LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa Avaliadora	**Valoriza Engenharia LTDA**		
Data da Vistoria	20/07/2026	**Data do Laudo**	21/07/2026
Regime de Ocupação	Ocupado	**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$)	**R$ 315.000,00** **(Trezentos e quinze mil reais)**
Valor de Liquidação (R$)	**R$ 252.000,00** **(Duzentos e cinquenta e dois mil 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:	02501-2026
Tipologia:	Área Rural

Logradouro:	Estrada Vicinal, s/n			
Complemento:	Núcleo de Colonização João Pinheiro I, Lote nº 45			
CEP:	38770-000	Bairro:	Zona Rural	
Cidade:	João Pinheiro		UF:	MG
Coordenadas:	17°45'28.0"S 46°19'14.0"W			

Matrícula:	33.544
Comarca/Cartório	Serviço Registral de Imóveis da Comarca de João Pinheiro/MG

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

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):	3,00	Lateral Direita (m):	-
Topografia:	Semiplana	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		

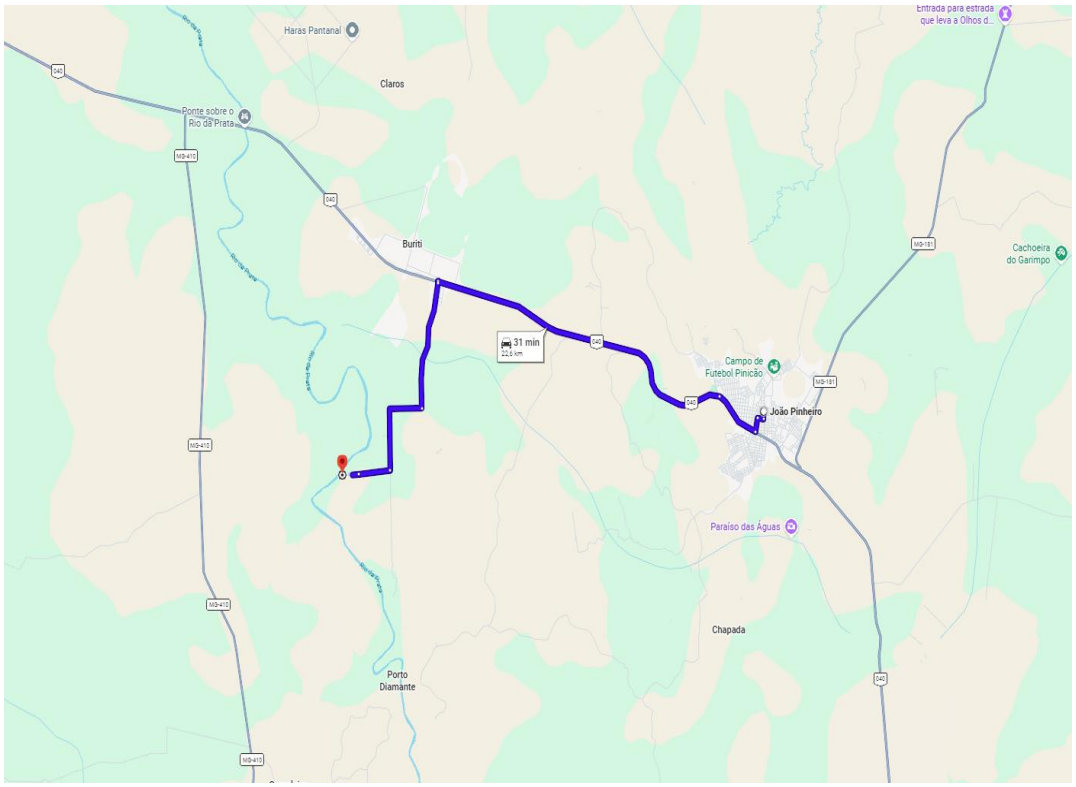
Quadro de Áreas		
Área de Construção Averbadas (m^2)		
Área privativa	Área comum	Área total:
-	-	-
Área de Construção Não Averbadas (m^2)		
Área privativa	Área comum	Área total:
-	-	-
Área de Construção Total (m^2)		
Área privativa	Área comum	Área total:
-	-	-

