LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa Avaliadora	**Valoriza Engenharia LTDA**		
Data da Vistoria	25/03/2026	**Data do Laudo**	26/03/2026
Regime de Ocupação	Desocupado	**Comercialização**	Boa
Objetivo do Laudo	Valor de Mercado	**Modelo do Laudo**	Simplificado
Método	Comparativo Direto de Dados de Mercado	**Homogeneização**	Tratamento por Fatores



Valor da Avaliação	
Valor da Avaliação (R$)	**R$ 195.000,00** **(Cento e noventa e cinco mil reais)**
Valor da Liquidação (R$)	**R$ 156.000,00** **(Cento e cinquenta e seis mil reais)**

ARACAJU/SE
MARÇO/2026

1. IDENTIFICAÇÃO/DADOS DO IMÓVEL

Nome do Solicitante:	COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA
Grupo/Cota:	01074/2026
Tipologia:	Terreno Urbano

Logradouro:	Rua Coronel Inácio Pereira, s/n				
Complemento:	Lote 17, Quadra 03				
CEP:	35628-000	Bairro:	Centro		
Cidade:	Morada Nova de Minas			UF:	MG
Coordenadas:	18°36'24.4"S 45°21'13.7"W				

Matrícula:	5424
Comarca/Cartório:	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Morada Nova de Minas/MG

O imóvel encontra-se ocupado?	( ) SIM (X) NÃO	Caso SIM, identificar:

2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Acabamento	Demográfico
Médio	Médio

Zonas de Uso		Infraestrutura Urbana			
	Comercial	X	Rede de Água	X	Pavimentação
	Industrial	X	Rede de Esgoto	X	Guias e Sarjetas
X	Res. Unifamiliar	X	Energia Elétrica		Gás Canalizado
	Res. Multifamiliar	X	Iluminação Pública		
	Outros	X	Telefonia		

Serviços Públicos e Comunitários					
X	Coleta de Lixo		Banco	X	Educação
X	Transporte Coletivo	X	Comércio	X	Saúde
X	Segurança		Lazer		

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

a. TERRENO

Área (m^2):	468,75	Lateral Direita (m):	18,75
Topografia:	Semiplana	Lateral Esquerda (m):	18,75
Situação:	Isolado	Frente/Testada (m):	12,50
Formato:	Regular	Fundos (m):	12,50

b. EDIFICAÇÃO

Tipo:	-	Uso:	-
Andar:	-	Fração ideal:	-

Padrão de Acabamento:	Estado de Conservação:	Idade Aparente:
-	-	-

Infraestrutura do Condomínio			
	Salão de Festas		Play Ground
	Sala de Jogos		Piscina
	Campo de Futebol		Churrasqueira
	Quadra Poliesportiva		Tv a Cabo
	Jardins		Espaço Gourmet
	Lan House		Outros:
	Não possui equipamentos		

Quadro de Áreas		
Área de Construção Averbadas (m^2)		
Área privativa	Área comum	Área total:
-	-	-
Área de Construção Não Averbadas (m^2)		
Área privativa	Área comum	Área total:
-	-	-
Área de Construção Total (m^2)		
Área privativa	Área comum	Área total:
-	-	-

Vaga de Garagem		
Quantidade		
Cobertas	Descobertas	Total
-	-	-

Divisão Interna	Quant.	Piso	Esquadria	Parede	Teto

c. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



4. CONSIDERAÇÕES/OBSERVAÇÕES

Trata-se de um terreno urbano com formato regular e topografia semiplana – leve declive lateral;

Não foram observadas edificações erigidas nos limites do terreno;

O imóvel não possui utilização/ocupação atualmente;

As medidas e área do terreno foram obtidas através da documentação de posse fornecida e estão em total consonância com o verificado in loco e estimado via satélite – Google Maps;

Diante da ausência de identificação/numeração no imóvel e em seus vizinhos, bem como da indisponibilidade de planta de quadra, sua localização exata foi informada pelo acompanhante e sua delimitação trata-se de uma estimativa;

