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	Juiz de Fora	UF:	MG
CEP:	36060-382	Finalidade:	ALIENAÇÃO (LEILÃO)

Informações de Áreas

Área Matrícula	Área Considerada
Terreno: 22.452,60 m ²	Terreno: 22.452,60 m ²

Características do Imóvel

Uso:	Misto
Tipologia:	Terreno
Idade Aparente:	
Topografia:	Em alicive acima de 20%
Est. Conservação:	
Qtd. de Quartos:	
Qtd. de Vagas:	
Ocupação:	Desocupado

Valor de Mercado

R\$ 903.000,00

(NOVECENTOS E TRÊS MIL REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Responsável Técnico: TAMARA SILVA DE PAULA
Telefone de Contato: 32 3217 1400
Identificação: ENGENHEIRA CIVIL - CREA: 392437 MG

Assinatura: _____

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Área:
Active	Bom	Irregular	Não se aplica	22.452,60 m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	Testada de 25m para a Rua Feliciano Anjo Baldi

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até 500 m	500 m - 1.000 m	1.000 m - > 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	SIM	Iluminação Pública:	SIM
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	SIM	Fossa:	Não
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	SIM	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	SIM		
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	SIM		
Saúde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	SIM		
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	SIM		
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	NÃO		



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

INFORMAÇÕES

IMÓVEL

Área com **22.452,60 m²**, designada na planta por PJF II, na quadra 6, no Loteamento Recanto das Pedras, nas proximidades do Bairro Linhares, medindo 25,00 m de frente para a Rua I (atual Rua Felício Anjo Baldi), 35,00 m de um lado, confrontando com o lote 19, deflexionando aí à esquerda na extensão de 104,00 m, confrontando com os fundos dos lotes 19 a 25, deflexionando à direita na extensão de 5,00 m, confrontando com parte do lote 26, aí deflexionando à direita, na extensão de 43,00 m, confrontando com a área destinada à servidão a favor da CEMIG, tendo aí uma faixa não edificável com 2,50 m de largura, aí deflexionando à direita, na extensão de 80,50 m, em confrontação com a servidão 05, deflexionando aí à direita, na extensão de 38,50 m, confrontando com o lote 11, daí deflexiona à esquerda na extensão de 65,50 m, confrontando com os lotes 11, 10 e 09, aí deflexionando à direita, em linha quebrada, nas extensões de 73,00 + 97,00 + 67,00 + 20,00 m, em confrontação com a Vila Santa Rita de Cássia, daí deflexionando à direita, mede 60,00 m, confrontando com o Bairro Marumbi, deflexionando aí, á direita mede 64m, confrontando com os fundos dos lotes 12 e 13, deflexionando aí à esquerda, mede 54,00 m, confrontando com os fundos dos lotes 14 a 18, onde deflexiona à esquerda, na extensão de 35,50 m, em confrontação com o lote 18, até atingir a Rua I, início deste caminhamento (planta aprovada pela PJF sob número 67, em 05.11.1997, revalidada conforme folha 67 do processo 9514/86-2º volume, em 09.09.1998).

Matrícula: 27.248 – 2º Ofício.

Assinado por 1 pessoa: TAMARA DE PAULA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/799E-F1AB-5B9C-C1E3> e informe o código 799E-F1AB-5B9C-C1E3

