

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Sicoob Confederação		
Grupo/Cota:	00507-2026		
Proponente:	COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO OESTE		
Logradouro:	Rua Edson Nunes De Paula	Nº 70	
Complemento:	Lote 52 / Quadra 19	Empreendimento: -	
CEP:	38701-638	Bairro: Nossa Senhora De Fátima	
Cidade:	Patos De Minas	UF: MG	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 778.500,00	R\$ 622.800,00
Setecentos e Setenta e Oito Mil e Quinhentos Reais	Seiscentos e Vinte e Dois Mil e Oitocentos Reais

Metodologia de cálculo:

Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	199,47m²
Não Averbada	0,00m²
Total	199,47m²
Área de terreno	240,00m²

Imóvel com fração	
Privativa	0,00m²
Privativa Descob.	0,00m²
Área Comum	0,00m²
Área Total	0,00m²
Garagem individualizada	0,00m²

São Paulo, 25, de fevereiro de 2026

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Misto

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: Esquina

Formato: Regular

DIMENSÕES DO TERRENOÁrea: 240,00m²

Fração Ideal: 100,00000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 10 Anos

Estado de Conservação: Entre novo e regular

Uso: Comercial

Ocupação: -

Tipo: Galpão

Andar: -

Padrão Construtivo: Médio

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)**

Sim

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 3730 do 2º Registro de Imóveis de Patos De Minas - MG
Inscrição imobiliária	nº 250360020000000
Outros	-

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

Trata-se de um imóvel situado na Rua Edson Nunes De Paula, 70, Lote 52 / Quadra 19, bairro Nossa Senhora De Fátima, no município de Patos De Minas - 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 (Vistoria Externa)

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?

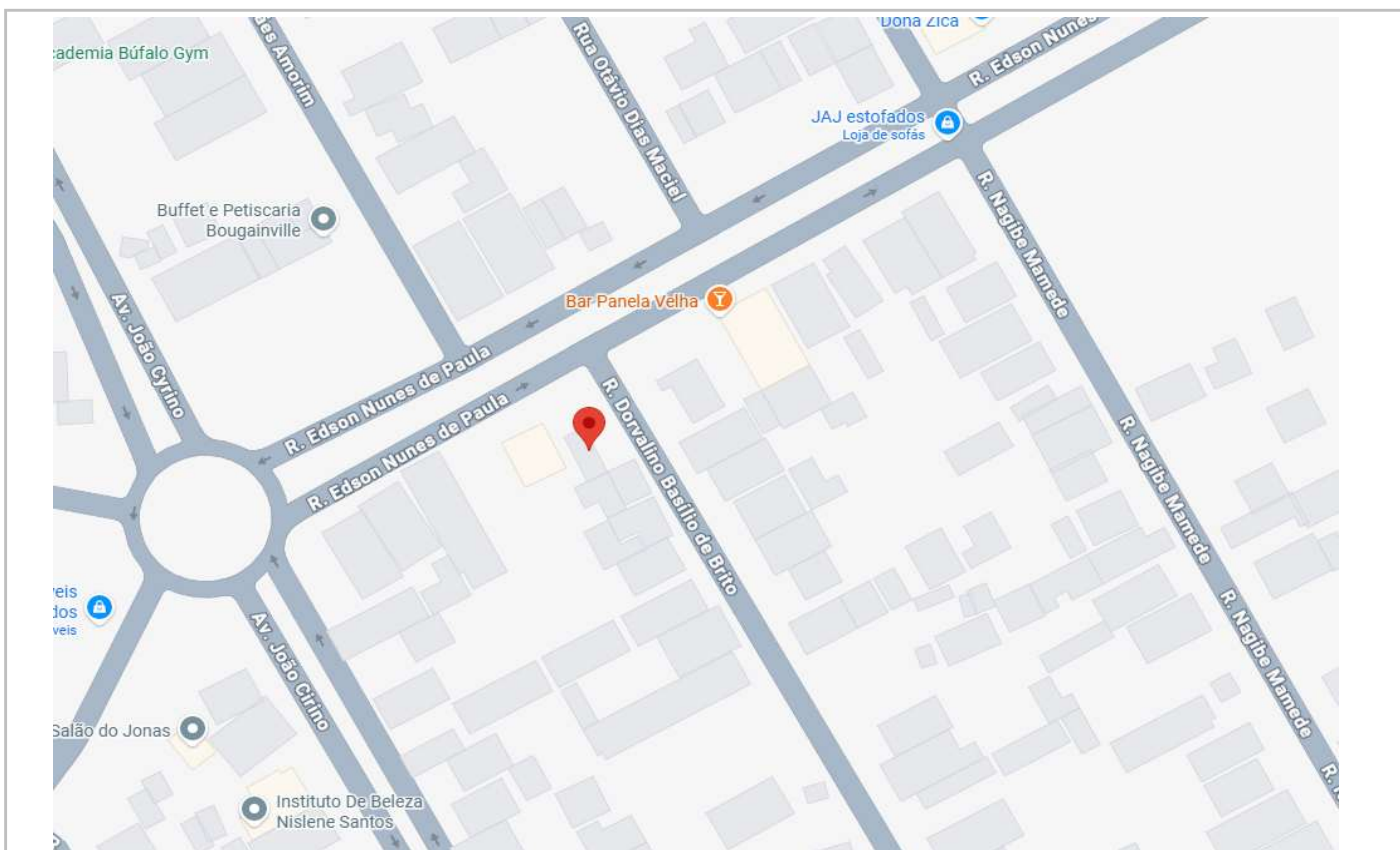
Sim

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
0	0	-	-	-	-

12 - LOCALIZAÇÃO

18°33'20.6"S 46°32'01.9"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE METODO COMPARATIVO

