

Laudo nº: 74228



Proponente:	SICOOB CREDICOPA	Grupo:	02736	Cota:	2026	Data recebimento doc.:	27/07/2026
Endereço:	Alameda dos Bouganvilles	Nº:	471				
Compl.:	Condomínio Jardins Gênova - Lote 10 - Quadra 19	Bairro:	Nova Uberlândia			Data Visita:	29/07/2026
Cidade:	Uberlândia	CEP:	38412-639	UF.:	MG		

Valor de Mercado

R\$ 2.171.000,00 dois milhões, cento e setenta e um mil reais

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 1.520.000,00 um milhão, quinhentos e vinte mil reais

Diante das características do imóvel o mesmo pode ser aceito como garantia: SIM ☒ NÃO ☐

Matrícula imóvel: 142202

Áreas			Geral	
MATRÍCULA	IPTU	ESTIMADA		
Terreno: 420,0000	Terreno: 420,0000	Terreno: 0,0000	Idade Aparente:	5
Construída: 232,7700	Construída: 232,7700	Construída: 0,0000	Estado de Conservação:	BOM
Comum: 0,0000			Comercialização:	BOM
Garagem: 0,0000			Localização:	BOM
Depósito: 0,0000			Regime de Ocupação:	OCUPADO
Total: 0,0000	Áreas sem averbação (m²)		Condições de habitabilidade:	SIM
Fração ideal: 0,0000	-232,7700			

Vagas de Garagem

Qtde. vagas de garagem:	0	Matrícula da vaga autonôma:	-
Cond. Possui vagas?	NÃO SE APLICA	Nº Vaga autonôma:	-

Comentários:

O imóvel encontra-se ocupado, não sendo possível o acesso para vistoria interna. Diante dessa condição e por se tratar de um devedor, foi solicitada a realização de vistoria exclusivamente externa. A ratificação das características e valores contidos no corpo deste trabalho, estão condicionados à vistoria interna do imóvel. “Realizado pelo Vistoria Sicoob – CCS”

Local:	São Paulo/SP	Arqª...:	ANA REGINA NOGUEIRA ARENAS
Data laudo:	30/07/2026	CAU	A85117-5
Empresa:	LVN Engenharia e Avaliações Ltda.	CNPJ:	02.410.128/0001-59
		CPF:	253.388.278-08



Laudo de Avaliação

Situação paradigma - Informações básicas									
Endereço:	Alameda dos Bouganvilles	N°	471			Bairro	Nova Uberlândia		
Área total:	420,00 m²	Testada:	14,00 m	Profundidade:	30,00 m				
Topografia:	Plano	Superfície:	Seca	Múltiplas frentes:	01 frente				

AMOSTRAS									
AMOSTRA 1https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardins-genova-bairros-uberlandia-com-garagem-248m2-venda-RS2200000-id-2820016729/?source=ranking%2Crp									
Endereço:	Avenida dos Jardins	N°		Complemento:				Localização:	1,00
Bairro:	Jardins Gênova	Cidade:	Uberlandia	Estado:	MG			Oferta/Vendido:	Oferta
Fonte de informação:	Objetiva Imóveis Uberlândia	Telefone:	(34) 3253-9800					Zoneamento:	1,00
Classe do imóvel:	Residencial	Múltiplas frentes:	01 frente					Vida útil:	70
Área Priv. / Constr.:	248,00 m²	Vu. Construção (R\$ / m²):	5.410,73	Valor Construção (R\$):	1.341.861,59			Topografia:	Plano
Área terreno:	481,00 m²	Testada:	m	Profundidade:	#DIV/0! m			Superfície:	Seca
Padrão de acabamento:	casa médio	Estado de conservação:	b - entre novo e regular	Idade estimada:	2 anos				
Valor:	R\$ 2.200.000,00	Valor unitário (R\$ / m²):	1.326,69						