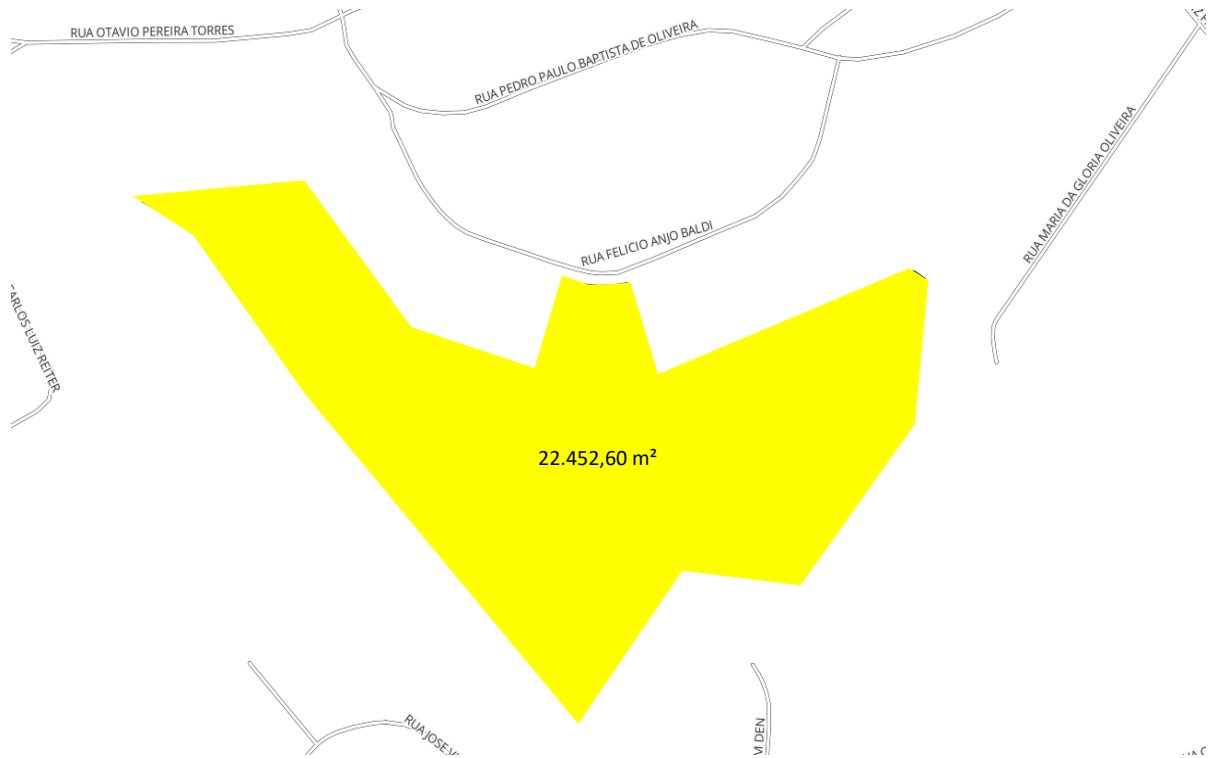


Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^ª. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Assinado por 1 pessoa: TAMARA DE PAULA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/799E-F1AB-5B9C-C1E3> e informe o código 799E-F1AB-5B9C-C1E3



Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Tratamento de dados por fatores de acordo com a NBR 14.653-2

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações. Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$\text{Fator Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}$$

> Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4);

$$\text{Fator Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

> Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

FATOR TOPOGRAFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em aclive até 10%	5%	0,95
Em aclive até 20%	10%	0,90
Em aclive acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

FATOR TESTADA (FRENTE DO TERRENO)

Descrição	Depreciação	Fator*
Testada/perímetro		
acima de 10%	-	1,00
entre 7% e 10%	10%	0,90
entre 5% e 7%	15%	0,85
abaixo de 5%	25%	0,75

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	RECANTO DAS PEDRAS				
Bairro:	RECANTO DAS PEDRAS	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	EMCASA				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	m aclave acima de 20	Testada:	
Área do Terreno:	22452,60	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Sim
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Sem valor	Zoneamento:	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	0	Andar:	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m ² :	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:					

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	LINHARES				
Bairro:	LINHARES	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	2200,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		Mín
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtd. Dorm.:		Est. de Conservação:	Sem valor	Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 120.000,00	Vagas:		Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 54,55	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-linhares-2200				

Elemento Comparativo 2

Endereço:	BOM JARDIM				
Bairro:	LINHARES	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	2773,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Sem valor	Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 1.900.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 6.851,79	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-linhares-2773				

Elemento Comparativo 3

Endereço:	LINHARES				
Bairro:	LINHARES	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	36100,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 500.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 13,85	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-linhares-3610				

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	LINHARES				
Bairro:	LINHARES	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	2000,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 200.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 100,00	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-linhares-2000				

Elemento Comparativo 5

Endereço:	LINHARES				
Bairro:	LINHARES	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	2290,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 89.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 388,65	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-linhares-2290				

Elemento Comparativo 6

Endereço:	LINHARES				
Bairro:	LINHARES	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	8800,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 600.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 68,18	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-linhares-3600				