A vistoria foi realizada dia 25/03/2026 às 08:00h, quando foi realizada uma análise das características internas e externas do imóvel na companhia do Sr. Germinia Campos;

Ressalta-se que todos os dados utilizados na pesquisa possuem características similares ao avaliando. Ademais, diante da ausência de dados comparativos no município de Morada Nova de Minas/MG, foi necessário expandir a busca para os vizinhos – Patos de Minas/MG e Abaeté/MG;

Devido à tipologia do imóvel – terreno urbano – foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;

O fator de liquidez adotado foi de 0,80, uma vez que refere-se a um terreno urbano com boa localização e infraestrutura local;

O laudo possui os seguintes Graus:
- Grau de Fundamentação: II
- Grau de Precisão: III

5. MERCADO

Desempenho de Mercado		Número de Ofertas		Liquidez	
	Recessivo		Baixo		Baixa
	Aquecido	X	Médio	X	Média
X	Normal		Alto		Alta
O imóvel possui condições de liquidez compatíveis com a região onde se localiza, com prazo de comercialização superior a 12 meses, sendo, portanto, considerado uma liquidez média.					

6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

6.1.	Foi realizada vistoria interna?
Sim.	
6.2.	As Informações apresentadas na(s) Matrícula(s) do imóvel correspondem às verificadas no local?
Sim.	
6.3.	O imóvel avaliado encontra-se em condições normais de habitabilidade? Caso não, favor justificar.
Não, pois trata-se de um terreno urbano.	
6.4.	O imóvel avaliado apresenta problemas estruturais ou vícios construtivos aparentes?
Não.	
6.5.	Considerando as condições de conservação e localização, o imóvel apresenta "boa garantia"? Caso não, favor justificar.
Sim.	

JOAO PAULO BATISTA DE ALMEIDA:05805556588

Assinado de forma digital por JOAO PAULO BATISTA DE ALMEIDA:05805556588 Dados: 2026.03.27 09:06:25 -03'00'

Aracaju/SE, 27 de Março de 2022.

JOÃO PAULO BATISTA DE ALMEIDA
CREA 2716321167/ D / SE
Praça da Bandeira nº 381- Bairro Centro - Aracaju/SE
contato@valorizaeng.com.br
www.valorizaeng.com.br

PARTE I – PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

MEMORIAL DE CÁLCULO - HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

INFORMAÇÕES DO AVALIANDO:	
Área Total (m^2):	468,75
Topografia:	0,95
Serviços Públicos:	1,00
Acesso:	1,00
PIB do Município:	R$ 62.940,66
Localização:	Boa

FICHA DE PESQUISA

Dado 01



Endereço:	R.Lucas Gabriel Andrade Sousa				26/03/2026	
Complemento:	-			**Bairro:**	Barreiro	
Informante:	Paulo Henrique			**Contato:**	Chat	
Área Total:	253,00			**Topografia:**	0,90	
Valor Ofertado:	R$ 130.000,00			**Valor Unitário:**	R$ 513,83	
Serviços Públicos:	1,00			**Acesso:**	1,00	
Cidade/UF:	Patos de Minas/MG			**Oferta ou Transação:**	Oferta	0,9
PIB do Município:	R$ 51.190,81	**FPIB:**	1,10	**Valor Unitário Homog.:**	R$ 462,45	
Site / Link Pesquisa:	arketplace/item/1172234138126511/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A952847a3-					

Dado 02



Endereço:	R. Marcal Antonio				26/03/2026	
Complemento:	-			**Bairro:**	Jardim Júlia	
Informante:	Jaqueline Maria			**Contato:**	Chat	
Área Total:	251,00			**Topografia:**	1,00	
Valor Ofertado:	R$ 105.000,00			**Valor Unitário:**	R$ 418,33	
Serviços Públicos:	0,90			**Acesso:**	1,00	
Cidade/UF:	Patos de Minas/MG			**Oferta ou Transação:**	Oferta	0,9
PIB do Município:	R$ 51.190,81	**FPIB:**	1,10	**Valor Unitário Homog.:**	R$ 376,49	
Site / Link Pesquisa:	arketplace/item/1592128942113996/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A5cdd5118-					