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 3,00ha e topografia predominantemente semiplana, com leves aclives e declives, distando cerca de 22,6km do centro de João Pinheiro/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 superior (21,1190ha), sendo englobados por outra área/Matrícula;

Ressalta-se que o ponto 7 das coordenadas descritas na Matrícula apresenta inconsistência, uma vez que se encontra localizado em posição distante da área efetiva do imóvel. Dessa forma, a delimitação apresentada foi estimada com base nas informações constantes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nas demais coordenadas descritas na em tal documentação;

Não foram observadas edificações e/ou benfeitorias nos limites da propriedade;

O imóvel possui vocação destinada a agropecuária, atualmente com 2,00ha de plantio de banana, além da presença de pastagens e de área de app (beira do rio);

Foi observado (inclusive pela delimitação) que o imóvel possui acesso por terra encravado, ou seja, se faz necessário acessar outras propriedades para entrar nos limites da área avaliada. Ainda, tem-se que o acesso principal é realizada a partir de outra área.

Na documentação fornecida não consta averbação de Servidão de Passagem, que proporcione o acesso sem impedimentos para a área estudada. Ademais, destaca-se que todos os confrontantes listados/averbados na documentação de posse são outras Matrículas, não havendo indicação de confrontação com Estrada Local;

De acordo com a delimitação do imóvel e concomitante observado in loco, o mesmo delimita-se com o Rio da Prata, o possuindo como recurso hídrico disponível, bem como por um acesso não encravado de forma fluvial;

Para chegada à propriedade, inicia-se o trajeto a partir da saída oeste do município de João Pinheiro/MG, tendo como ponto de referência o Hospital Municipal Antônio Carneiro. A partir desse ponto, segue-se pela Rodovia BR-040 por aproximadamente 11,36km; em seguida, realiza-se conversão à esquerda, acessando uma estrada de chão, pela qual se percorre cerca de 3,84km, em seguida, realiza-se conversão à direita por cerca de 1,16km e conversão à esquerda por cerca de 1,84km e, por fim, realiza-se conversão à direita, percorrendo cerca de 1,38km até a chegada a propriedade;

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 vistoria foi realizada dia 20/07/2026 às 15:00h tendo o Sr. Flavio Borges como acompanhante, quando foi realizada uma análise das características internas e externas do imóvel;

Ressalta-se que todos os dados utilizados possuem características similares (áreas/ fazendas rurais) ao objeto de estudo. Diante da escassez de dados similares no Município de João Pinheiro/MG, foi necessário expandir para seu vizinho – Patos de Minas/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	
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) Matrícula(s) do imóvel correspondem às verificadas no local?
Não.
7.3 O imóvel avaliado encontra-se em condições normais de habitabilidade? Caso não, favor justificar.
Não.
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, 21 de Julho de 2026.

JOAO PAULO BATISTA DE ALMEIDA:05805556588

Assinado de forma digital por JOAO PAULO BATISTA DE ALMEIDA:05805556588
Dados: 2026.07.21 14:40:23 -03'00'

JOÃO PAULO BATISTA DE ALMEIDA
CREA 2716321167/ D / SE

PARTE I – PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

MEMORIAL DE CÁLCULO - HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

INFORMAÇÕES DO AVALIANDO:	
Área (ha):	3,000
Topografia:	0,95
Serviços Públicos:	0,50
Aproveitamento:	0,95
Acesso/Capacidade do Solo:	0,52
PIB do Município:	R$ 54.758,05

