

Laudo nº: 72394



Proponente:	FERNANDO ANTÔNIO NEVES	Grupo:	00416	Cota:	2026	Data recebimento doc.:	18/02/2026
Endereço:	Rua Capitão Carlos Gonzaga	Nº:	507				
Compl.:	0	Bairro:	Cachoeira			Data Visita:	19/02/2026
Cidade:	Unai	CEP:	38610-355	UF.:	MG		

Valor de Mercado

R\$ 437.000,00 quatrocentos e trinta e sete mil reais

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 300.000,00 trezentos mil reais

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

Matrícula imóvel: 03.915

Áreas			Geral	
MATRÍCULA	IPTU	ESTIMADA		
Terreno: 486,4000	Terreno: 486,4000	Terreno: 486,4000	Idade Aparente:	30
Construída: 98,0100	Construída: 266,3400	Construída: 266,3400	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:	SIM
Fração ideal: 0,0000	168,3300			

Vagas de Garagem

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

Comentários:

A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Veríssimo (funcionario Sicoob 38 9902-6300) e não foi autorizada pelo inquilino a vistoria interna do imóvel, razão pela qual a mesma foi embasada pelo aspecto externo. A ratificação das características e valores contidos neste trabalho estão condicionados à vistoria interna do imóvel.

Local:	São Paulo/SP	Arqª...:	ANA REGINA NOGUEIRA ARENAS
Data laudo:	19/02/2026	CAU	A85117-5
Empresa:	LVN Engenharia e Avaliações Ltda.	CNPJ:	02.410.128/0001-59
		CPF:	253.388.278-08



Situação paradigma - Informações básicas									
Endereço:	Rua Capitão Carlos Gonzaga	N°	507			Bairro	Cachoeira		
Área total:	486,40	m²	Testada:	15,20	m	Profundidade:	32,00	m	
Topografia:	Plano		Superfície:	Seca		Múltiplas frentes:	01 frente		

AMOSTRAS										
AMOSTRA 1 https://mg.olx.com.br/regiao-de-montes-claros-e-diamantina/moveis/baixei-o-preco-vai-perder-1472263495?lis=listing_1001										
Endereço:	Rua Morada Nova, 118		N°			Complemento:				
Bairro:	Jardim		Cidade:	Unai		Estado:	MG		Localização:	1,00
Fonte de informação:	aguinaldo.araujo29		Telefone:	38995632659					Oferta/Vendido:	Oferta
Classe do imóvel:	Residencial		Múltiplas frentes:	01 frente					Zoneamento:	1,00
Área Priv. / Constr.:	150,00	m²	Vu. Construção (R\$ / m²):	1.842,33		Valor Construção (R\$):	276.348,82		Vida útil:	70
Área terreno:	200,00	m²	Testada:		m	Profundidade:	#DIV/0!	m	Topografia:	Plano
Padrão de acabamento:	casa econômico		Estado de conservação:	c - regular		Idade estimada:	35 anos		Superfície:	Seca
Valor:	R\$ 380.000,00		Valor unitário (R\$ / m²):	328,26						

AMOSTRA 2										https://mg.olx.com.br/regiao-de-montes-claros-e-diamantina/moveis/casa-a-venda-1476335167?lis=listing_1001									
Endereço:		Rua Virgílio Justiniano Ribeiro			N°					Complemento:									
Bairro:		Centro			Cidade:		Unai			Estado:		MG			Localização:		1,00		
Fonte de informação:		Rogério			Telefone:		32999851159								Oferta/Vendido:		Oferta		
Classe do imóvel:		Residencial			Múltiplas frentes:		01 frente								Zoneamento:		1,00		
Área Priv. / Constr.:		120,00 m²			Vu. Construção (R\$ / m²):		2.021,96			Valor Construção (R\$):		242.634,67			Vida útil:		70		
Área terreno:		300,00 m²			Testada:					Profundidade:		#DIV/0! m			Topografia:		Plano		
Padrão de acabamento:		casa econômico (-)			Estado de conservação:		c - regular			Idade estimada:		15 anos			Superfície:		Seca		
Valor:		R\$ 360.000,00			Valor unitário (R\$ / m²):		271,22												

AMOSTRA 3https://mg.olx.com.br/regiao-de-montes-claros-e-diamantina/moveis/casa-bairro-sagarana-unai-mg-venda-ou-troca-1472250119?lis=listing_1001										
Endereço:	Rua Francisco Alves da Mata	N°				Complemento:				
Bairro:	Sagarana	Cidade:	Unai			Estado:	MG		Localização:	1,00
Fonte de informação:	Cassio	Telefone:	32995632677						Oferta/Vendido:	Oferta
Classe do imóvel:	Residencial	Múltiplas frentes:	01 frente						Zoneamento:	1,00
Área Priv. / Constr.:	80,00	m²	Vu. Construção (R\$ / m²):	3.435,39		Valor Construção (R\$):	274.830,83		Vida útil:	70
Área terreno:	230,00	m²	Testada:		m	Profundidade:	#DIV/0!	m	Topografia:	Plano
Padrão de acabamento:	casa simples	Estado de conservação:	c - regular			Idade estimada:	10	anos	Superfície:	Seca
Valor:	R\$ 400.000,00	Valor unitário (R\$ / m²):	370,30							

AMOSTRA 4										https://mg.olx.com.br/regiao-de-montes-claros-e-diamantina/terrenos/ote-no-residencial-curva-do-rio-unai-mg-1478469665?lis=listing_1100									
Endereço:		Rua Delvito Alves da Silva Neto			N°					Complemento:									
Bairro:		Rua do Rio			Cidade:		Unai			Estado:		MG			Localização:		1,00		
Fonte de informação:		Matheus Gomes			Telefone:		32985632144								Oferta/Vendido:		Oferta		
Classe do imóvel:		Residencial			Múltiplas frentes:		02 frentes								Zoneamento:		1,00		
Área Priv. / Constr.:					Vu. Construção (R\$ / m²):		0,00			Valor Construção (R\$):		0,00			Vida útil:		#N/D		
Área terreno:		300,00			Testada:					Profundidade:		#DIV/0!			Topografia:		Plano		
Padrão de acabamento:					Estado de conservação:					Idade estimada:					Superfície:		Seca		
Valor:		R\$ 125.000,00			Valor unitário (R\$ / m²):		375,00												

AMOSTRA 5										https://mg.olx.com.br/regiao-de-montes-claros-e-diamantina/terrenos/vendo-lote-reserva-do-rio-preto-unai-mg-1472038674?lis=listing_1100									
Endereço:		Rua Abaeté Nossa			N°				Complemento:										
Bairro:		Nossa Senhora Aparecida			Cidade:		Unai		Estado:		MG				Localização:		1,00		
Fonte de informação:		Fernanda Luiz			Telefone:		(38) 99746-8584								Oferta/Vendido:		Oferta		
Classe do imóvel:		Residencial			Múltiplas frentes:		01 frente								Zoneamento:		1,00		
Área Priv. / Constr.:					Vu. Construção (R\$ / m²):		0,00		Valor Construção (R\$):		0,00				Vida útil:		#N/D		
Área terreno:		315,00			Testada:				Profundidade:		#DIV/0!		m		Topografia:		Caído para os f		
Padrão de acabamento:					Estado de conservação:				Idade estimada:						Superfície:		Seca		
Valor:		R\$ 55.000,00			Valor unitário (R\$ / m²):		157,14												

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES													
Amostra	Endereço	R\$ / m²	F.Oferta	Considerar	Não considerar	Não considerar	Considerar	Considerar	Considerar	Considerar	Considerar	Considerar	Homog . R\$ / m²
				F. Zon.	F.Testada	F. Prof	F.Frentes	F.Top	F.Sup.	F.Local	F.Área	FAT	
1	Rua Morada Nova, 118,	328,26	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,895	0,895	293,74
2	Rua Virgílio Justiniano Ribeiro,	271,22	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,941	0,941	255,32
3	Rua Francisco Alves da Mata,	370,30	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,911	0,911	337,21
4	Rua Delvito Alves da Silva Neto,	375,00	0,90	1,000	1,000	1,000	0,909	1,000	1,000	1,000	0,941	0,850	318,93
5	Rua Abaeté Nossa ,	157,14	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,429	1,000	1,000	0,947	1,376	216,18
Avaliando	Rua Capitão Carlos Gonzaga, 507	n/a	n/a	1,00	15,20	32,00	1,000	1,00	1,00	1,000	486,400		

DETERMINAÇÃO VALOR DO TERRENO	
Área de Terreno (m²):	486,40
Valor unitário (R\$ / m²):	R\$ 284,28
Valor - Terreno (R\$):	R\$ 138.273,79

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO AVERBADA	
CUB - Custo Unitário Básico:	R\$ 2.504,80
Padrão Construtivo:	casa proletário
Idade:	30
Estado de Conservação:	e - reparos simples
Valor Unitário (R\$ / m²):	R\$ 1.120,58
Área adotada (m²):	98,01
Valor - Construção (R\$):	R\$ 109.828,04

Média aritmética:	284,28
Limite máx.:	369,56
Limite mín.:	199,00
Média saneada:	284,28
Desvio padrão:	48,91
Coef. de variação:	17,20%
N° elementos saneados:	5
t student:	1,533
Resultado:	R\$ 37,49
Intervalo de confiança inferior:	R\$ 246,79 -13,19%
Intervalo de confiança superior:	R\$ 321,77 13,19%
Intervalo de confiabilidade:	1,1500
Vu Adotado (R\$ / m²):	R\$ 284,28

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADA	
CUB - Custo Unitário Básico:	R\$ 2.504,80
Padrão Construtivo:	casa proletário
Idade:	30
Estado de Conservação:	e - reparos simples
Valor Unitário (R\$ / m²):	R\$ 1.120,58
Área adotada (m²):	168,33
Valor - Construção (R\$):	R\$ 188.627,21

DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor - Terreno (R\$):	R\$ 138.273,79
Valor - Construção (R\$):	R\$ 298.455,25
Fator Ajuste de Comercialização:	1,0000
Valor total (R\$):	R\$ 436.729,04

VALOR DE MERCADO	R\$ 436.729,04
VALOR DE MERCADO ARREDONDADO	R\$ 437.000,00

VALOR TOTAL - AREAS AVERBADAS	Valor - Terreno (R\$):	R\$ 138.273,79
	Valor - Construção (R\$):	R\$ 109.828,04
	Fator Ajuste de Comercialização:	1,0000
	Valor total (R\$):	R\$ 248.101,83
	VALOR DE MERCADO	R\$ 248.101,83
	VALOR DE MERCADO ARREDONDADO	R\$ 248.000,00

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

VALOR TOTAL - AREAS NÃO AVERBADAS	R\$ 138.273,79
	R\$ 188.627,21
	1,0000
	R\$ 326.901,00
	R\$ 326.901,00
	R\$ 327.000,00

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

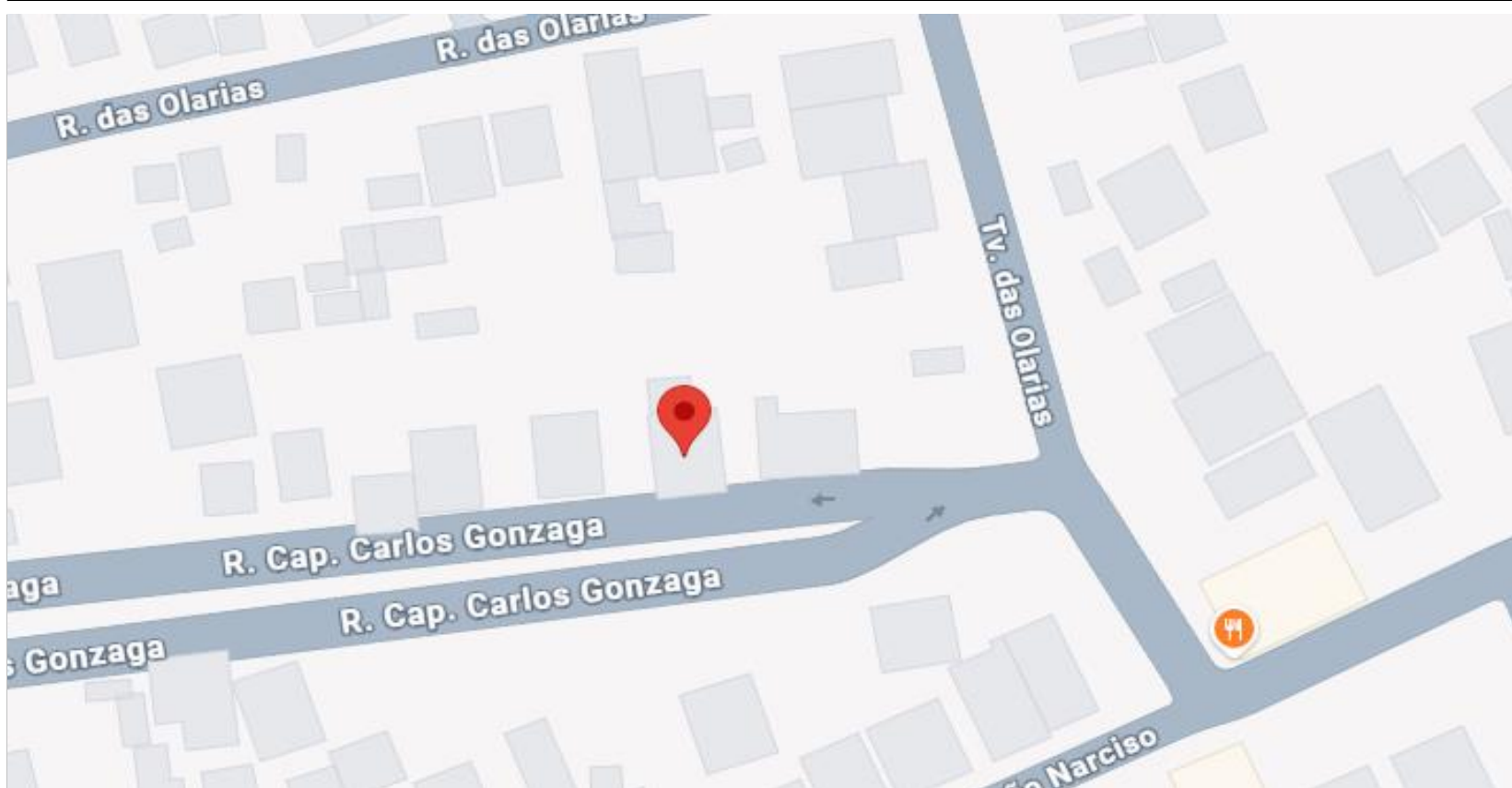
TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

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

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

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Identificação do logradouro



Logradouro



Logradouro



Identificação



Avaliando



Avaliando



Avaliando



Avaliando

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Vizinho frontal - identificação



Vizinho frontal