CUB-MG (R8-N) jan/26 R\$ 2.504,80

ELEMENTO COMPARATIVO 01					Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Nossa Senhora de Fátima		Nº:	-	Bairro:	Nossa Senhora de Fátima
Cidade:	Patos De Minas		UF:	MG	Fonte:	Barrinha Imóveis
						(34) 99145-5212
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²	0	0	-	0	-	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
405,00m²	0,00m	Esquina	Em alicive até 10 %		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 240.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 240.000,00	R\$ 592,59	Ofertado
Observações:	-					

ELEMENTO COMPARATIVO 02					Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua Divino Moreira da Silva		Nº:	-	Bairro:	Nova Floresta
Cidade:	Patos De Minas		UF:	MG	Fonte:	Re/Max Realizações
						(34) 3822-2838
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²	0	0	-	0	-	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
625,00m²	0,00m	Esquina	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 485.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 485.000,00	R\$ 776,00	Ofertado
Observações:	-					

ELEMENTO COMPARATIVO 03					Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua Clarimundo Domingos da Costa		Nº:	172	Bairro:	Jardim Recanto
Cidade:	Patos De Minas		UF:	MG	Fonte:	Re/Max Realizações
						(34) 3822-2838
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	Esquina	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 140.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 140.000,00	R\$ 700,00	Ofertado
Observações:	-					

ELEMENTO COMPARATIVO 04					Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua Maria Aparecida Magalhães		Nº:	-	Bairro:	Alto dos Caicaras
Cidade:	Patos De Minas		UF:	MG	Fonte:	Re/Max Realizações
						(34) 3822-2838
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²	0	0	-	0	-	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
450,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 310.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 310.000,00	R\$ 688,89	Ofertado
Observações:	-					

ELEMENTO COMPARATIVO 05					Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua Antônio Caetano da Mota		Nº:	153	Bairro:	Jardim Itamarati
Cidade:	Patos De Minas		UF:	MG	Fonte:	Re/Max Realizações
						(34) 3822-2838
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²	0	0	-	0	-	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
220,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 130.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 130.000,00	R\$ 590,91	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\$ 592,59	0,9000	1,0000	1,0676	1,0526	1,0000	1,0000	R\$ 599,35
2	R\$ 776,00	0,9000	0,9500	1,1271	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 747,80
3	R\$ 700,00	0,9000	1,0000	0,9554	1,0000	1,0000	1,0500	R\$ 632,03
4	R\$ 688,89	0,9000	1,0000	1,0817	1,0000	1,0000	1,0500	R\$ 704,22
5	R\$ 590,91	0,9000	1,0500	0,9785	1,0000	1,0000	1,0500	R\$ 573,71

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\$ 3.257,11

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 651,42

Limite Inferior (-30%) = R\$ 456,00

Limite Superior (+30%) = R\$ 846,85

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m²	Total - Terreno
240,00m²	R\$ 651,42	R\$ 156.300,00

CUB-MG (R8-N)		Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
		Galpão	Médio	10 Anos Entre novo e regular
R\$ 2.504,80		1,326		0,9392
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total
199,47m²	1,00	199,47m²	R\$ 3.119,43	R\$ 622.200,00
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\$ 622.200,00

F.a.¹

VALOR TOTAL DO IMÓVEL²

1,00

R\$ 778.500,00

Setecentos e Setenta e Oito Mil e Quinhentos 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		15,32%	
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			III
<i>*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)</i>			

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		R\$ 651,42
Limite superior		R\$ 846,85
Limite inferior		R\$ 456,00
Desvio Padrão		72,81
Coeficiente de Variação		11,18%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	7,66%	R\$ 701,34
Limite Inferior	-7,66%	R\$ 601,51

São Paulo, 25, de fevereiro 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 Rua Edson Nunes De Paula, 70, Lote 52 / Quadra 19, bairro Nossa Senhora De Fátima, no município de Patos De Minas - MG.

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

O avaliando possui área de terreno de 240,000m², área construída de 199,470m², área edificada total de 199,470m².

Foi realizada vistoria externa.

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.

Eng^o Marcos Fortunato Taveira
CREA: 5.068.999.408
MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
São Paulo, 25, de fevereiro de 2026



ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO | Sicoob Confederação

Grupo/Cota: 00507-2026

Proponente: COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO OESTE

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



RUA



RUA



RUA



RUA



VIZINHO



IDENTIFICAÇÃO VIZINHO



ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO | Sicoob Confederação

Grupo/Cota: 00507-2026

Proponente: COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO OESTE

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VIZINHO



IDENTIFICAÇÃO VIZINHO



FACHADA



FACHADA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO