

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa Avaliadora	Valoriza Engenharia LTDA		
Data da Vistoria	30/06/2026	Data do Laudo	01/07/2026
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\$ 5.000.000,00 (Cinco milhões de reais)
Valor de Liquidação (R\$)	R\$ 4.000.000,00 (Quatro milhões de reais)

ARACAJU/SE
JULHO/2026

1. IDENTIFICAÇÃO/DADOS DO IMÓVEL

Nome do Solicitante:	COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA – SICOOB CREDICOPA
Grupo/Cota:	01796/2026
Tipologia:	Área Rural

Logradouro:	Estrada Vicinal s/n				
Complemento:	Fazenda Tanques – Lugar Travessa				
CEP:	38790-000	Bairro:	Zona Rural		
Cidade:	São Gonçalo do Abaete			UF:	MG
Coordenadas:	18°07'43.2"S 45°30'46.7"W				

Matrícula:	10.868
Comarca/Cartório	Registro de Imóveis da Comarca de São Gonçalo do Abaeté/MG

O imóvel encontra-se ocupado?	☐ SIM	Caso SIM, identificar:
	☒ NÃO	

2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Acabamento	Demográfico
Baixo	Baixo

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

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

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

a. TERRENO

Área (ha):	261,2584	Lateral Direita (m):	-
Topografia:	Acidentada	Lateral Esquerda (m):	-
Situação:	Isolado	Frente/Testada (m):	-
Formato:	Irregular	Fundos (m):	-

b. EDIFICAÇÃO

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

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

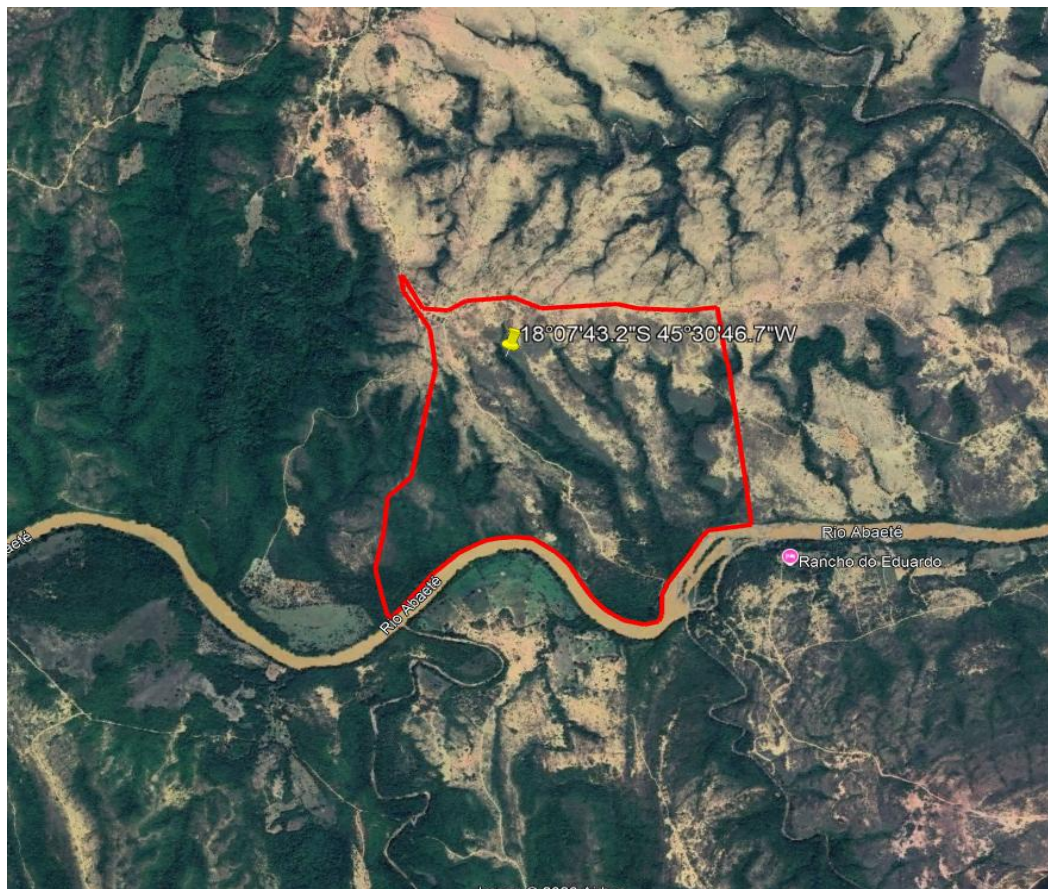
Infraestrutura da Edificação			
	Salão de Festas		Play Ground
	Sala de Jogos		Piscina
	Campo de Futebol		Churrasqueira
	Quadra Poliesportiva		Tv a Cabo
	Jardins		Espaço Gourmet
	Lan House		Outros: Quadra Areia
X	Não possui equipamentos		