AMOSTRA 2https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-jardins-genova-bairros-uberlandia-com-garagem-246m2-venda-RS2150000-id-2889252379/?source=ranking%2Crp									
Endereço:	Avenida dos Jardins	N°		Complemento:				Localização:	1,00
Bairro:	Jardins Gênova	Cidade:	Uberlandia	Estado:	MG			Oferta/Vendido:	Oferta
Fonte de informação:	Senha Imóveis Ltda Me	Telefone:	(34) 3219-0005					Zoneamento:	1,00
Classe do imóvel:	Residencial	Múltiplas frentes:	01 frente					Vida útil:	70
Área Priv. / Constr.:	246,00 m²	Vu. Construção (R\$ / m²):	5.410,73	Valor Construção (R\$):	1.331.040,13			Topografia:	Plano
Área terreno:	420,00 m²	Testada:	m	Profundidade:	#DIV/0! m			Superfície:	Seca
Padrão de acabamento:	casa médio	Estado de conservação:	b - entre novo e regular	Idade estimada:	2 anos				
Valor:	R\$ 2.150.000,00	Valor unitário (R\$ / m²):	1.438,00						

AMOSTRA 3https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardins-genova-bairros-uberlandia-com-garagem-238m2-venda-RS2300000-id-2895653386/?source=ranking%2Crp									
Endereço:	Avenida dos Jardins	N°		Complemento:				Localização:	1,00
Bairro:	Jardins Gênova	Cidade:	Uberlandia	Estado:	MG			Oferta/Vendido:	Oferta
Fonte de informação:	Polo Negócios Imobiliários	Telefone:	(34) 3256-1111					Zoneamento:	1,00
Classe do imóvel:	Residencial	Múltiplas frentes:	01 frente					Vida útil:	70
Área Priv. / Constr.:	238,00 m²	Vu. Construção (R\$ / m²):	5.410,73	Valor Construção (R\$):	1.287.754,27			Topografia:	Plano
Área terreno:	450,00 m²	Testada:	m	Profundidade:	#DIV/0! m			Superfície:	Seca
Padrão de acabamento:	casa médio	Estado de conservação:	b - entre novo e regular	Idade estimada:	2 anos				
Valor:	R\$ 2.300.000,00	Valor unitário (R\$ / m²):	1.738,32						

AMOSTRA 4https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardins-genova-bairros-uberlandia-com-garagem-210m2-venda-RS2200000-id-2895658774/?source=ranking%2Crp									
Endereço:	Avenida dos Jardins	N°		Complemento:				Localização:	1,00
Bairro:	Jardins Gênova	Cidade:	Uberlandia	Estado:	MG			Oferta/Vendido:	Oferta
Fonte de informação:	Polo Negócios Imobiliários	Telefone:	(34) 3256-1111					Zoneamento:	1,00
Classe do imóvel:	Residencial	Múltiplas frentes:	01 frente					Vida útil:	70
Área Priv. / Constr.:	210,00 m²	Vu. Construção (R\$ / m²):	5.915,63	Valor Construção (R\$):	1.242.283,02			Topografia:	Plano
Área terreno:	425,00 m²	Testada:	m	Profundidade:	#DIV/0! m			Superfície:	Seca
Padrão de acabamento:	casa médio (+)	Estado de conservação:	b - entre novo e regular	Idade estimada:	2 anos				
Valor:	R\$ 2.300.000,00	Valor unitário (R\$ / m²):	1.947,57						

AMOSTRA 5https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardins-genova-bairros-uberlandia-com-garagem-250m2-venda-RS2200000-id-2595061559/?source=ranking%2Crp									
Endereço:	Avenida dos Jardins	N°		Complemento:				Localização:	1,00
Bairro:	Jardins Gênova	Cidade:	Uberlandia	Estado:	MG			Oferta/Vendido:	Oferta
Fonte de informação:	Luís Fernando Negocios Imobiliários Eirelli	Telefone:	(34) 99211-7374					Zoneamento:	1,00
Classe do imóvel:	Residencial	Múltiplas frentes:	01 frente					Vida útil:	70
Área Priv. / Constr.:	250,00 m²	Vu. Construção (R\$ / m²):	5.410,73	Valor Construção (R\$):	1.352.683,06			Topografia:	Plano
Área terreno:	420,00 m²	Testada:	m	Profundidade:	#DIV/0! m			Superfície:	Seca
Padrão de acabamento:	casa médio	Estado de conservação:	b - entre novo e regular	Idade estimada:	2 anos				
Valor:	R\$ 2.200.000,00	Valor unitário (R\$ / m²):	1.493,61						

