

Laudo nº: **72467**



Proponente:	COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO OESTE MINEI	Grupo:	00538	Cota:	2026	Data recebimento doc.:	
Endereço:	Rua Dom Bosco	Nº:	s/n				23/02/2026
Compl.:	Lote 3	Bairro:	Pernambuco			Data Visita:	
Cidade:	Monte Azul	CEP:	39500-000	UF.:	MG		26/02/2026

Valor de Mercado

R\$ 158.000,00 **cento e cinquenta e oito mil reais**

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 111.000,00 **cento e onze mil reais**

Diante das características do imóvel o mesmo pode ser aceito como garantia:

SIM

☒

NÃO

☐

Matrícula imóvel: 12324

Áreas			Geral	
MATRÍCULA	IPTU	ESTIMADA		
Terreno: 437,0000	Terreno: 437,0000	Terreno: 437,0000	Idade Aparente:	0
Construída: 0,0000	Construída: 50,0000	Construída: 0,0000	Qtde. Quartos:	0
Comum: 0,0000			Comercialização:	REGULAR
Garagem: 0,0000			Localização:	REGULAR
Depósito: 0,0000			Regime de Ocupação:	OCUPADO
Total: 0,0000	Áreas sem averbação (m²)		Condições de habitabilidade:	0
Fração ideal: 100,0000	0,0000			

Vagas de Garagem

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

Comentários:

Observações adicionais:

1- Imóvel em questão é alugado, ocupado por inquilino. No momento da vistoria o imóvel estava fechado e sem acesso interno, o cliente confirmou que não tinha a chave do imóvel e portanto foi realizada a vistoria externa.

2- Imóvel não possui identificação, tendo sido poprtanto indicado pelo acompanhante. Visto que não foi possível vistoria interna a avaliação considerou a área documentada (terreno). A ratificação das características e valores apresentados no presente trabalho, estão condicionados à vistoria interna do imóvel.

Local:	São Paulo/SP	Arqº.:	ANA REGINA NOGUEIRA ARENAS
Data laudo:	26/02/2026	CAU	A85117-5
Empresa:	LVN Engenharia e Avaliações Ltda.	CNPJ:	02.410.128/0001-59
		CPF:	253.388.278-08

Até	500 m	1000 m	> 1000 m	Bairro	Predominância
Coleta de lixo:	X	-	-	ANTIGO	COMERCIAL
Transporte coletivo:	X	-	-		
Comércio:	X	-	-		
Rede Bancária:	-	-	X	Padrão das construções	Tráfego
Escola:	-	X	-	NORMAL	REDUZIDO
Saúde:	-	-	X		
Segurança:	-	-	X		
Lazer:	-	-	X		

[illegible]

Laudo de Avaliação

Situação paradigma - Informações básica

Endereço:	Rua Dom Bosco	N°:	s/n	Bairro:	Pernambuco
Área total:	437,00 m²	Testada:	19,80 m	Profundidade:	22,07 m
Topografia:	Plano	Superfície:	Seca	Múltiplas frentes:	01 frente

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 https://www.jasmiraimoveis.com.br/detalhe-imovel.php?cod-imovel=765					
Endereço:	RUA PEROLA	N°:		Complemento:	
Bairro:	MORADA DO SOL	Cidade:	Janauba	Estado:	MG
Fonte de informação:	Rodrigo	Telefone:	(38) 9 9154-0000	Localização:	1,00
Classe do imóvel:	Residencial	Múltiplas frentes:	01 frente	Oferta/Vendido:	Oferta
Área Priv. / Constr.:	m²	Vu. Construção (R\$ / m²):	0,00	Zoneamento:	1,00
Área terreno:	329,42 m²	Testada:	13,56 m	Vida útil:	0
Padrão de acabamento:	nenhum	Estado de conservação:	nenhum	Topografia:	Plano
Valor:	R\$ 140.000,00	Valor unitário (R\$ / m²):	382,49	Idade estimada:	0 ano
				Superfície:	Seca

AMOSTRA 2 https://www.jasmiraimoveis.com.br/detalhe-imovel.php?cod-imovel=785					
Endereço:	RUA MADRE PIEDADE	N°:		Complemento:	
Bairro:	ISALAS PEREIRA	Cidade:	Janauba	Estado:	MG
Fonte de informação:	Rodrigo	Telefone:	(38) 9 9154-0000	Localização:	1,00
Classe do imóvel:	Residencial	Múltiplas frentes:	esquina	Oferta/Vendido:	Oferta
Área Priv. / Constr.:	m²	Vu. Construção (R\$ / m²):	0,00	Zoneamento:	1,00
Área terreno:	1.000,00 m²	Testada:	33,00 m	Vida útil:	0
Padrão de acabamento:	nenhum	Estado de conservação:	nenhum	Topografia:	Plano
Valor:	R\$ 350.000,00	Valor unitário (R\$ / m²):	315,00	Idade estimada:	0 ano
				Superfície:	Seca

AMOSTRA 3 https://www.jasmiraimoveis.com.br/detalhe-imovel.php?cod-imovel=754					
Endereço:	RUA TIRADENTES	N°:		Complemento:	
Bairro:	SANTO ANTÔNIO	Cidade:	Janauba	Estado:	MG
Fonte de informação:	Rodrigo	Telefone:	(38) 9 9154-0000	Localização:	1,00
Classe do imóvel:	Residencial	Múltiplas frentes:	01 frente	Oferta/Vendido:	Oferta
Área Priv. / Constr.:	m²	Vu. Construção (R\$ / m²):	0,00	Zoneamento:	1,00
Área terreno:	456,00 m²	Testada:	14,71 m	Vida útil:	0
Padrão de acabamento:	nenhum	Estado de conservação:	nenhum	Topografia:	Plano
Valor:	R\$ 195.000,00	Valor unitário (R\$ / m²):	384,87	Idade estimada:	0 ano
				Superfície:	Seca

AMOSTRA 4 https://www.jasmiraimoveis.com.br/detalhe-imovel.php?cod-imovel=740					
Endereço:	RUA GERALDO DANIEL DOS SANTOS	N°:		Complemento:	
Bairro:	JARDIM IMPERIAL	Cidade:	Janauba	Estado:	MG
Fonte de informação:	Rodrigo	Telefone:	(38) 9 9154-0000	Localização:	1,00
Classe do imóvel:	Residencial	Múltiplas frentes:	01 frente	Oferta/Vendido:	Oferta
Área Priv. / Constr.:	m²	Vu. Construção (R\$ / m²):	0,00	Zoneamento:	1,00
Área terreno:	300,58 m²	Testada:	10,23 m	Vida útil:	0
Padrão de acabamento:	nenhum	Estado de conservação:	nenhum	Topografia:	Plano
Valor:	R\$ 120.000,00	Valor unitário (R\$ / m²):	359,31	Idade estimada:	0 ano
				Superfície:	Seca

AMOSTRA 5 https://www.jasmiraimoveis.com.br/detalhe-imovel.php?cod-imovel=547					
Endereço:	RUA PACIFICO MARTINS	N°:		Complemento:	
Bairro:	SANTA CRUZ	Cidade:	Janauba	Estado:	MG
Fonte de informação:	Rodrigo	Telefone:	(38) 9 9154-0000	Localização:	1,00
Classe do imóvel:	Residencial	Múltiplas frentes:	01 frente	Oferta/Vendido:	Oferta
Área Priv. / Constr.:	m²	Vu. Construção (R\$ / m²):	0,00	Zoneamento:	1,00
Área terreno:	300,00 m²	Testada:	10,00 m	Vida útil:	0
Padrão de acabamento:	nenhum	Estado de conservação:	nenhum	Topografia:	Plano
Valor:	R\$ 140.000,00	Valor unitário (R\$ / m²):	420,00	Idade estimada:	0 ano
				Superfície:	Seca

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

Amostra	Endereço	R\$ / m²	F.Oferta	Considerar								FAT	Homog. R\$ / m²
				Considerar	Não considerar	Considerar	Considerar	Considerar	Considerar	Considerar	Considerar		
1	RUA PÉROLA,	382,49	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,932	0,932	356,40
2	RUA MADRE PIEDADE,	315,00	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	0,909	1,000	1,000	1,000	1,109	320,71
3	RUA TIRADENTES,	384,87	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,011	388,99
4	RUA GERALDO DANIEL DOS SANTOS,	359,31	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,954	342,89
5	RUA PACIFICO MARTINS,	420,00	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,954	400,71
Avaliando	Rua Dom Bosco, s/n	n/a	n/a	1,00	19,80	22,07	1,000	1,00	1,00	1,00	1,000	437,000	

DETERMINAÇÃO VALOR DO TERRENO

Área de Terreno (m²):	437,00
Valor unitário (R\$ / m²):	R\$ 361,94
Valor - Terreno (R\$):	R\$ 158.167,78

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO AVERBADA

CUB - Custo Unitário Básico:	
Padrão Construtivo:	nenhum
Idade:	0
Estado de Conservação:	nenhum
Valor Unitário (R\$ / m²):	R\$ -
Área adotada (m²):	0,00
Valor - Construção (R\$):	R\$ -

Média aritmética:	361,94
Limite máx.:	470,52
Limite mín.:	253,36
Média saneada:	361,94
Desvio padrão:	32,9
Coef. de variação:	9,09%
N° elementos saneados:	5

t student:	1,533
Resultado:	R\$ 25,22
Intervalo de confiança inferior:	R\$ 336,72 -6,97%
Intervalo de confiança superior:	R\$ 387,16 6,97%
Intervalo de confiabilidade:	1,1500
Vu Adotado (R\$ / m²):	R\$ 361,94

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADA		
CUB - Custo Unitário Básico:	R\$	-
Padrão Construtivo:	nenhum	
Idade:	0	
Estado de Conservação:	nenhum	
Valor Unitário (R\$ / m³):	R\$	-
Área adotada (m²):	0,00	
Valor - Construção (R\$):	R\$	-

DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor - Terreno (R\$):	R\$	158.167,78
Valor - Construção (R\$):	R\$	-
Fator Ajuste de Comercialização:	1,0000	
Valor total (R\$):	R\$	158.167,78
VALOR DE MERCADO	R\$	158.167,78
VALOR DE MERCADO ARREDONDADO	R\$	158.000,00
VALOR TOTAL - AREAS AVERBADAS		
Valor - Terreno (R\$):	R\$	158.167,78
Valor - Construção (R\$):	R\$	-
Fator Ajuste de Comercialização:	1,0000	
Valor total (R\$):	R\$	158.167,78
VALOR DE MERCADO	R\$	158.167,78
VALOR DE MERCADO ARREDONDADO	R\$	158.000,00

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

VALOR TOTAL - AREAS NÃO AVERBADAS	R\$	158.167,78
	R\$	-
	1,0000	
	R\$	158.167,78
	R\$	158.167,78
	R\$	158.000,00

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 paradigmática	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 desejável 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 para 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 reedificação	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

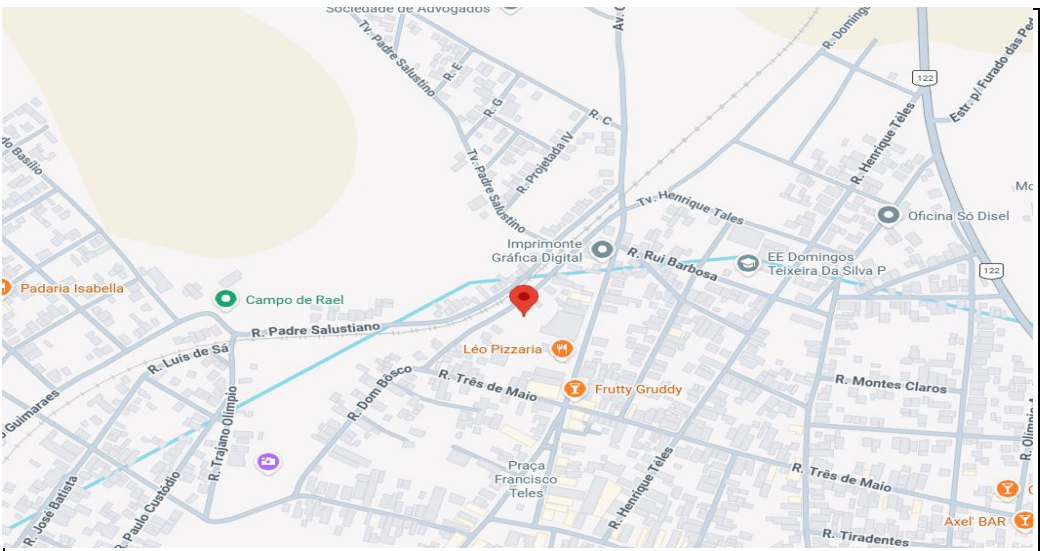
SOMATÓRIA
4
TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

I

An aerial photograph of a densely populated residential area. The houses have reddish-brown tiled roofs. A road runs diagonally through the center. A red arrow points to a specific building, which is labeled 'AVALIANDO' in white text. The surrounding area includes some trees and open land.



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



LOGRADOURO A DIREITA



LOGRADOURO A ESQUERDA



FACHADA AVALIANDO



FACHADA AVALIANDO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO FRENTE



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO