

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Sicoob Confederação		
Grupo/Cota:	COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO OESTE MINEIRO LTDA - SICOOB CREDICOPA		
Proponente:	01001-2026		
Logradouro:	Avenida Prefeito Geraldo Ferreira Côrtes	Nº -	
Complemento:	Lote 27 Quadra 02 Setor 11	Empreendimento: -	
CEP:	38760-000	Bairro: Jardim Serrano	
Cidade:	Serra Do Salitre	UF: MG	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 125.000,00	R\$ 100.000,00
(cento e vinte e cinco mil reais)	(cem mil reais)

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	0,00m ²
Área de terreno	360,00m ²

Imóvel com fração	
Privativa	0,00m ²
Privativa Descob.	0,00m ²
Área Comum	0,00m ²
Área Total	0,00m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

São Paulo, 01, de abril de 2026

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

☒ Água ☒ Esgoto sanitário ☒ Energia elétrica ☒ Iluminação Pública ☐ Fossa
☒ Pavimentação ☒ Esgoto pluvial ☒ Telefone ☐ Gás canalizado ☐ Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

☐ Metrô ☒ Rede bancária ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☒ Clínicas/Hospitais
☒ Escola ☒ Centro comercial ☐ Parque ☒ Segurança ☒ Coleta de lixo
☒ Ônibus ☐ Shopping

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 360,00m²

Fração Ideal: 100,00000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 0 Ano

Estado de Conservação: -

Uso: -

Ocupação: -

Tipo: Terreno

Andar: -

Padrão Construtivo: -

O imóvel possui patologias? (Sim / Não)

Não

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

☐ Academia ☐ Espaço gourmet ☐ Lavanderia ☐ Playground ☐ Salão de festas
☐ Brinquedoteca ☐ Interfone ☐ Piscina ☐ Quadra ☐ Sauna
☐ Churrasqueira ☐ Jardins ☐ Pista de cooper ☐ Salão de jogos ☐ Vig. Eletrônica

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? (Sim / Não)

Não

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 68548 do Registro de Imóveis de Patrocínio - MG
Inscrição imobiliária	nº 11000020002700
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**9.1 - Descrição do imóvel avaliando**

Trata-se de um imóvel situado na Avenida Prefeito Geraldo Ferreira Côrtes, s/nº, Lote 27 Quadra 02 Setor 11, bairro Jardim Serrano, no município de Serra Do Salitre - MG.

Descrição detalhada do avaliando segue no item 11.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**10.1 - Foi realizada a vistoria interna?**

Sim

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Não

10.3 - O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia?

* Sim (ver ressalvas no item 19)

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Terreno	1	-	-	-	-

12 - LOCALIZAÇÃO

19°07'02.5"S 46°40'50.2"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-MG (R8-N) fev/26 R\$ 2.508,46

ELEMENTO COMPARATIVO 01					Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Pedras Apaixonadas		Nº:	-	Bairro:	Pedras Apaixonadas
Cidade:	Serra Do Salitre		UF:	MG	Fonte:	Aline Imóveis
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²	0	0	-	0	-	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
253,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 100.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 100.000,00	R\$ 395,26	Ofertado	
Observações:	-					

ELEMENTO COMPARATIVO 02					Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua dos Mognos		Nº:	-	Bairro:	Centro
Cidade:	Serra Do Salitre		UF:	MG	Fonte:	Fabício Moro
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²	0	0	-	0	-	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
300,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 100.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 100.000,00	R\$ 333,33	Ofertado	
Observações:	-					

ELEMENTO COMPARATIVO 03					Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Sol Nascente		Nº:	-	Bairro:	Sol Nascente
Cidade:	Serra Do Salitre		UF:	MG	Fonte:	Contru Borges
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²	0	0	-	0	-	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
200,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 70.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 70.000,00	R\$ 350,00	Ofertado	
Observações:	-					

ELEMENTO COMPARATIVO 04					Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Sol Nascente		Nº:	-	Bairro:	Sol Nascente
Cidade:	Serra Do Salitre		UF:	MG	Fonte:	Contru Borges
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²	0	0	-	0	-	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
200,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 70.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 70.000,00	R\$ 350,00	Ofertado	
Observações:	-					

ELEMENTO COMPARATIVO 05					Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Pedras Apaixonadas		Nº:	-	Bairro:	Pedras Apaixonadas
Cidade:	Serra Do Salitre		UF:	MG	Fonte:	José Osvaldo Moreira de Souza
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²	0	0	-	0	-	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
294,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 124.888,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 124.888,00	R\$ 424,79	Ofertado	
Observações:	-					

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m² Hom.
1	R\$ 395,26	0,9000	1,0000	0,9156	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 325,71
2	R\$ 333,33	0,9000	1,0000	0,9554	1,0000	1,0000	1,2000	R\$ 343,96
3	R\$ 350,00	0,9000	1,0000	0,9292	1,0000	1,0000	1,2000	R\$ 351,22
4	R\$ 350,00	0,9000	1,0000	0,9292	1,0000	1,0000	1,2000	R\$ 351,22
5	R\$ 424,79	0,9000	1,0000	0,9506	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 363,44

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.tg. = Fator Topografia

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 1.735,55

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 347,11

Limite Inferior (-30%) = R\$ 242,98

Limite Superior (+30%) = R\$ 451,24

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m²	Total - Terreno
360,00m²	R\$ 347,11	R\$ 125.000,00

CUB-MG (R8-N)		Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
		Terreno	Nada Consta	Nada Consta
R\$ 2.508,46		0,000		0,0000
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total
0,00m²	1,00	0,00m²	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total
0,00m²	1,00	0,00m²	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Valor total das benfeitorias

R\$ 0,00

F.a.¹

VALOR TOTAL DO IMÓVEL²

1,00

R\$ 125.000,00

(cento e vinte e cinco mil reais)

¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança		5,47%	
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			III
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		R\$ 347,11
Limite superior		R\$ 451,24
Limite inferior		R\$ 242,98
Desvio Padrão		13,86
Coeficiente de Variação		3,99%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	2,74%	R\$ 356,61
Limite Inferior	-2,74%	R\$ 337,61

São Paulo, 01, de abril de 2026

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a 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 desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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 mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Trata-se de um imóvel situado na Avenida Prefeito Geraldo Ferreira Côrtes, s/nº, Lote 27 Quadra 02 Setor 11, bairro Jardim Serrano, no município de Serra Do Salitre - MG.

Dados extraídos dos documentos apresentados e por meio de constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área de terreno de 360,000m².

Foi verificado no local que não há identificação do avaliando, sendo sua localização indicada e confirmada pelo acompanhante da vistoria e através da planta de quadra e lote em anexo.

A ausência do Termo de Verificação de Obra (TVO) impede a análise e validação dos dados, impossibilitando a emissão de um parecer conclusivo sobre o tema.

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo Método Evolutivo. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III e atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.

Engº Marcos Fortunato Taveira
CREA: 5.068.999.408
MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
São Paulo, 01, de abril de 2026

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro



Logradouro



Lote Vizinho 26



Lote Avaliando 27



Lote Avaliando 27



Lote Avaliando 27

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Lote Avaliando 27

Em branco

-

Em branco

Em branco

-

-

Em branco

Em branco

-

-

ANEXO B | PLANTA DE LOTE E QUADRA