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

O imóvel em estudo refere-se a uma área rural de terras com 261,2584ha e topografia acidentada, com aclives e declives, distando cerca de 87km do centro de São Gonçalo do Abaeté/MG;

A área informada na documentação fornecida (Matrícula) está de acordo com o observado in loco e estimado. Ainda, a área informada no CAR encontra-se levemente inferior (261,0156ha) e devidamente justificada em tal documento;

A delimitação do imóvel foi realizada a partir das coordenadas geográficas contidas em Matrícula, concomitante consulta ao SIGEF do imóvel;

Não foram observadas as presenças de edificações nos limites da propriedade, apenas a existência de benfeitorias, tais como, cercas e cancelas;

O imóvel possui vocação destinada a pecuária, atualmente com áreas de pastagem, além da presença de vegetação nativa / reserva legal;

De acordo com o CAR do imóvel, a propriedade dispõe de 52,2599ha destinados a área de Reserva Legal;

O imóvel está situado as margens do Rio Abaeté/MG, tendo o mesmo como recurso hídrico disponível;

O acesso ao imóvel é realizado através de Estrada Vicinal, em boas condições, não sendo observada qualquer situação de encravamento e/ou maior dificuldade;

O imóvel foi caracterizado como Classe V conforme a Escala de Norton e teve seu acesso considerado como Muito Bom chegando a um Fator 0,47 de acordo com a Tabela de Fator Solo / Acesso de Mendes Sobrinho;

Para acesso à propriedade, inicia-se o trajeto a partir da saída norte do município de São Gonçalo do Abaeté/MG, tendo como ponto de referência a Câmara Municipal de São Gonçalo do Abaeté. A partir desse ponto, segue-se pela Rodovia MG-060 por aproximadamente 11 km até o entroncamento com a Rodovia BR-365. Em seguida, percorre-se mais 46,5 km pela BR-365, no sentido oeste, até o entroncamento com a Rodovia BR-040. A partir desse ponto, segue-se pela BR-040 por aproximadamente 22 km no sentido leste e, posteriormente, realiza-se o acesso à estrada de chão, pela qual se percorre mais 6 km até a entrada da propriedade;

A vistoria foi realizada dia 30/06/2026 às 10:40h tendo o Sr. Sara como acompanhante, quando foi realizada uma análise das características internas e externas do imóvel;

Tem-se que, de acordo com estimativas, o imóvel possui:

- Valor Estimado para Área de Reserva: R\$ 350.000,00
- Valor da Área Aproveitável do Imóvel: R\$ R\$ 4.650.000,00
- Valor Total do Imóvel: R\$ 5.000.000,00

Devido à tipologia do imóvel – área de terras rural – foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;

Ressalta-se que todos os imóveis utilizados na amostra possuem características similares ao avaliando, estando situados no mesmo município – São Gonçalo do Abaeté/MG;

O Fator de Liquidez adotado foi 0,80, uma vez que o imóvel está inserido em um mercado recessivo, pouco aquecido, com possibilidades de absorção em médio prazo (em torno de 12 a 18 meses).

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

7.1	Foi realizada vistoria interna?
Sim.	
7.2	As Informações apresentadas na(s) Matricula(s) do imóvel correspondem às verificadas no local?
Sim.	
7.3	O imóvel avaliado encontra-se em condições normais de habitabilidade? Caso não, favor justificar.
Não, pois não possui edificações.	
7.4	O imóvel avaliado apresenta problemas estruturais ou vícios construtivos aparentes?
Não.	
7.5	Considerando as condições de conservação e localização, o imóvel apresenta "boa garantia"? Caso não, favor justificar.
Sim.	

