

LAUDO DE AVALIAÇÃO – MODELO SIMPLIFICADO

Aracaju, 02 de Outubro de 2026



Empresa Avaliadora	VALORIZA ENGENHARIA LTDA
CNPJ Avaliadora	35.696.925/0001-01

Nome do Proponente:	COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA – SICOOB CREDICOPA
Nº da solicitação:	03385-2026
Tipologia:	Terreno Urbano

Data da Vistoria	01/10/2026	Data do Laudo	02/10/2026
Regime de Ocupação	Desocupado	Comercialização	Boa
Objetivo do Laudo	Valor de Mercado	Modelo do Laudo	Simplificado
Método	Comparativo Direto de Dados de Mercado	Homogeneização	Tratamento por Fatores

Valor da Avaliação	
Valor da Avaliação (R\$)	300.000,00 (Trezentos mil reais)
Valor da Liquidação (R\$)	270.000,00 (Duzentos e setenta mil reais)

1. IDENTIFICAÇÃO/DADOS DO IMÓVEL

Logradouro:	Avenida Afonso Queiroz, s/n				
Complemento:	Lote 16, Quadra 24				
CEP:	38705-441	Bairro:	Afonso Queiroz		
Cidade:	Patos de Minas	UF:	MG		

Matrícula:	11520
Comarca/Cartório	3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Patos de Minas/MG

O imóvel encontra-se ocupado?	() SIM	Caso SIM, identificar:
	(X) NÃO	

Roteiro de acesso:	Obrigatório para imóveis rurais.
--------------------	----------------------------------

2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Zonas de Uso		Infraestrutura Urbana			
X	Comercial	X	Rede de Água	X	Pavimentação
	Industrial	X	Rede de Esgoto	X	Guias e Sarjetas
X	Res. Unifamiliar	X	Energia Elétrica		Gás Canalizado
	Res. Multifamiliar	X	Iluminação Pública		
	Outros:	X	Telefonia		

Padrão de Acabamento:	Via de Acesso	Região no Contexto Urbano
Médio	Asfaltada	Regular (Em expansão)

Influências Valorizantes	Influências Desvalorizantes
Situado em Avenida Comercial	Sem influência

Serviços Públicos e Comunitários					
X	Coleta de Lixo		Banco		Educação
X	Transporte Coletivo	X	Comércio		Saúde
	Segurança		Lazer		Outros

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1. TERRENO DA UNIDADE

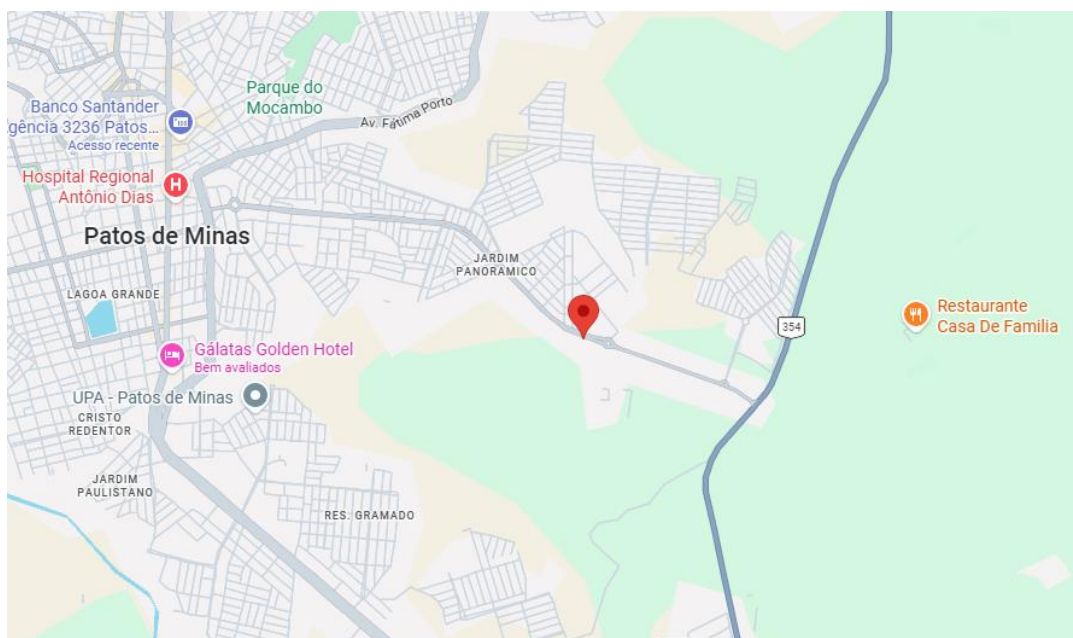
Área (m²):	336,10	Lateral Direita (m):	28,72
Topografia:	Plana	Lateral Esquerda (m):	27,30
Situação:	Isolado	Frente/Testada (m):	12,00
Formato:	Irregular	Fundos (m):	12,08
Cercamento:	Não há	Cota/Greide:	-