Dado 03



Endereço:	R. Jose de Deus Alves				26/03/2026	
Complemento:	-			**Bairro:**	Centro	
Informante:	Paulo Otavio			**Contato:**	Chat	
Área Total:	250,00			**Topografia:**	0,95	
Valor Ofertado:	R$ 80.000,00			**Valor Unitário:**	R$ 320,00	
Serviços Públicos:	0,90			**Acesso:**	1,00	
Cidade/UF:	Morada Nova de Minas/MG			**Oferta ou Transação:**	Oferta	0,9
PIB do Município:	R$ 62.940,66	**FPIB:**	1,00	**Valor Unitário Homog.:**	R$ 288,00	
Site / Link Pesquisa:	arketplace/item/2084291885444294?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A0ada7775-9					

Dado 04



Endereço:	R. Aguinaldo Morato de Andrade				26/03/2026	
Complemento:	-			**Bairro:**	Santa Luzia	
Informante:	Cesar Commerce			**Contato:**	Chat	
Área Total:	300,00			**Topografia:**	1,00	
Valor Ofertado:	R$ 110.000,00			**Valor Unitário:**	R$ 366,67	
Serviços Públicos:	1,00			**Acesso:**	1,00	
Cidade/UF:	Abaeté/MG			**Oferta ou Transação:**	Oferta	0,9
PIB do Município:	R$ 28.311,84	**FPIB:**	1,10	**Valor Unitário Homog.:**	R$ 330,00	
Site / Link Pesquisa:	arketplace/item/4261490920784317/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Afada5df3-7					

Dado 05



Endereço:	R. Aparicia Maria de Sousa				26/03/2026	
Complemento:	-			**Bairro:**	Barreiro	
Informante:	Joel Rodrigues			**Contato:**	Chat	
Área Total:	275,00			**Topografia:**	0,90	
Valor Ofertado:	R$ 120.000,00			**Valor Unitário:**	R$ 436,36	
Serviços Públicos:	1,00			**Acesso:**	0,95	
Cidade/UF:	Patos de Minas/MG			**Oferta ou Transação:**	Oferta	0,9
PIB do Município:	R$ 51.190,81	**FPIB:**	1,10	**Valor Unitário Homog.:**	R$ 392,73	
Site / Link Pesquisa:	arketplace/item/938362932036958/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A17e905b0-					

Dado 06



Endereço:	Rua Projetada D				26/03/2026	
Complemento:	-			**Bairro:**	Angra dos Reis	
Informante:	Bruno Henrique			**Contato:**	Chat	
Área Total:	230,00			**Topografia:**	1,00	
Valor Ofertado:	R$ 105.000,00			**Valor Unitário:**	R$ 456,52	
Serviços Públicos:	1,00			**Acesso:**	0,95	
Cidade/UF:	Patos de Minas/MG			**Oferta ou Transação:**	Oferta	0,9
PIB do Município:	R$ 51.190,81	**FPIB:**	1,10	**Valor Unitário Homog.:**	R$ 410,87	
Site / Link Pesquisa:	arketplace/item/1296871829028803/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ae3f58743-					

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO													
Dado	Endereço	Área do Imóvel	Oferta Inicial R$/m²	FOF	Oferta Homog. R$/m²	FTA	FPIB	FTR	FAC	FSP	FTP	Índice Resultante	Valor Homog. R$/m²
1	R.Lucas Gabriel Andrade Sousa	253,00	R$ 513,83	0,90	R$ 462,45	0,93	1,10	1,00	1,00	1,00	1,06	1,081	R$ 500,08
2	R. Marcal Antonio	251,00	R$ 418,33	0,90	R$ 376,49	0,92	1,10	1,00	1,00	1,11	0,95	1,086	R$ 408,87
3	R. Jose de Deus Alves	250,00	R$ 320,00	0,90	R$ 288,00	0,92	1,00	1,10	1,00	1,11	1,00	1,136	R$ 327,04
4	R. Aguinaldo Morato de Andrade	300,00	R$ 366,67	0,90	R$ 330,00	0,95	1,10	1,10	1,00	1,00	0,95	1,096	R$ 361,59
5	R. Aparicia Maria de Sousa	275,00	R$ 436,36	0,90	R$ 392,73	0,94	1,10	1,05	1,05	1,00	1,06	1,194	R$ 468,80
6	Rua Projetada D	230,00	R$ 456,52	0,90	R$ 410,87	0,91	1,10	1,05	1,05	1,00	0,95	1,067	R$ 438,59

Legenda	
FOF	Fator Oferta
FTA	Fator Tamanho / Área
FPIB	Fator PIB dos Municípios
FTR	Fator Localização
FAC	Fator Acesso
FSP	Fator Serviços Públicos
FTP	Fator Topografia

Média Homogeneizada:	R$	417,50
Campo de Arbítrio (+/-15%)	R$	165.750,00
	R$	224.250,00

Área Total (m²)		468,75
Valor Unitário (R$/m²):	R$	417,50
Valor Total (R$):	R$	195.701,25
Fator Atratividade:		1,00
Valor Adotado:	**R$**	**195.000,00**

m²/HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz
R$ 500,08	0,018361
R$ 408,87	0,015012
R$ 327,04	0,012007
R$ 361,59	0,013276
R$ 468,80	0,017212
R$ 438,59	0,016103

Diferenças entre X e Xi	
DADO 1	R$ 1,20
DADO 2	R$ 0,98
DADO 3	R$ 0,78
DADO 4	R$ 0,87
DADO 5	R$ 1,12
DADO 6	R$ 1,05

MEDIDAS DE DISPERSÃO	
Variância:	4255,83
Desvio Padrão:	65,24
Coeficiente Variação:	0,156
Amplitude:	78,62
A/Xm	18,83%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC),. fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja:
d = |Xi - X| / S < VC

Valor crítico para **6** dados, pela Tabela de Chauvenet: **VC = 1,73**

DADO 1	0,0184	< 1,73	dado aprovado
DADO 2	0,0150	< 1,73	dado aprovado
DADO 3	0,0120	< 1,73	dado aprovado
DADO 4	0,0133	< 1,73	dado aprovado
DADO 5	0,0172	< 1,73	dado aprovado
DADO 6	0,0161	< 1,73	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

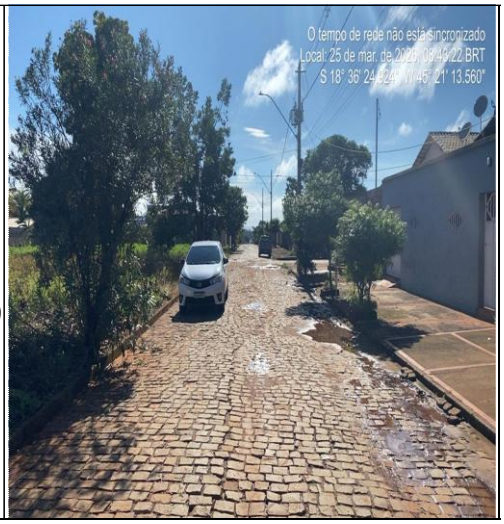
Qntd Dados:	6
T de Student:	1,476
I 0,80=	R$ 456,81
I 0,80=	R$ 378,19

Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:

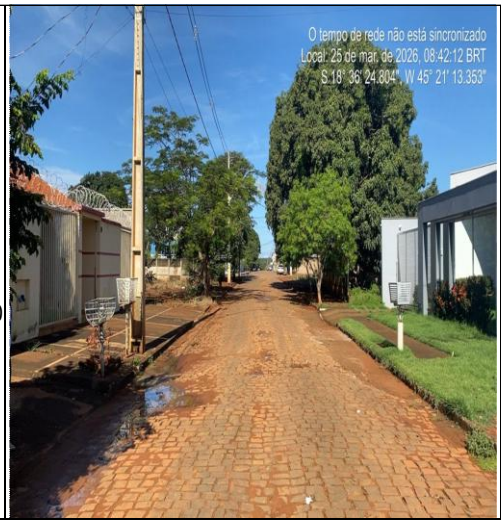
R$ 214.127,81 →Limite Superior
&
R$ 177.274,69 →Limite Inferior