Aracaju/SE, 01 de Julho de 2026.

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 (ha):		261,258							
Topografia:		0,90							
Serviços Públicos:		0,50							
Aproveitamento:		0,90							
Acesso/Capacidade do Solo:		0,47							
FICHA DE PESQUISA									
Dado 01									
	Endereço:	Estrada Vicinal				Cidade/Estado:	São Gonçalo Do Abaeté/MG		
	Complemento:	25 km de São Gonçalo do Abaeté	Bairro/Distrito:	Zona Rural		Área (ha):	417,28		
	Informante:	Everton Negócios Imobiliários	Contato:	(34) 99971-2858		Topografia:	0,90		
	Valor Ofertado (R\$):	R\$ 11.000.000,00	Valor Unitário (R\$/ha):	R\$ 26.361,20		Classe do Solo:	Classe V		
	Acesso / Capacidade do Solo:	0,47	Serviços Públicos:	0,50		Vocação/Utilização:	Pecuária		
	Observação:	Áreas de pastagem	Aproveitamento:	0,90		Oferta/Transação:	Oferta	0,9	
	Link de Pesquisa:	https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/fazenda-de-pecuaria-de-corte-em-sao-goncalo-do-3010732405.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=12							
Dado 02									
	Endereço:	Estrada Vicinal				Cidade/Estado:	São Gonçalo Do Abaeté/MG		
	Complemento:	-	Bairro/Distrito:	Zona Rural		Área (ha):	941,00		
	Informante:	Gilson Lima	Contato:	(61) 99556-8356		Topografia:	0,90		
	Valor Ofertado (R\$):	R\$ 19.997.000,00	Valor Unitário (R\$/ha):	R\$ 21.250,80		Classe do Solo:	Classe IV		
	Acesso / Capacidade do Solo:	0,52	Serviços Públicos:	0,50		Vocação/Utilização:	Agropecuária		
	Observação:	Áreas de pastagem	Aproveitamento:	0,90		Oferta/Transação:	Oferta	0,9	
	Link de Pesquisa:	https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-sao-goncalo-do-abaete-mg-941-ha-3007957273.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=58n_search_id=b6949b0-83c8-426d-afe1-4							
Dado 03									
	Endereço:	Estrada Vicinal				Cidade/Estado:	São Gonçalo Do Abaeté/MG		
	Complemento:	4km nas margens do Rio Abaeté	Bairro/Distrito:	Zona Rural		Área (ha):	720,00		
	Informante:	Vale Rural Imóveis	Contato:	(12) 99626-1530		Topografia:	0,90		
	Valor Ofertado (R\$):	R\$ 10.000.000,00	Valor Unitário (R\$/ha):	R\$ 13.888,89		Classe do Solo:	Classe V		
	Acesso / Capacidade do Solo:	0,47	Serviços Públicos:	0,45		Vocação/Utilização:	Pecuária		
	Observação:	Áreas de pastagem	Aproveitamento:	0,90		Oferta/Transação:	Oferta	0,9	
	Link de Pesquisa:	https://www.valoraimoveis.com.br/comprar/mg/sao-goncalo-do-abaete/centro/fazenda/74803501							
Dado 05									
	Endereço:	Estrada Vicinal				Cidade/Estado:	São Gonçalo Do Abaeté/MG		
	Complemento:	-	Bairro/Distrito:	Zona Rural		Área (ha):	463,00		
	Informante:	Maria Fatima Fafa - CRECI-MG PJ 9477	Contato:	Chat		Topografia:	0,90		
	Valor Ofertado (R\$):	R\$ 6.945.000,00	Valor Unitário (R\$/ha):	R\$ 15.000,00		Classe do Solo:	Classe V		
	Acesso / Capacidade do Solo:	0,47	Serviços Públicos:	0,50		Vocação/Utilização:	Pecuária		
	Observação:	Áreas de pastagem	Aproveitamento:	0,90		Oferta/Transação:	Oferta	0,9	
	Link de Pesquisa:	https://www.facebook.com/marketplace/item/1682817112706399/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browse_serp%3A25a85e5f-9c4b-47cd-aca0-b82863							
Dado 05									
	Endereço:	Estrada Municipal				Cidade/Estado:	São Gonçalo Do Abaeté/MG		
	Complemento:	22 km de São Gonçalo do Abaeté	Bairro/Distrito:	Zona Rural		Área (ha):	276,68		
	Informante:	FG Fortes	Contato:	(16) 3602-8000		Topografia:	0,90		
	Valor Ofertado (R\$):	R\$ 6.000.000,00	Valor Unitário (R\$/ha):	R\$ 21.685,95		Classe do Solo:	Classe V		
	Acesso / Capacidade do Solo:	0,47	Serviços Públicos:	0,50		Vocação/Utilização:	Pecuária		
	Observação:	Áreas de pastagem	Aproveitamento:	0,90		Oferta/Transação:	Oferta	0,9	
	Link de Pesquisa:	https://fortesguimaraes.com.br/imovel/70878/terreno-sem-empreendimento-vinculado-zona-rural-sao-gon%CA7alo-do-abaete/							

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO												
Dado	Endereço	Oferta Inicial R\$/ha	FOF	Oferta Homog. R\$/ha	FF	FA	FTR	FAC	FSP	FTP	FAP	Índice Resultante
1	Estrada Vicinal	R\$ 26.361,20	0,90	R\$ 23.725,08	0,90	1,06	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,010
2	Estrada Vicinal	R\$ 21.250,80	0,90	R\$ 19.125,72	0,90	1,17	1,05	0,90	1,00	1,00	1,00	1,128
3	Estrada Vicinal	R\$ 13.888,89	0,90	R\$ 12.500,00	0,90	1,14	0,95	1,00	1,11	1,00	1,00	1,196
4	Estrada Vicinal	R\$ 15.000,00	0,90	R\$ 13.500,00	0,90	1,07	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,124
5	Estrada Municipal	R\$ 21.685,95	0,90	R\$ 19.517,36	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,014

Legenda	
FF	Fator Fonte
FA	Fator Área
FTR	Fator Transposição
FAC	Fator Acesso/Capacidade do Solo
FSP	Fator Serviços Públicos
FTP	Fator Topografia
FAP	Fator Aproveitamento

Média Homogeneizada:		R\$ 19.092,44
Limites (+/- 30%)	Inferior:	R\$ 3.500.000,00
	Superior:	R\$ 6.500.000,00
Área (ha)		261,2584
Valor Unitário (R\$/ha):		R\$ 19.092,44
Valor Total (R\$):		R\$ 4.988.059,73
Fator Atratividade:		1,00
Valor Adotado:		R\$ 5.000.000,00

m ² /HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz
R\$ 23.968,92	1,2300
R\$ 21.565,53	0,6238
R\$ 14.952,59	-1,0442
R\$ 15.175,99	-0,9879
R\$ 19.799,15	0,1783

Diferenças entre X e Xi	
DADO 1	R\$ 4.876,48
DADO 2	R\$ 2.473,10
DADO 3	-R\$ 4.139,84
DADO 4	-R\$ 3.916,45
DADO 5	R\$ 706,72

MEDIDAS DE DISPERSÃO	
Variância:	15.718.145,06
Desvio Padrão:	3964,61
Coefficiente Variação:	20,77%
Amplitude:	5436,10
A/Xm	28,47%

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:				
$d = X_i - \bar{X} / S < VC$				
Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65				
DADO 1	1,2300	< 1,65	✓	dado aprovado
DADO 2	0,6238	< 1,65	✓	dado aprovado
DADO 3	-1,0442	< 1,65	✓	dado aprovado
DADO 4	-0,9879	< 1,65	✓	dado aprovado
DADO 5	0,1783	< 1,65	✓	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%	
Qntd Dados:	5
T de Student:	1,533
l 0,80=	R\$ 21.810,49
l 0,80=	R\$ 16.374,39
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:	
R\$ 5.698.173,71	→ Limite Superior
&	
R\$ 4.277.945,75	→ Limite Inferior

PARTE II – ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