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES													
				Considerar	Não considerar	Não considerar	Considerar	Considerar	Considerar	Considerar	Considerar	Considerar	
Amostra	Endereço	R\$ / m²	F.Oferta	F. Zon.	F.Testada	F. Prof	F.Frentes	F.Top	F.Sup.	F.Local	F.Área	FAT	Homog . R\$ / m²
1	Avenida dos Jardins ,	1.326,69	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,034	1,034	1.372,44
2	Avenida dos Jardins ,	1.438,00	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1.438,00
3	Avenida dos Jardins ,	1.738,32	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,017	1,017	1.768,57
4	Avenida dos Jardins ,	1.947,57	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,003	1,003	1.953,34
5	Avenida dos Jardins ,	1.493,61	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1.493,61
Avaliando	Alameda dos Bouganvilles, 471	n/a	n/a	1,00	14,00	30,00	1,000	1,00	1,00	1,000	420,000		

DETERMINAÇÃO VALOR DO TERRENO	
Área de Terreno (m²):	420,00
Valor unitário (R\$ / m²):	R\$ 1.605,19
Valor - Terreno (R\$):	R\$ 674.179,80

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO AVERBADA	
CUB - Custo Unitário Básico:	R\$ 2.548,33
Padrão Construtivo:	casa superior
Idade:	5
Estado de Conservação:	c - regular
Valor Unitário (R\$ / m²):	R\$ 6.429,94
Área adotada (m²):	0,00
Valor - Construção (R\$):	R\$ -

Média aritmética:	1605,19
Limite máx.:	2086,75
Limite mín.:	1123,63
Média saneada:	1605,19
Desvio padrão:	246,21
Coef. de variação:	15,34%
N° elementos saneados:	5
t student:	1,533
Resultado:	R\$ 188,72
Intervalo de confiança inferior:	R\$ 1.416,47 -11,76%
Intervalo de confiança superior:	R\$ 1.793,91 11,76%
Intervalo de confiabilidade:	1,1500
Vu Adotado (R\$ / m²):	R\$ 1.605,19

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADA	
CUB - Custo Unitário Básico:	R\$ 2.548,33
Padrão Construtivo:	casa superior
Idade:	5
Estado de Conservação:	c - regular
Valor Unitário (R\$ / m²):	R\$ 6.429,94
Área adotada (m²):	232,77
Valor - Construção (R\$):	R\$ 1.496.697,30

DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor - Terreno (R\$):	R\$ 674.179,80
Valor - Construção (R\$):	R\$ 1.496.697,30
Fator Ajuste de Comercialização:	1,0000
Valor total (R\$):	R\$ 2.170.877,10
VALOR DE MERCADO	R\$ 2.170.877,10
VALOR DE MERCADO ARREDONDADO	R\$ 2.171.000,00
VALOR TOTAL - AREAS AVERBADAS	
Valor - Terreno (R\$):	R\$ 674.179,80
Valor - Construção (R\$):	R\$ -
Fator Ajuste de Comercialização:	1,0000
Valor total (R\$):	R\$ 674.179,80
VALOR DE MERCADO	R\$ 674.179,80
VALOR DE MERCADO ARREDONDADO	R\$ 674.000,00

Grau de Precisão:	III	0
Grau de Fundamentação:	II	0

VALOR TOTAL - AREAS NÃO AVERBADAS	R\$ 674.179,80
	R\$ 1.496.697,30
	1,0000
	R\$ 2.170.877,10
	R\$ 2.170.877,10
	R\$ 2.171.000,00

Laudo de avaliação

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	5
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					12

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	II
--	----

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	0%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			III