PARTE II – ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

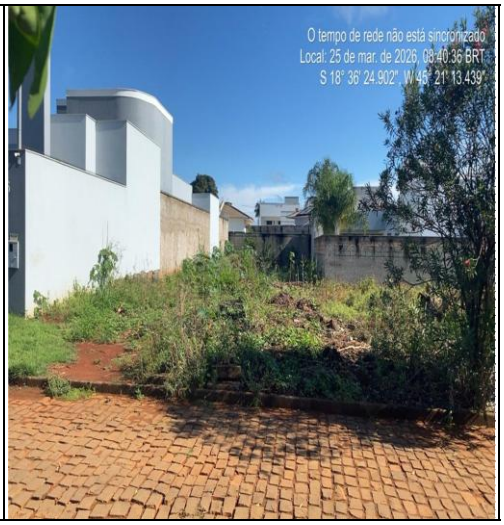
Logradouro



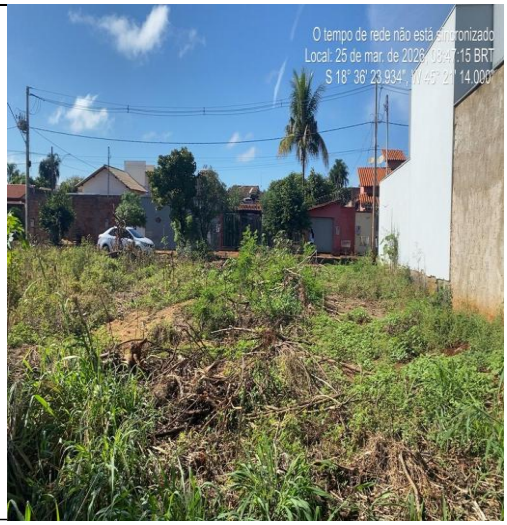
Logradouro



Fachada



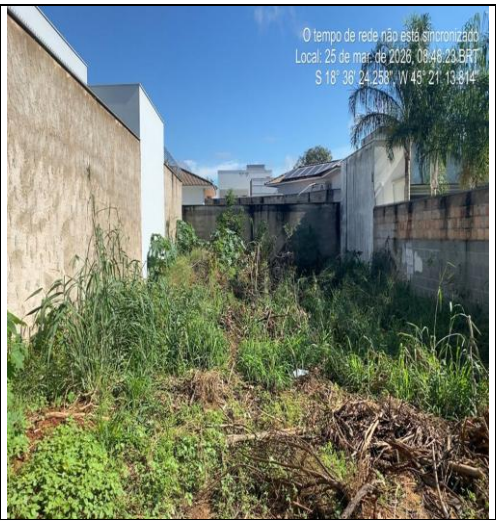
Terreno



Terreno



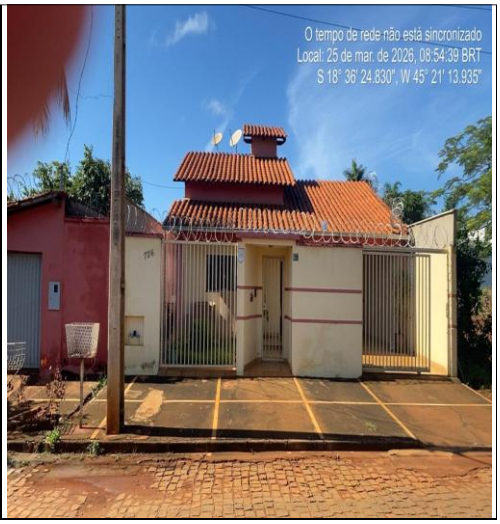
Terreno



Vizinho



Vizinho



Vizinho