FICHA DE PESQUISA



Endereço:	Rodovia BR 040			**Data:**	21/07/2026	
Complemento:	Viz. Restaurante Fogão á lenha.	**Bairro/Distrito:**	Zona Rural	**Área (ha):**	4,00	
Informante:	Juca Imóveis	**Contato:**	(34) 3821-776	**Topografia:**	0,90	
Valor Ofertado (R$):	R$ 250.000,00	**Valor Unitário (R$/ha):**	R$ 62.500,00	**Classe do Solo:**	Classe V	
Acesso/ Capacidade do Solo:	0,50	**Serviços Públicos:**	0,50	**Vocação/Utilização:**	Pecuária	
Observação:	-	**Aproveitamento:**	0,95	**Oferta/Transação:**	Oferta	0,9
Cidade/Estado:	João Pinheiro/MG	**PIB do Município:**	R$ 54.758,05	**FPIB:**	1,00	
Link de Pesquisa:	https://www.jucaimoveis.com/imovel/chacara-joao-pinheiro-4-hectares/CH0049-JUCH?from=sale					

Dado 02



Endereço:	Estrada Vicinal a 5km do Asfalto			**Data:**	21/07/2026	
Complemento:	15km a 17km da Cidade	**Bairro/Distrito:**	Zona Rural	**Área (ha):**	7,00	
Informante:	Juca Imóveis	**Contato:**	(34) 3821-776	**Topografia:**	0,95	
Valor Ofertado (R$):	R$ 650.000,00	**Valor Unitário (R$/ha):**	R$ 92.857,14	**Classe do Solo:**	Classe IV	
Acesso/ Capacidade do Solo:	0,52	**Serviços Públicos:**	0,50	**Vocação/Utilização:**	Agropecuária	
Observação:	-	**Aproveitamento:**	0,95	**Oferta/Transação:**	Oferta	0,9
Cidade/Estado:	João Pinheiro/MG	**PIB do Município:**	R$ 54.758,05	**FPIB:**	1,00	
Link de Pesquisa:	ps://web.facebook.com/marketplace/item/1554394966278219/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af95b0344-d488-4f5e-90e8-c9d090be95					

Dado 03



Endereço:	Estrada Vicinal			**Data:**	21/07/2026	
Complemento:	Região do Sumaré	**Bairro/Distrito:**	Zona Rural	**Área (ha):**	5,00	
Informante:	Andressa Alves	**Contato:**	chat	**Topografia:**	0,95	
Valor Ofertado (R$):	R$ 700.000,00	**Valor Unitário (R$/ha):**	R$ 140.000,00	**Classe do Solo:**	Classe IV	
Acesso/ Capacidade do Solo:	0,52	**Serviços Públicos:**	0,50	**Vocação/Utilização:**	Agropecuária	
Observação:	Presença de bananal	**Aproveitamento:**	0,95	**Oferta/Transação:**	Oferta	0,9
Cidade/Estado:	Patos de Minas/MG	**PIB do Município:**	R$ 51.190,81	**FPIB:**	1,10	
Link de Pesquisa:	ps://web.facebook.com/marketplace/item/2154823861761651?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A3780f176-2825-458d-a5c8-1072b260a6					

Dado 04



Endereço:	Estrada Vicinal a 2,5km do Asfalto			**Data:**	21/07/2026	
Complemento:	25km de Patos	**Bairro/Distrito:**	Zona Rural - Café Patense	**Área (ha):**	5,59	
Informante:	Edmilson	**Contato:**	chat	**Topografia:**	0,95	
Valor Ofertado (R$):	R$ 550.000,00	**Valor Unitário (R$/ha):**	R$ 98.389,98	**Classe do Solo:**	Classe IV	
Acesso/ Capacidade do Solo:	0,52	**Serviços Públicos:**	0,50	**Vocação/Utilização:**	Agropecuária	
Observação:	Ótima para café	**Aproveitamento:**	0,95	**Oferta/Transação:**	Oferta	0,9
Cidade/Estado:	Patos de Minas/MG	**PIB do Município:**	R$ 51.190,81	**FPIB:**	1,10	
Link de Pesquisa:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-4-quartos-com-garagem-mg-patos-de-minas-area-rural-de-patos-de-minas-5m2-RS550000/id-37488227/					