Elemento Comparativo 7

Endereço:	SANTA RITA DE CASSIA				
Bairro:	SANTA RITA DE CASSIA	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	3800,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 185.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 48,68	Data Amost.:	
Observações:	https://www.nestoria.com.br/adclickdetail/0000007010001757842157103?origin=2&pos=				

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 8

Endereço:	FILGUEIRAS				
Bairro:	FILGUEIRAS	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	1500,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 100.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 66,67	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-a-venda-1500-m-por-r\$-100.000-00				

Elemento Comparativo 9

Endereço:	BOM JARDIM				
Bairro:	BOM JARDIM	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	271250,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 1.750.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 6,45	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-linhares-271m				

Elemento Comparativo 10

Endereço:	VIVENDA DOS FONTES				
Bairro:	VIVENDA DOS FONTES	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	1593,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 115.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 100,00	Data Amost.:	22/09/2025
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-juiz-de-fora-vivendas-das-				

Elemento Comparativo 11

Endereço:	LINHARES				
Bairro:	LINHARES	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	2000,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 120.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 60,00	Data Amost.:	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-linhares-bairros-juiz-de-fora-2000m2-ve				

Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 12

Endereço:	LINHARES				
Bairro:	LINHARES	Cidade:	JUIZ DE FORA	UF:	MG
Informante:	ANÚNCIO ON LINE				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	58000,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	0
Preço Anunciado:	R\$ 4.526.400,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :	R\$ 182,93	Data Amost.:	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-linhares-bairros-juiz-de-fora-580000m2-				



Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados																							
A	Preço Anunciado		Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m ² Deduz.		F. Top.		F. Área		N/A		F. Padrão		F. Mult. F.		F. relação		F. Obsol.		Soma Fatores	Unit-m ² Homo	
					Negociação		Fator	Coef.	Coef	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator			Coef.
1	R\$	120.000,00	2.200,00	0,900	R\$	49,09	1,000	0,850	0,748	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	1,000	1,000	0,448	R\$	21,99
2	R\$	1.900.000,00	2.773,00	0,900	R\$	616,66	1,000	0,850	0,770	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	1,000	1,000	0,470	R\$	289,80
3	R\$	500.000,00	36.100,00	0,900	R\$	12,47	1,000	0,850	1,061	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	1,000	1,000	0,761	R\$	9,49	
4	R\$	200.000,00	2.000,00	0,900	R\$	90,00	1,000	0,850	0,739	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	1,000	1,000	0,439	R\$	39,52	
5	R\$	89.000,00	2.290,00	0,900	R\$	34,98	1,000	0,850	0,752	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	1,000	1,000	0,452	R\$	15,80	
6	R\$	600.000,00	8.800,00	0,900	R\$	61,36	1,000	0,850	0,890	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	1,000	1,000	0,590	R\$	36,17	
7	R\$	185.000,00	3.800,00	0,900	R\$	43,82	1,000	0,850	0,801	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	1,000	1,000	0,501	R\$	21,95	
8	R\$	100.000,00	1.500,00	0,900	R\$	60,00	1,000	0,850	0,713	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	1,000	1,000	0,413	R\$	24,78	
9	R\$	1.750.000,00	271.250,00	0,900	R\$	5,81	1,000	0,850	1,365	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	1,000	1,000	1,065	R\$	6,19	
10	R\$	115.000,00	1.593,00	0,900	R\$	64,97	1,000	0,850	0,718	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	1,000	1,000	0,418	R\$	27,18	
11	R\$	120.000,00	2.000,00	0,900	R\$	54,00	1,000	0,850	0,739	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	1,000	1,000	0,439	R\$	23,71	
12	R\$	4.526.400,00	58.000,00	0,900	R\$	70,24	1,000	0,850	1,126	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	1,000	1,000	0,826	R\$	58,01	

Avaliando	22.452,60	0,850	1,000	1,000	1,000	0,850	1,000
-----------	-----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Média	R\$	96,95	82	62	62	62	62	48	48	R\$	47,88
Desvio Padrão		165,353	141	108	108	108	108	92	92		11,762
Coef. de variação		1,706	1,71	1,73	1,73	1,73	1,73	1,91	1,91		0,246

Média Saneada	R\$	44,57
Limite Inferior	R\$	33,52
Limite Superior	R\$	62,25
Amostras Saneadas		3
Amostras Descartadas		9



