LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa Avaliadora	**Valoriza Engenharia LTDA**		
Data da Vistoria	12/06/2026	**Data do Laudo**	15/06/2026
Regime de Ocupação	Ocupado	**Comercialização**	Boa
Objetivo do Laudo	Valor de Mercado	**Modelo do Laudo**	Simplificado
Método	Evolutivo	**Homogeneização**	Tratamento por Fatores



Valor da Avaliação	
Valor da Avaliação (R$)	**R$ 730.000,00** **(Setecentos e trinta mil reais)**
Valor da Liquidação (R$)	**R$ 584.000,00** **(Quinhentos e oitenta e quatro mil reais)**

ARACAJU/SE
JUNHO/2026

1. IDENTIFICAÇÃO/DADOS DO IMÓVEL

Nome do Solicitante:	COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA – SICOOB CREDICOPA
Grupo/Cota:	01993/2026
Tipologia:	Prédio Misto (Residencial x Comercial)

Logradouro:	Rua Maria Filomena, nº 174 e 174-B			
Complemento:	Parte dos lotes 13 e 14 da Quadra 34			
CEP:	38770-000	Bairro:	Alvorada	
Cidade:	João Pinheiro		UF:	MG
Coordenadas:	17°44'54.6"S 46°10'53.8"W			

Matrícula:	19.309
Comarca/Cartório	Registro de Imóveis da Comarca de João Pinheiro/MG

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

2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Acabamento	Demográfico
Médio	Médio

Zonas de Uso		Infraestrutura Urbana			
	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		

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

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

a. TERRENO

Área (m^2):	140,00	Lateral Direita (m):	20,00
Topografia:	Plana	Lateral Esquerda (m):	20,00
Situação:	Isolado	Frente/Testada (m):	07,00
Formato:	Regular	Fundos (m):	07,00

b. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Prédio	Uso:	Residencial X Comercial
Andar:	2 Pavimentos	Fração ideal:	-

Padrão de Acabamento:	Estado de Conservação:	Idade Aparente:
Médio	Entre Novo e Regular	10 Anos

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

Quadro de Áreas		
Área de Construção Averbadas (m^2)		
Área privativa	Área comum	Área total:
256,90	-	256,90
Área de Construção Não Averbadas (m^2)		
Área privativa	Área comum	Área total:
-	-	-
Área de Construção Total (m^2)		
Área privativa	Área comum	Área total:
256,90	256,90	256,90

Vaga de Garagem		
Quantidade		
Cobertas	Descobertas	Total
01	-	01

- **Parcela Comercial**

Divisão Interna	Quant.	Piso	Esquadria	Parede	Teto
Área comercial	1	Cerâmico	Alumínio/Vidro	Pintura	PVC
Cozinha	1	Cerâmico	Alumínio/Vidro	Rev. Cerâmico	PVC
W.C Social	1	Cerâmico	Alumínio/Vidro	Rev. Cerâmico	PVC

- **Parcela Residencial**

Divisão Interna	Quant.	Piso	Esquadria	Parede	Teto
Apartamento Residencial	1	Sem acesso	Sem acesso	Sem acesso	Sem acesso

c. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



4. CONSIDERAÇÕES/OBSERVAÇÕES

Trata-se de uma edificação de uso misto – residencial e comercial – possuindo padrão construtivo médio e estado de conservação entre novo e regular, erigida em um terreno urbano com formato regular e topografia plana;

As informações contidas na documentação fornecida estão de acordo com o vistoriado no local e estimado via satélite - Google Maps. Ainda, as áreas (construída e terreno) foram retiradas da Matrícula;

Salienta-se que devido a indisponibilidade de acesso, não foi possível realizar o registro fotográfico interno na parcela residencial do imóvel, considerando situação paradigma em sua caracterização;

O imóvel dispõe de 02 (dois) pavimentos, sendo divididos da seguinte forma:

- Térreo: Parcela Comercial, possuindo, área comercial, cozinha e W.C Social;
- Superior: Parcela Residencial (Apartamento) – Sem Acesso;

Aparentemente, a parcela residencial do imóvel dispõe de 01(uma) vaga de garagem;

A delimitação do imóvel trata-se de uma estimativa;

Atualmente, o imóvel encontra-se ocupado e em pleno funcionamento;

A vistoria foi realizada em 12/06/2026 às 10:00h, quando foi realizada uma análise das características internas e externas do imóvel na companhia do Sra. Amanda;

Ressalta-se que todos os imóveis utilizados na amostra possuem características similares ao avaliando, bem como estão localizados em regiões com os mesmos atributos, inclusive no mesmo município – João Pinheiro/MG.

Para a presente avaliação, foi utilizado o Método Evolutivo que, segundo a NBR 14.653-1, identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno e edificações). Dessa forma, temos:

- Valor do Terreno: R$ 70.000,00
- Valor da Edificação Averbada: R$ 660.000,00
- **Valor Total (Terreno + Edificações): R$ 730.000,00**

O fator de liquidez adotado foi de 0,80, uma vez que refere-se a um imóvel misto com bom padrão construtivo e estado de conservação;

O laudo possui os seguintes Graus:
- Grau de Fundamentação: I
- Grau de Precisão: III

5. MERCADO

Desempenho de Mercado		Número de Ofertas		Liquidez	
	Recessivo		Baixo	X	Baixa
	Aquecido	X	Médio		Média
X	Normal		Alto		Alta

O imóvel possui condições de liquidez compatíveis com a região onde se localiza, com prazo de comercialização superior a 12 meses, sendo, portanto, considerado uma liquidez média.

6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

6.1 Foi realizada vistoria interna?
Sim.
6.2 As Informações apresentadas na(s) Matrícula(s) do imóvel correspondem às verificadas no local?
Sim.

6.3 O imóvel avaliado encontra-se em condições normais de habitabilidade? Caso não, favor justificar.
Sim.
6.4 O imóvel avaliado apresenta problemas estruturais ou vícios construtivos aparentes?
Não.
6.5 Considerando as condições de conservação e localização, o imóvel apresenta "boa garantia"? Caso não, favor justificar.
Sim.

Aracaju/SE, 15 de Junho de 2026.

JOÃO PAULO BATISTA DE ALMEIDA
CREA 2716321167/ D / SE

PARTE I – PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO / EDIFICAÇÕES

MEMORIAL DE CÁLCULO - HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

INFORMAÇÕES DO AVALIANDO:	
Área Total (m^2):	140,00
Topografia:	1,00
Serviços Públicos:	1,00
Acesso:	1,00
Localização:	Boa

FICHA DE PESQUISA

Dado 01



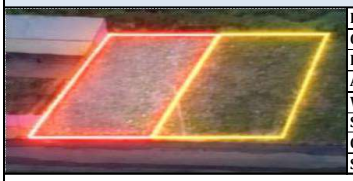
Endereço:	Rua Lindolfo Carneiro		15/06/2026	
Complemento:	-	**Bairro:**	Centro	
Informante:	Joia Imobiliária - Creci MGJ 9.113	**Contato:**	(38) 99195-0948	
Área Total:	340,00	**Topografia:**	1,00	
Valor Ofertado:	R$ 250.000,00	**Valor Unitário:**	R$ 735,29	
Serviços Públicos:	1,00	**Acesso:**	1,00	
Cidade/UF:	João Pinheiro/MG	**Oferta ou Transação:**	Oferta	0,9
Site / Link Pesquisa:	https://www.instagram.com/p/DYP-om6kUEt/			

Dado 02



Endereço:	Rua Vanderlindo de Matos		15/06/2026	
Complemento:	-	**Bairro:**	Estrela Dalva	
Informante:	Morgana Cruzeiro	**Contato:**	Chat	
Área Total:	200,00	**Topografia:**	1,00	
Valor Ofertado:	R$ 86.000,00	**Valor Unitário:**	R$ 430,00	
Serviços Públicos:	1,00	**Acesso:**	1,00	
Cidade/UF:	João Pinheiro/MG	**Oferta ou Transação:**	Oferta	0,9
Site / Link Pesquisa:	harketplace/item/1162723119098786/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad0d31b1d-1			