Dado 05



Endereço:	Estrada Vicinal a 1km do Asfalto			**Data:**	21/07/2026	
Complemento:	6km após a Rações Patense	**Bairro/Distrito:**	Zona Rural	**Área (ha):**	4,00	
Informante:	Edmilson	**Contato:**	chat	**Topografia:**	0,90	
Valor Ofertado (R$):	R$ 400.000,00	**Valor Unitário (R$/ha):**	R$ 100.000,00	**Classe do Solo:**	Classe V	
Acesso/ Capacidade do Solo:	0,50	**Serviços Públicos:**	0,50	**Vocação/Utilização:**	Pecuária	
Observação:	Áreas de pastagem	**Aproveitamento:**	0,95	**Oferta/Transação:**	Oferta	0,9
Cidade/Estado:	Patos de Minas/MG	**PIB do Município:**	R$ 51.190,81	**FPIB:**	1,10	
Link de Pesquisa:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-mg-patos-de-minas-area-rural-de-patos-de-minas-4m2-RS400000/id-38239687/					

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO														
Dado	Endereço	Oferta Inicial R$/ha	FOF	Oferta Homog. R$/ha	FF	FA	FTR	FPIB	FAC	FSP	FTP	FAP	Índice Resultante	Valor Homog. R$/ha
1	Rodovia BR 040	R$ 62.500,00	0,90	R$ 56.250,00	0,90	1,04	1,30	1,00	1,04	1,00	1,06	1,00	1,432	R$ 80.559,57
2	Estrada Vicinal a 5km do Asfalto	R$ 92.857,14	0,90	R$ 83.571,43	0,90	1,11	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,262	R$ 105.444,10
3	Estrada Vicinal	R$ 140.000,00	0,90	R$ 126.000,00	0,90	1,07	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,966	R$ 121.707,92
4	Estrada Vicinal a 2,5km do Asfalto	R$ 98.389,98	0,90	R$ 88.550,98	0,90	1,08	1,15	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,231	R$ 108.997,58
5	Estrada Vicinal a 1km do Asfalto	R$ 100.000,00	0,90	R$ 90.000,00	0,90	1,04	1,10	1,10	1,04	1,00	1,06	1,00	1,232	R$ 110.895,32

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

Média Homogeneizada:		R$ 105.520,90
Limites (+/ - 30%)	Inferior:	R$ 220.500,00
	Superior:	R$ 409.500,00

Área (ha)		3,0000
Valor Unitário (R$/ha):	R$	105.520,90
Valor Total (R$):	R$	316.562,70
Fator Atratividade:		1,00
Valor Adotado:	**R$**	**315.000,00**

m²/HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz
R$ 80.559,57	-1,6405
R$ 105.444,10	-0,0050
R$ 121.707,92	1,0638
R$ 108.997,58	0,2285
R$ 110.895,32	0,3532

Diferenças entre X e Xi	
DADO 1	-R$ 24.961,33
DADO 2	-R$ 76,80
DADO 3	R$ 16.187,02
DADO 4	R$ 3.476,68
DADO 5	R$ 5.374,42

MEDIDAS DE DISPERSÃO	
Variância:	231.516.290,25
Desvio Padrão:	15215,66
Coeficiente Variação:	14,42%
Amplitude:	20863,06
A/Xm	19,77%

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 **5** dados, pela Tabela de Chauvenet: **VC = 1,65**

DADO 1	-1,6405	< 1,65	dado aprovado
DADO 2	-0,0050	< 1,65	dado aprovado
DADO 3	1,0638	< 1,65	dado aprovado
DADO 4	0,2285	< 1,65	dado aprovado
DADO 5	0,3532	< 1,65	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

