

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa Avaliadora	Valoriza Engenharia LTDA		
Data da Vistoria	08/07/2026	Data do Laudo	09/07/2026
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\$ 8.500.000,00 (Oito milhões e quinhentos mil reais)
Valor de Liquidação (R\$)	R\$ 6.800.000,00 (Seis milhões e oitocentos mil reais)

ARACAJU/SE
JULHO/2026

Praça da Bandeira nº 381- Bairro Centro - Aracaju/SE
contato@valorizaeng.com.br
www.valorizaeng.com.br

1. IDENTIFICAÇÃO/DADOS DO IMÓVEL

Nome do Solicitante:	COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE LTDA – SICOOB CREDICOPA
Grupo/Cota:	02322/2026
Tipologia:	Área Rural

Logradouro:	Estrada Vicinal s/n				
Complemento:	Fazenda Ribeirão da Mata, Lugar Cascata				
CEP:	38700-000	Bairro:	Zona Rural		
Cidade:	Patos de Minas			UF:	MG
Coordenadas:	18°30'14.5"S 46°30'18.1"W				

Matrícula:	2.024
Comarca/Cartório	2º Registro de Imóveis da Comarca de Patos de Minas/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):	125,64805	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:
-	-	-

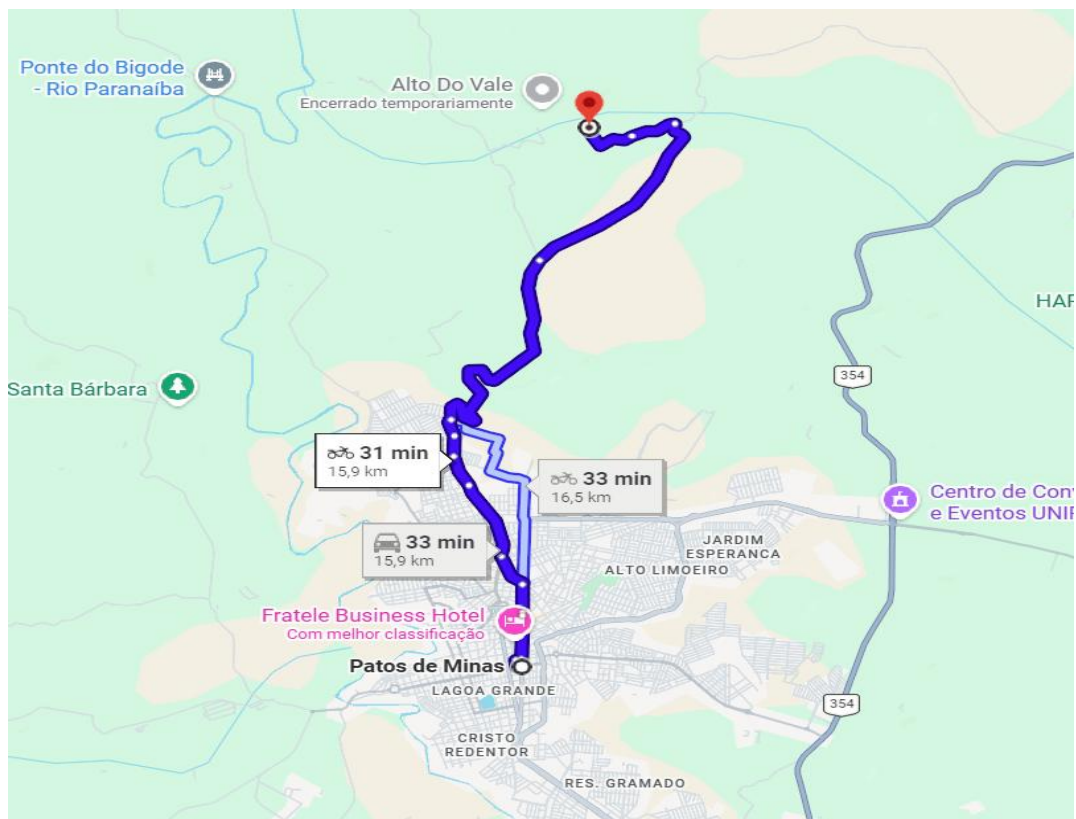
Infraestrutura da Edificação			
	Salão de Festas		Play Ground
	Sala de Jogos		Piscina
	Campo de Futebol		Churrasqueira
	Quadra Poliesportiva		Tv a Cabo
	Jardins		Espaço Gourmet
	Lan House		Outros: Quadra Areia
X	Não possui equipamentos		

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 125,64805ha e topografia acidentada, com aclives e declives, distando cerca de 19,5km do centro de Patos de Minas/MG;

As áreas informadas nas documentações fornecidas (Matrícula e CAR) estão de acordo com o observado in loco e estimado;

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

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

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

De acordo com o CAR do imóvel, a propriedade dispõe de 25,1365ha destinados a área do CAR do imóvel;

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 IV conforme a Escala de Norton e teve seu acesso considerado como Muito Bom chegando a um Fator 0,52 de acordo com a Tabela de Fator Solo / Acesso de Mendes Sobrinho;

A propriedade dispõe de uma represa de água como recurso hídrico disponível;

A vistoria foi realizada dia 08/07/2026 às 14:30h tendo o Sr. Ernane como acompanhante, quando foi realizada uma análise das características internas e externas do imóvel;

Para acesso à propriedade, inicia-se o trajeto a partir da saída norte do município de Patos de Minas/MG, tendo como ponto de referência a Rua Edson Nunes de Paula. A partir desse ponto, acessa-se estrada de terra com frente para a Avenida Tomaz de Aquino, seguindo-se por aproximadamente 10,5 km, no sentido Ribeirão da Mata, até a entrada da propriedade;

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 – Patos de Minas/MG;

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

- Valor Estimado para Área de Reserva: R\$ 595.000,00
- Valor da Área Aproveitável do Imóvel: R\$ R\$ 7.905.000,00
- Valor Total do Imóvel: R\$ 8.500.000,00

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	
X	Recessivo		Baixo		Baixa
	Aquecido	X	Médio	X	Média
	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, 09 de Julho de 2026.