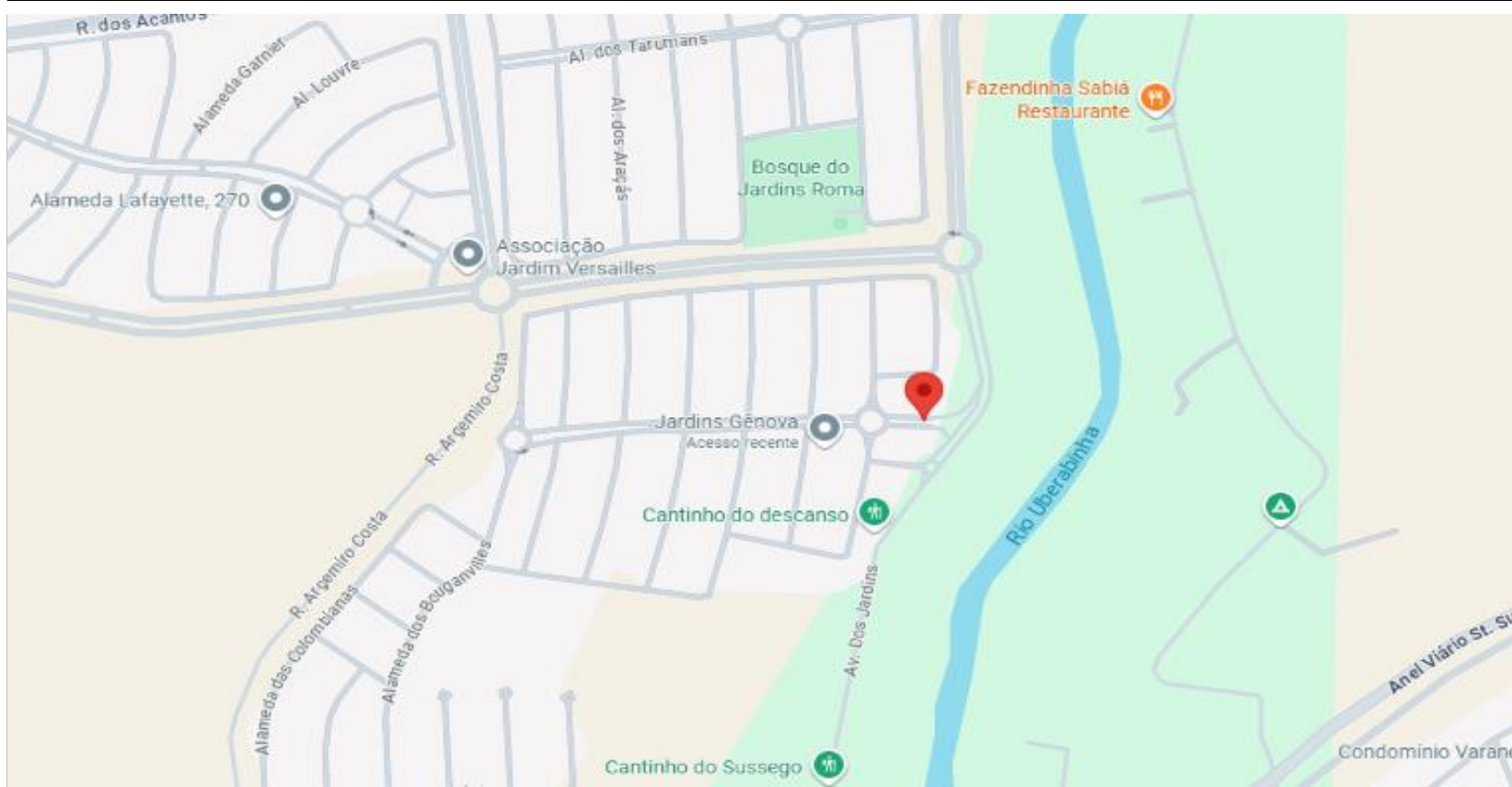
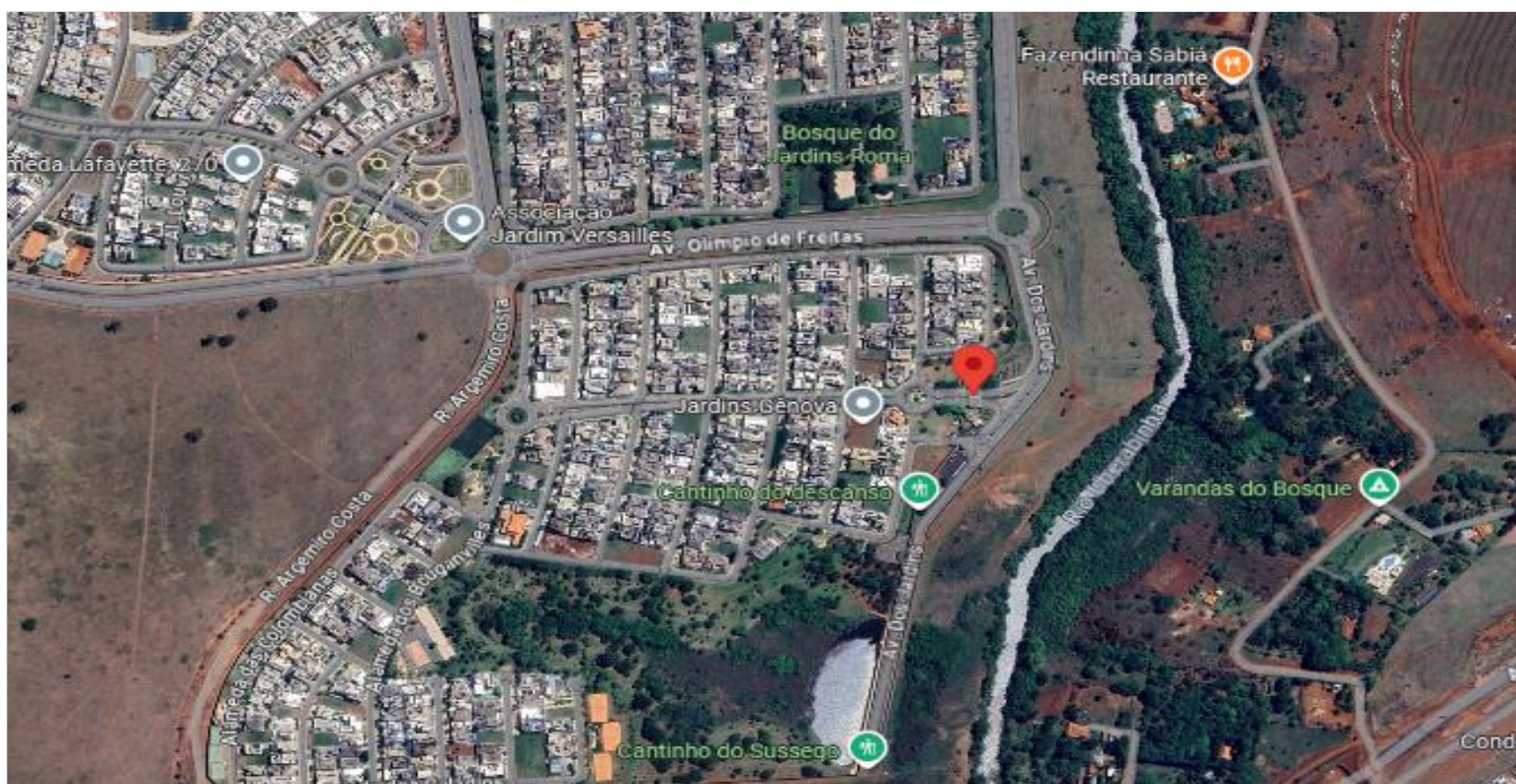
TABELA 6 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico parra projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	1
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo em estado de novo Ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
SOMATÓRIA					4

TABELA 7 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, e os demais no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			I

TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
SOMATÓRIA					4

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO			
</			

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



PLACA DE RUA



FACHADA CONDOMINIO (MORADORES/VISITANTES)



IDENTIFICAÇÃO



IDENTIFICAÇÃO



ACESSO SERVIÇO



ACESSO SERVIÇO