Laudo de Avaliação - Terreno em Área Urbana

Eng^a. TAMARA SILVA DE PAULA - CREA: 392437 MG

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	12
Número de Amostras Saneados:	3
Número de Amostras Descartados:	9
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 33,52
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 47,88
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 62,25
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 44,57
T. de Student:	1,6377
Desvio Padrão:	11,76
Coefficiente de Variação:	0,246

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m ²):	-28,73%	R\$ 713.210,63
Superior (p/m ²):	28,73%	R\$ 1.288.197,73
Amplitude Total:	57,46%	

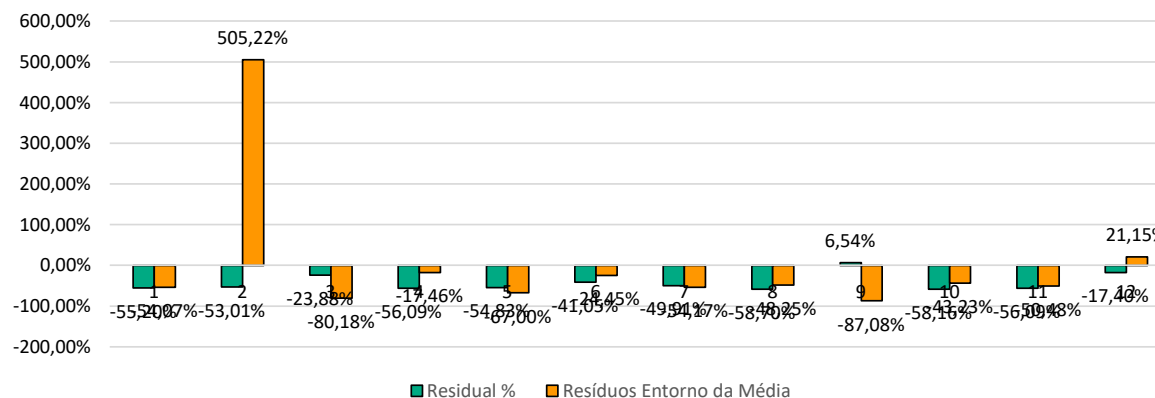
CAMPO DE ARBÍTRIO

Inferior (p/m ²):	-15,00%	R\$ 850.598,56
Estimado		R\$ 1.000.704,18
Superior (p/m ²):	15,00%	R\$ 1.150.809,81
Arbítrio Adotado:	0,00%	

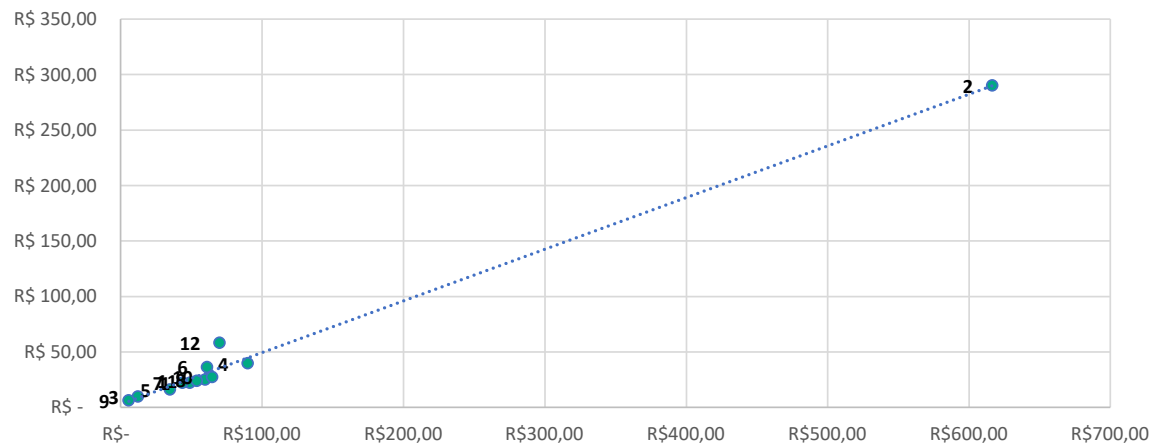
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área Avaliada:	22.452,60
----------------	-----------

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 799E-F1AB-5B9C-C1E3

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ TAMARA DE PAULA (CPF 125.XXX.XXX-03) em 10/10/2025 15:07:15 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/799E-F1AB-5B9C-C1E3>