3.2.2. SOBRE O CONDOMÍNIO/EMPREENHIMENTO

Padrão de Acabamento:		Blocos:	
Utilização:		Pavimentos:	
Estado de Conservação:		Unidades por Andar:	
Idade Aparente:		Nº Elevadores:	
Face do Imóvel:		Nº Unidades:	

Infraestrutura do Condomínio			
	Salão de Festas		Play Ground
	Sala de Jogos		Piscina
	Campo de Futebol		Churrasqueira
	Quadra Poliesportiva		Tv a Cabo
	Jardins		Espaço Gourmet
	Lan House		Outros:
	Não possui equipamentos		

3.3. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO / SITUAÇÃO



Coordenadas: 18°36'12.4"S 46°29'01.0"W

4. PATOLOGIAS E DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA

Vícios de Construção Graves	Outros Danos Graves	Estabilidade e Solidez	Condições de Habitabilidade
Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica

5. DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO

Performance Percebida	Nível de Ofertas Verificado no Segmento	Liquidez Inferida para o Imóvel
Normal	Médio	Média

6. ESPECIFICAÇÕES

Grau de Fundamentação	Grau de Precisão
II	III

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Trata-se de um terreno urbano com formato irregular e topografia plana;

Não foram observadas edificações erigidas nos limites do terreno;

O imóvel não possui utilização/ocupação atualmente;

As medidas e área do terreno foram obtidas através da documentação de posse fornecida e estão em total consonância com o verificado in loco e estimado via satélite – Google Maps;

Apesar de ser disponibilizada a Planta de Quadra, a delimitação do lote trata-se apenas de uma estimativa;

A vistoria foi realizada dia 01/10/2026 às 10:31, quando foi realizada uma análise das características externas do imóvel;

Devido à tipologia do imóvel – terreno urbano – foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;

Ressalta-se que todos os dados utilizados na pesquisa possuem características similares ao avaliando, estando situados no mesmo Bairro - Afonso Queiroz;

O fator de liquidez adotado foi de 0,90, uma vez que refere-se a um terreno urbano com boa localização e infraestrutura local;

O laudo possui os seguintes Graus:

- Grau de Fundamentação: II
- Grau de Precisão: III

7.1.	Valor Reserva Legal
	-
7.2.	Valor da Área de Preservação Permanente
	-

8. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

8.1.	Foi realizada vistoria interna?
	Não.
8.2.	As Informações apresentadas na(s) Matrícula(s) do imóvel correspondem às verificadas no local?
	Sim.
8.3.	Considerando as condições de conservação e localização, o imóvel apresenta "boa garantia"? Caso não, favor justificar.
	Sim.

9. RESULTADOS

Situação Descrita e Considerada para Efeito de Avaliação	Tipo de Valor Determinado	Data de Referência da Avaliação
Imóvel Considerado na sua Real Condição	Valor de Mercado	02/10/2026

Avaliação Global

Área (m²)		R\$/m²		Valor Global (R\$)
336,10	x	R\$ 897,82	≈	R\$ 300.000,00

10. AMOSTRA(S)

MEMORIAL DE CÁLCULO - HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES																														
<table><tr><th colspan="4">INFORMAÇÕES DO AVALIANDO:</th></tr><tr><td colspan="2">Área Total (m²):</td><td colspan="2">336,10</td></tr><tr><td colspan="2">Topografia:</td><td colspan="2">1,00</td></tr><tr><td colspan="2">Serviços Públicos:</td><td colspan="2">1,00</td></tr><tr><td colspan="2">Acesso:</td><td colspan="2">1,00</td></tr><tr><td colspan="2">Localização:</td><td colspan="2">Muito Boa</td></tr></table>							INFORMAÇÕES DO AVALIANDO:				Área Total (m²):		336,10		Topografia:		1,00		Serviços Públicos:		1,00		Acesso:		1,00		Localização:		Muito Boa	
INFORMAÇÕES DO AVALIANDO:																														
Área Total (m²):		336,10																												
Topografia:		1,00																												
Serviços Públicos:		1,00																												
Acesso:		1,00																												
Localização:		Muito Boa																												
FICHA DE PESQUISA																														
Dado 01																														
	Endereço:	Avenida Afonso Queiroz			02/10/2026																									
	Complemento:	-		Bairro:	Afonso Queiroz																									
	Informante:	Andreia Noronha		Contato:	(34) 99950-4949																									
	Área Total:	774,00		Topografia:	0,95																									
	Valor Ofertado:	R\$ 851.400,00		Valor Unitário:	R\$ 1.100,00																									
	Serviços Públicos:	1,00		Acesso:	1,00																									
	Cidade/UF:	Patos de Minas/MG		Oferta ou Transação:	Oferta	0,9																								
	Site / Link Pesquisa:	https://andrelanoronhaimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-abner-afonso-em-patos-de-minas-mg/2027																												
Dado 02																														
	Endereço:	Rua 08			02/10/2026																									
	Complemento:	-		Bairro:	Afonso Queiroz																									
	Informante:	Guilherme Loureiro		Contato:	(34) 99914-0333																									
	Área Total:	253,00		Topografia:	0,95																									
	Valor Ofertado:	R\$ 190.000,00		Valor Unitário:	R\$ 750,99																									
	Serviços Públicos:	1,00		Acesso:	0,90																									
	Cidade/UF:	Patos de Minas/MG		Oferta ou Transação:	Oferta	0,9																								
	Site / Link Pesquisa:	https://guilhermeloureiro.com.br/terreno-a-venda-afonso-queiroz-patos-de-minas-mg-96																												
Dado 03																														
	Endereço:	Rua Francisco Braga da Mota			02/10/2026																									
	Complemento:	-		Bairro:	Afonso Queiroz																									
	Informante:	Conecta Imóveis		Contato:	(34) 99665-8430																									
	Área Total:	294,00		Topografia:	0,95																									
	Valor Ofertado:	R\$ 190.000,00		Valor Unitário:	R\$ 646,26																									
	Serviços Públicos:	1,00		Acesso:	0,90																									
	Cidade/UF:	Patos de Minas/MG		Oferta ou Transação:	Oferta	0,9																								
	Site / Link Pesquisa:	https://www.conectaimoveis.com.br/imovel/terreno-patos-de-minas-294-m/TE0203-CONE																												
Dado 04																														
	Endereço:	Avenida Maria de Lourdes Queiroz Pereira			02/10/2026																									
	Complemento:	-		Bairro:	Afonso Queiroz																									
	Informante:	Simas Imobiliária		Contato:	(34) 3171-1717																									
	Área Total:	362,00		Topografia:	0,80																									
	Valor Ofertado:	R\$ 230.000,00		Valor Unitário:	R\$ 635,36																									
	Serviços Públicos:	1,00		Acesso:	1,00																									
	Cidade/UF:	Patos de Minas/MG		Oferta ou Transação:	Oferta	0,9																								
	Site / Link Pesquisa:	https://www.simasimobiliaria.com.br/imovel/4335106/lote-venda-patos-de-minas-mg-afonso-queiroz																												
Dado 05																														
	Endereço:	Rua 12			02/10/2026																									
	Complemento:	Esquina		Bairro:	Afonso Queiroz																									
	Informante:	Vitrini Imóveis		Contato:	(34) 3468-6088																									
	Área Total:	404,00		Topografia:	1,00																									
	Valor Ofertado:	R\$ 275.000,00		Valor Unitário:	R\$ 680,69																									
	Serviços Públicos:	1,00		Acesso:	0,95																									
	Cidade/UF:	Patos de Minas/MG		Oferta ou Transação:	Oferta	0,9																								
	Site / Link Pesquisa:	https://www.vitriniimoveispatos.com.br/imovel/lote-de-esquina-no-bairro-afonso-queiroz/3079																												
Dado 06																														
	Endereço:	Avenida Maria de Lourdes Queiroz Pereira			02/10/2026																									
	Complemento:	-		Bairro:	Afonso Queiroz																									
	Informante:	Andreia Noronha		Contato:	(34) 99950-4949																									
	Área Total:	260,00		Topografia:	1,00																									
	Valor Ofertado:	R\$ 260.000,00		Valor Unitário:	R\$ 1.000,00																									
	Serviços Públicos:	1,00		Acesso:	1,00																									
	Cidade/UF:	Patos de Minas/MG		Oferta ou Transação:	Oferta	0,9																								
	Site / Link Pesquisa:	https://andrelanoronhaimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-afonso-queiroz-em-patos-de-minas-mg/1477																												

Aracaju/SE, 02 de Outubro de 2026.

JOAO PAULO BATISTA DE ALMEIDA:05805556588

Assinado de forma digital por JOAO PAULO BATISTA DE ALMEIDA:05805556588
Dados: 2026.10.02 15:04:59 -03'00'

JOÃO PAULO BATISTA DE ALMEIDA
CREA 2716321167/ D / SE

ANEXO I – DESENVOLVIMENTOS DOS CÁLCULOS PARA A AVALIAÇÃO

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO												
Dado	Endereço	Área do Imóvel	Oferta Inicial R\$/m²	FOF	Oferta Homog. R\$/m²	FTA	FTR	FAC	FSP	FTP	Índice Resultante	Valor Homog. R\$/m²
1	Avenida Afonso Quiroz	774,00	R\$ 1.100,00	0,90	R\$ 990,00	1,11	1,00	1,00	1,00	1,05	1,163	R\$ 1.150,91
2	Rua 08	253,00	R\$ 750,99	0,90	R\$ 675,89	0,93	1,20	1,11	1,00	1,05	1,295	R\$ 875,41
3	Rua Francisco Braga da Mota	294,00	R\$ 646,26	0,90	R\$ 581,63	0,97	1,20	1,11	1,00	1,05	1,331	R\$ 774,06
4	Avenida Maria de Lourdes Queiroz Pereira	362,00	R\$ 635,36	0,90	R\$ 571,82	1,02	1,15	1,00	1,00	1,25	1,419	R\$ 811,26
5	Rua 12	404,00	R\$ 680,69	0,90	R\$ 612,62	1,05	1,20	1,05	1,00	1,00	1,300	R\$ 796,23
6	Avenida Maria de Lourdes Queiroz Pereira	260,00	R\$ 1.000,00	0,90	R\$ 900,00	0,94	1,15	1,00	1,00	1,00	1,088	R\$ 979,05

Legenda	
FOF	Fator Oferta
FTA	Fator Tamanho / Área
FTR	Fator Localização
FAC	Fator Acesso
FSP	Fator Serviços Públicos
FTP	Fator Topografia

Média Homogeneizada:	R\$ 897,82
Campo de Arbitrio (+/-15%)	R\$ 255.000,00
	R\$ 345.000,00

Área Total (m²)	336,10
Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 897,82
Valor Total (R\$):	R\$ 301.757,58
Fator Atratividade:	1,00
Valor Adotado:	R\$ 300.000,00

m²/HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz
R\$ 1.150,91	0,008876
R\$ 875,41	0,006752
R\$ 774,06	0,005970
R\$ 811,26	0,006257
R\$ 796,23	0,006141
R\$ 979,05	0,007551

Diferenças entre X e Xi	
DADO 1	R\$ 1,28
DADO 2	R\$ 0,98
DADO 3	R\$ 0,86
DADO 4	R\$ 0,90
DADO 5	R\$ 0,89
DADO 6	R\$ 1,09

MEDIDAS DE DISPERSÃO	
Variância:	20856,47
Desvio Padrão:	144,42
Coefficiente Variação:	0,161
Amplitude:	174,04
A/Xm	19,39%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:			
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja:			
$d = X_i - \bar{X} / S < VC$			
Valor crítico para 6 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73			
DADO 1	0,0089	< 1,73	✓ dado aprovado
DADO 2	0,0068	< 1,73	✓ dado aprovado
DADO 3	0,0060	< 1,73	✓ dado aprovado
DADO 4	0,0063	< 1,73	✓ dado aprovado
DADO 5	0,0061	< 1,73	✓ dado aprovado
DADO 6	0,0076	< 1,73	✓ dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%	
Qntd Dados:	6
T de Student:	1,476
1 0,80=	R\$ 984,84
1 0,80=	R\$ 810,80
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:	
✓ R\$ 331.005,81	→ Limite Superior
&	
✓ R\$ 272.509,34	→ Limite Inferior

ANEXO II – ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Vizinho frontal



Vizinho esquerdo



Vizinho direito