Qntd Dados:	5
T de Student:	1,533
I 0,80=	R$ 115.952,43
I 0,80=	R$ 95.089,37

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

R$ 347.857,29		→Limite Superior
	&	
R$ 285.268,12		→Limite Inferior

PARTE II – ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Rodovia de acesso



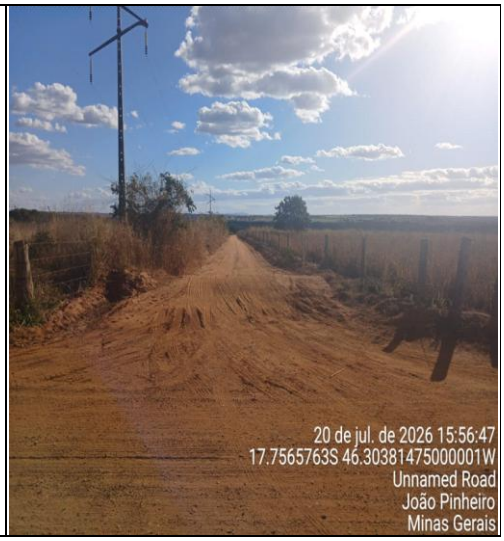
Rodovia de acesso



Estrada de acesso



Estrada de acesso



Estrada de acesso



Estrada de acesso



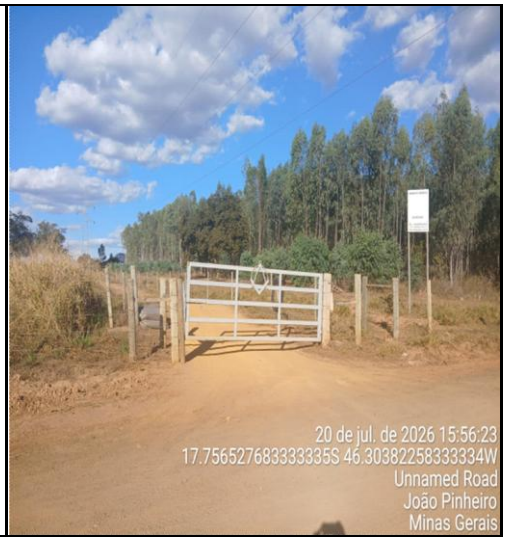
Estrada de acesso



Estrada de acesso



Acesso



Acesso



Pastagem



Pastagem



Pastagem



Pastagem



Pastagem



Pastagem



Pastagem



Pastagem



Pastagem



Pastagem



Pastagem



Pastagem



Bananal



Bananal



Bananal



Bananal



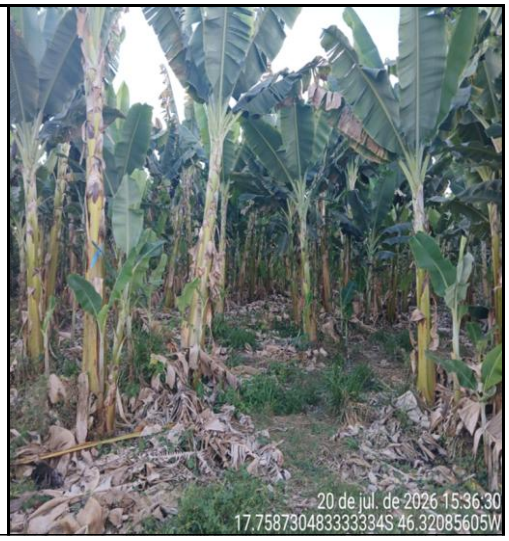
Bananal



Bananal



Bananal



Bananal



Bananal



Bananal



Bananal



Vegetação nativa



Vegetação nativa



Vegetação nativa



Vegetação nativa



Rio da prata