JOÃO PAULO BATISTA DE ALMEIDA
CREA 2716321167/ D / SE

PARTE I - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

MEMORIAL DE CÁLCULO - HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES									

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO													
Dado	Endereço	Oferta Inicial R\$/ha	FOF	Oferta Homog. R\$/ha	FF	FA	FTR	FAC	FSP	FTP	FAP	Índice Resultante	Valor Homog. R\$/ha
1	Estrada Vicinal a 1km do Asfalto	R\$ 80.000,00	0,90	R\$ 72.000,00	0,90	1,05	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,949	R\$ 68.316,22
2	Estrada Vicinal	R\$ 65.217,39	0,90	R\$ 58.695,65	0,90	0,98	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,078	R\$ 63.280,08
3	Rodovia BR 146	R\$ 74.074,07	0,90	R\$ 66.666,67	0,90	1,02	1,15	0,95	1,00	1,00	1,00	1,114	R\$ 74.237,61
4	Estrada Vicinal a 12km do Asfalto	R\$ 52.419,35	0,90	R\$ 47.177,42	0,90	1,00	1,15	1,06	1,25	1,00	1,00	1,458	R\$ 68.781,33
5	Estrada Vicinal	R\$ 58.823,53	0,90	R\$ 52.941,18	0,90	1,05	1,10	1,06	1,00	1,00	1,00	1,212	R\$ 64.148,57

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\$ 67.752,76
Limites (+/- 30%)	Inferior:	R\$ 5.950.000,00
	Superior:	R\$ 11.050.000,00
Área (ha)		125,6481
Valor Unitário (R\$/ha):		R\$ 67.752,76
Valor Total (R\$):		R\$ 8.513.002,41
Fator Atratividade:		1,00
Valor Adotado:		R\$ 8.500.000,00

m²/HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz
R\$ 68.316,22	0,1289
R\$ 63.280,08	-1,0233
R\$ 74.237,61	1,4836
R\$ 68.781,33	0,2353
R\$ 64.148,57	-0,8246

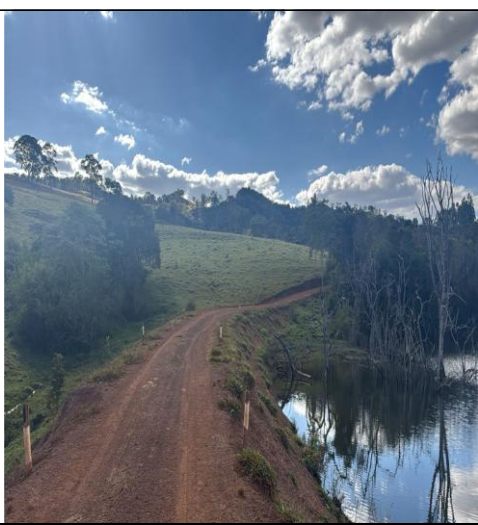
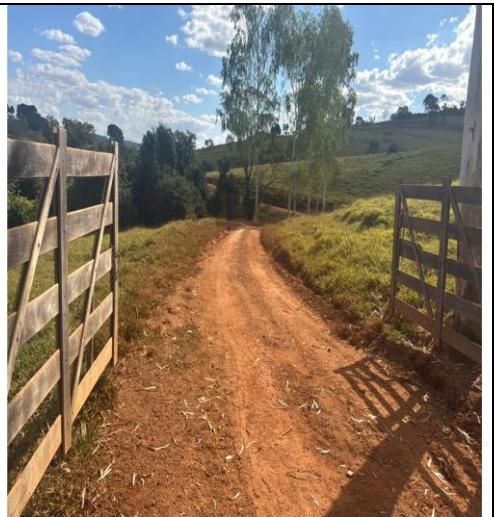
Diferenças entre X e Xi	
DADO 1	R\$ 563,46
DADO 2	-R\$ 4.472,68
DADO 3	R\$ 6.484,84
DADO 4	R\$ 1.028,57
DADO 5	-R\$ 3.604,20

MEDIDAS DE DISPERSÃO	
Variância:	19.105.934,66
Desvio Padrão:	4371,03
Coefficiente Variação:	6,45%
Amplitude:	5993,37
A/Xm	8,85%

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	0,1289	< 1,65	✓	dado aprovado
DADO 2	-1,0233	< 1,65	✓	dado aprovado
DADO 3	1,4836	< 1,65	✓	dado aprovado
DADO 4	0,2353	< 1,65	✓	dado aprovado
DADO 5	-0,8246	< 1,65	✓	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%	
Qntd Dados:	5
T de Student:	1,533
I 0,80=	R\$ 70.749,45
I 0,80=	R\$ 64.756,08
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:	
R\$ 8.889.530,21	→ Limite Superior
&	
R\$ 8.136.474,60	→ Limite Inferior

PARTE II – ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Acesso a propriedade	
Acesso a propriedade	
Entrada da propriedade	
Pastagem	
Pastagem	
Pastagem	

Pastagem	
Pastagem	
Pastagem	
Pastagem	
Represa de água	
Represa de água	