Dado 03



Endereço:	Rua Onofre Cezário,		15/06/2026	
Complemento:	-	**Bairro:**	Floresta	
Informante:	Meu Imóvel JP	**Contato:**	(38) 99800-6868	
Área Total:	200,00	**Topografia:**	1,00	
Valor Ofertado:	R$ 70.000,00	**Valor Unitário:**	R$ 350,00	
Serviços Públicos:	1,00	**Acesso:**	1,00	
Cidade/UF:	João Pinheiro/MG	**Oferta ou Transação:**	Oferta	0,9
Site / Link Pesquisa:	/eljp.com.br/imovel/terreno-residencial-para-comprar-em-joao-pinheiro-area-total-200m-area-util-200m-id-anu-st-5cf2e4d2196d410799			

Dado 04



Endereço:	Rua Salvador Dias		15/06/2026	
Complemento:	-	**Bairro:**	União	
Informante:	João Paulo Corretor CRECI 47612	**Contato:**	(38) 99960-5448	
Área Total:	276,00	**Topografia:**	1,00	
Valor Ofertado:	R$ 130.000,00	**Valor Unitário:**	R$ 471,01	
Serviços Públicos:	1,00	**Acesso:**	1,00	
Cidade/UF:	João Pinheiro/MG	**Oferta ou Transação:**	Oferta	0,9
Site / Link Pesquisa:	harketplace/item/2056612504888662/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad0d31b1d-1			

Dado 05



Endereço:	Rua Romualdo Mendonça		15/06/2026	
Complemento:	-	**Bairro:**	Esplanada	
Informante:	Joia Imobiliária - Creci MGJ 9.113	**Contato:**	(38) 99195-0948	
Área Total:	372,00	**Topografia:**	1,00	
Valor Ofertado:	R$ 150.000,00	**Valor Unitário:**	R$ 403,23	
Serviços Públicos:	1,00	**Acesso:**	1,00	
Cidade/UF:	João Pinheiro/MG	**Oferta ou Transação:**	Oferta	0,9
Site / Link Pesquisa:	https://www.instagram.com/p/DNjPrlpR94p/			

Dado 06



Endereço:	Rua Negrinho de Freitas		15/06/2026	
Complemento:	-	**Bairro:**	Jardim Bela Vista	
Informante:	Joia Imobiliária - Creci MGJ 9.113	**Contato:**	(38) 99195-0948	
Área Total:	300,00	**Topografia:**	1,00	
Valor Ofertado:	R$ 130.000,00	**Valor Unitário:**	R$ 433,33	
Serviços Públicos:	1,00	**Acesso:**	0,95	
Cidade/UF:	João Pinheiro/MG	**Oferta ou Transação:**	Oferta	0,9
Site / Link Pesquisa:	https://www.instagram.com/p/DUbXI7MkXs3/?img_index=1			

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$/m²
1	Rua Lindolfo Carneiro	340,00	R$ 735,29	0,90	R$ 661,76	1,12	0,85	1,00	1,00	1,00	0,967	R$ 640,12
2	Rua Vanderlindo de Matos	200,00	R$ 430,00	0,90	R$ 387,00	1,05	1,20	1,00	1,00	1,00	1,246	R$ 482,04
3	Rua Onofre Cezário,	200,00	R$ 350,00	0,90	R$ 315,00	1,05	1,15	1,00	1,00	1,00	1,196	R$ 376,61
4	Rua Salvador Dias	276,00	R$ 471,01	0,90	R$ 423,91	1,09	1,15	1,00	1,00	1,00	1,239	R$ 525,04
5	Rua Romualdo Mendonça	372,00	R$ 403,23	0,90	R$ 362,90	1,13	1,15	1,00	1,00	1,00	1,280	R$ 464,49
6	Rua Negrinho de Freitas	300,00	R$ 433,33	0,90	R$ 390,00	1,10	1,15	1,05	1,00	1,00	1,303	R$ 508,01

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

Média Homogeneizada:	R$	499,39
Campo de Arbítrio (+/-15%)	R$	59.500,00
	R$	80.500,00

Área Total (m²)		140,00
Valor Unitário (R$/m²):	R$	499,39
Valor Total (R$):	R$	69.914,03
Fator atratividade:		1,00
Valor Adotado:	**R$**	**70.000,00**

m²/HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz
R$ 640,12	0,014875
R$ 482,04	0,011201
R$ 376,61	0,008751
R$ 525,04	0,012200
R$ 464,49	0,010793
R$ 508,01	0,011805

Diferenças entre X e Xi	
DADO 1	R$ 1,28
DADO 2	R$ 0,97
DADO 3	R$ 0,75
DADO 4	R$ 1,05
DADO 5	R$ 0,93
DADO 6	R$ 1,02

MEDIDAS DE DISPERSÃO	
Variância:	7426,24
Desvio Padrão:	86,18
Coeficiente Variação:	0,173
Amplitude:	103,85
A/Xm	20,80%

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 = |Xi - X| / S < VC

Valor crítico para **6** dados, pela Tabela de Chauvenet: **VC = 1,73**

DADO 1	0,0149	< 1,73	dado aprovado
DADO 2	0,0112	< 1,73	dado aprovado
DADO 3	0,0088	< 1,73	dado aprovado
DADO 4	0,0122	< 1,73	dado aprovado
DADO 5	0,0108	< 1,73	dado aprovado
DADO 6	0,0118	< 1,73	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

Qntd Dados:	6
T de Student:	1,476
I 0,80=	R$ 551,31
I 0,80=	R$ 447,46

Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:

R$ 77.183,84 →Limite Superior
&
R$ 62.644,22 →Limite Inferior

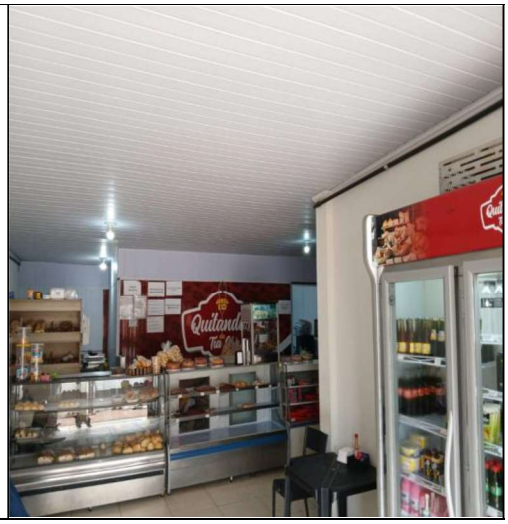
ITEM	Denominação	Área (m²)	Custo Unitário/Verba	Id.Ap.	Est. Cons.	Vida Útil	Depreciação	Vida Rem.	Valor Homogeneizado	Valor Total (Vedif)
Edificações										
1	Edificação Residencial Averbada	137,95	R$ 3.310,23	10	1,5	60	0,904	50	R$ 2.992,45	R$ 412.807,83
2	Edificação Comercial Averbada	118,95	R$ 2.314,34	10	1,5	60	0,904	50	R$ 2.092,17	R$ 248.863,34
	Subtotal Edificações	**256,90**								R$ 661.671,17
									Subtotal Edificações	R$ 661.671,17
									Subtotal Benfeitorias	R$ -
									Total (Vedif + Vbenf)	**R$ 660.000,00**

TABELA IBAPE	PINI / SINDUSCON	UNIT. BÁSICO	BDI	AJUSTE	VARIAÇÃO	UNIT. CORRIGIDO
14 Casa Padrão Econômico	Padrão Residencial Normal	R$ 3.033,01	1,02	1,00	1,07	R$ 3.310,23
55 Escritório Padrão Econômico	Padrão Comercial - Normal	R$ 2.908,93	1,02	1,00	0,78	R$ 2.314,34

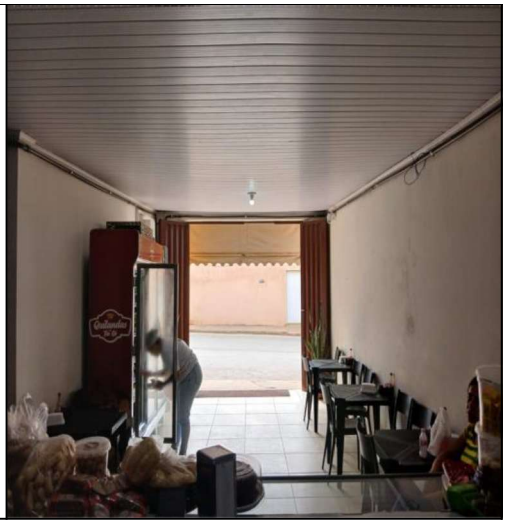
PARTE II – ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Logradouro	
Logradouro	
Vizinho	
Vizinho	
Fachada	
Fachada	

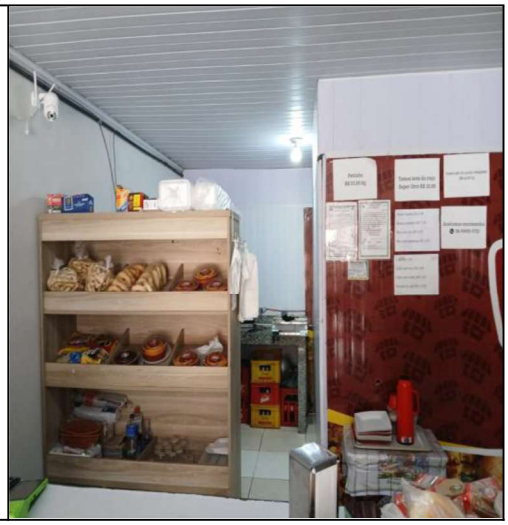
Área comercial - térreo



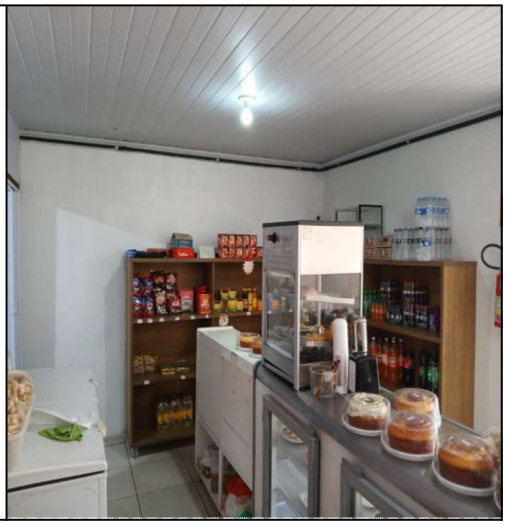
Área comercial - térreo



Área comercial - térreo



Área comercial - térreo



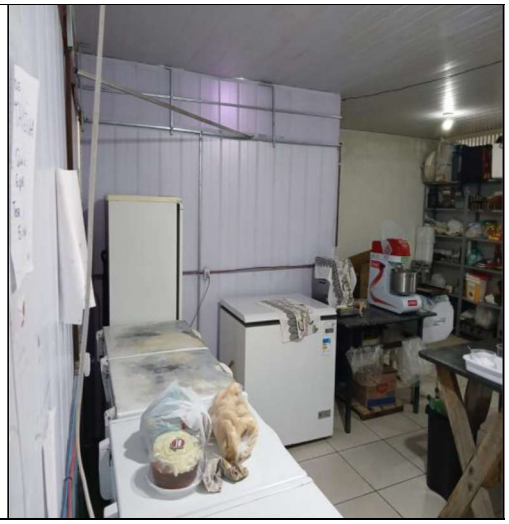
W.C área comercial- térreo



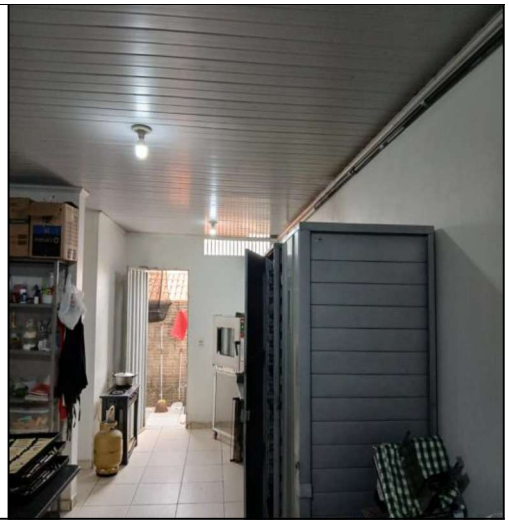
W.C área comercial- térreo



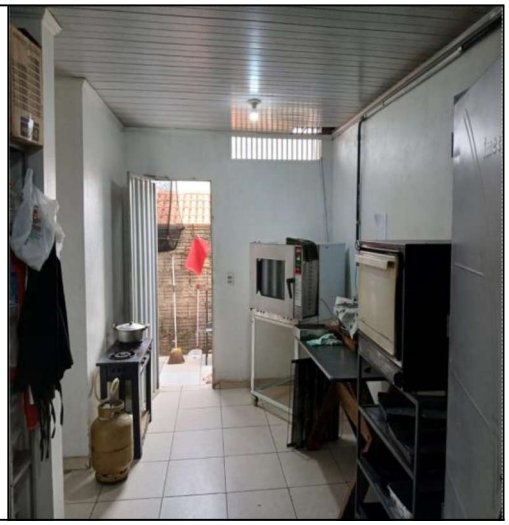
Cozinha - área comercial- térreo



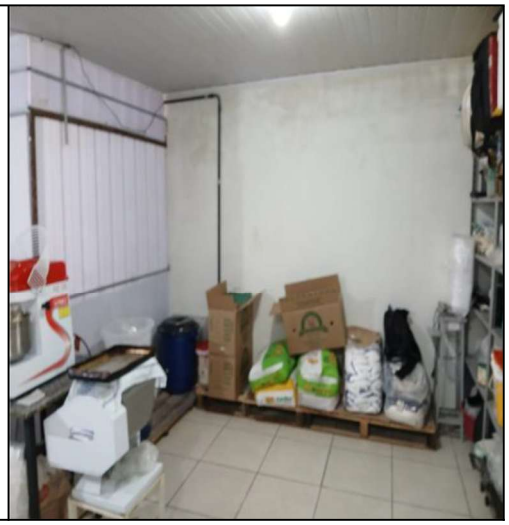
Cozinha - área comercial- térreo



Cozinha - área comercial- térreo



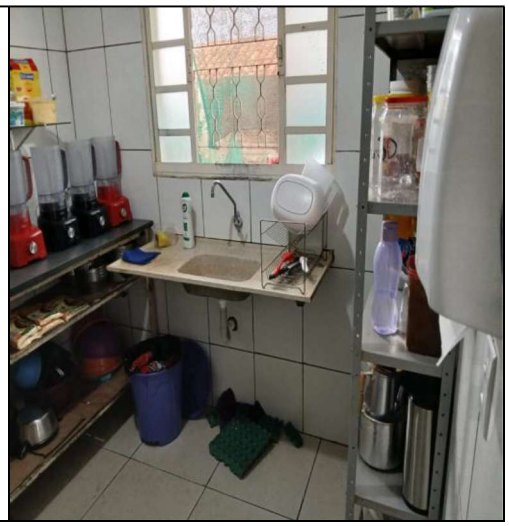
Cozinha - área comercial- térreo

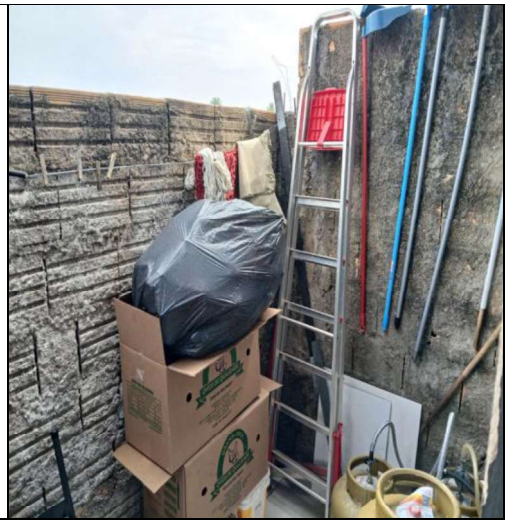


Cozinha - área comercial- térreo



Cozinha - área comercial- térreo



Área externa- térreo	

Área externa- térreo	