

1 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Proponente/Comprador:	Matrícula (s) do Imóvel:	12.245	Número da Proposta	PI 02239/2026 EXT
COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO OESTE MINEIRO LTDA				
Nome Empreendimento:				
RESIDENCIAL VISTA BELA				
Logradouro:	Nº:	Andar:	Complemento:	
R. Lucy Caetano Barão	543	5	APTO 506	
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:	
Laranjeira	PATOS DE MINAS	MG	38701-321	

2 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Região:	Padrão da Região:	Tipo Pavimentação:	Infraestrutura:	Tráfego:	Reduzido-Bom
Residencial Multifamiliar	Médio	Asfalto	(x) Água (x) Pavimentação (x) Esgoto Sanitário (x) Esgoto Pluvial (x) Energia Elétrica	(x) Telefone (x) Iluminação Pública () Gás Canalizado () Fossa () Cisterna/Poço	
Outro:		Outro:			
Restritivos:	Fatores Valorizantes:	Serviços Públicos e Comunitários:		Bairro:	Antigo
() Favela () Córregos/Rios () Risco Ambiental () Outro - Descrever	() Vista - Mar () Vista - Parque () Vista Permanente () Metrô () Outro - Descrever	() Metrô (x) Escola (x) Ônibus (x) Rede Bancária (x) Lazer (x) Centro Comercial () Aeroporto () Parque (x) Coleta de Lixo (x) Shopping Center		(x) Clínicas/Hospitais (x) Segurança () Vista () Outro - Descrever Abaixo	
Outro:	Outro:	Outro:		Outro:	
Análise da Região do Bairro					
Localização:	Urbano	Valor Imóveis na Região:	Estável	Área Urbanizada:	Mais de 75%
Limites do Bairro:		Comercialização:	Boa		

3 - TERRENO:

Topografia:	Formato:	Tipo de Implantação:	Nome Acompanhante Vistoria:	Contato Telefônico:	Tipo Acompanhante:
Plana	Irregular	Condomínio	-	-	Corretor
Dimensões:	ÁREA DE TERRENO:	CONFORME IPTU:	CONFORME MATRÍCULA:	MEDIDO NO LOCAL:	
	0,00	0,00	900,00	900,00	
Área Terreno p/ Calculo	Fração Ideal %:	Testada (Frente):	Lado Direito:	Fundos:	Lado Esquerdo:
0,00	0,02847%	-	-	-	-
Zoneamento:	Residencial				

4 - CONDOMÍNIO / IMÓVEL AVALIADO:

Nº Andares Tipo:	Unidades por Andar:	Nº Total de Unidades:	Nº de Elevadores:	Valor do Condomínio:	Uso do Condomínio:
6	-	-	-	R\$ - por mês <input type="checkbox"/> por ano <input type="checkbox"/>	Residencial
Quantidade de subsolos:			0	Outro:	
Descrição dos Andares:			Padrão de Construção do Condomínio:	Estado Conservação Condomínio:	
-			Baixo	Bom	
Infraestrutura do Imóvel:					
() Playground () Churrasqueira () Sauna () Gerador () Pista de Cooper () Piscina	() Salão de Festas () Sala de Jogos () Sala de Ginástica () Loja de Conveniência (x) Interfone () TV a Cabo	() Lavanderia Coletiva () Quadra Esportiva () TV Satélite () Depósito Individual () Vigilância Eletrônica () Jardins			
Tipo Imóvel Avaliado:	Índice Ocupação Imóvel:	Uso Imóvel:	Fechamento das Paredes:		
Apartamento	Habitado	Residencial	Alvenaria		
Outro:		Outro:	Outro:		
Estado Conservação Imóvel:	Padrão Acabamento Imóvel:	Idade Aparente Imóvel Avaliado:	Ano Construção:		
Bom	Normal	2	2024		
Fachada:	Esquadrias:	Nº Andares do Imóvel Avaliado:	Nº Dormitórios:	Valor Aluguel:	
Pintura	Alumínio	1	1		
Outro:	Outro:		Nº Banheiros:		
			0		
Áreas Imóvel Avaliado					
Área Privativa:	Área Comum:	Área Total:	Área Averbada:	Área não Averbada:	Estrutura:
44,78 m²	23,88 m²	68,66 m²	44,78 m²	0 m²	Alvenaria/Concreto
Área Matrícula:	Área IPTU:	Medido in loco:	Excedente:	Área de Cálculo:	Matrícula
44,78	44,78	44,78	0,00	44,78	
Vagas Cobertas:	Vagas Descobertas:	Vagas Privativas Totais (cob + desc):		Face Imóvel:	
1	0	1		Sul	
Cômodos:					

DIVISÃO INTERNA	QUANTIDADE	PISO	PAREDE	FORRO/TETO

5 - MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

*Considerando as condições de localização, conservação e habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam sua existência física, o imóvel pode ser aceito como garantia?

Sim Não

Observações:

*O presente imóvel, sob os aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparentes, podendo ser aceito como garantia?

Sim Não

Observações:

6 - OBSERVAÇÕES FINAIS:

Conforme solicitado pelo Banco foi realizada apenas vistoria externa. A idade e o estado de conservação foram baseados levando em consideração a fachada do imóvel e as áreas retiradas da documentação fornecida ou obtidas por meio de informações fornecidas pelo Banco, sem podermos garantir que a aparência e as informações correspondam ao interior do imóvel, gerando desta forma uma imprecisão em seus valores.

MODELO REVISADO 02_03/07/2023

Critério utilizado:		Área privativa (x)	Área total ()	Terreno ()	
1	Endereço: Logradouro: Número: Complemento: Bairro: Proximidade do Imóvel: Cidade: UF: R. Aristleu Caetano de Andrade 1323 Residencial Wembley, Apt 302 Laranjeiras PATOS DE MINAS MG Descrição: CEP: Andar: 38701-359 3 2 quartos, sala de TV, varanda, cozinha, banheiro social, lavanderia.	Nome do Contato: Wellington Mascarenhas N° Dormitórios: 2 Idade Aparente: 3 anos Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Telefone Contato: (34) 99161-3185 Ano Construção: 2023 Testada (Frente): 0,00	Status: Ofertado Estado Conservação Imóvel: Muito Bom Área Terreno (em m²): 0,00	N° Vagas Garagem: 1
Área da Edificação (em m²): 48,00 Valor Compra e Venda/Ofer: R\$ 220.000,00 N° Banheiros: 1 Data Venda/Ofer: 16/06/2026		Valor m²: R\$ 4.583,33 Área Privativa: 48,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 80	
Tipo do Imóvel: APARTAMENTO					
2	Endereço: Logradouro: Número: Complemento: Bairro: Proximidade do Imóvel: Cidade: UF: R. Lucy Caetano Barão 543 RESIDENCIAL VISTA BELA, Apt 404 Laranjeiras PATOS DE MINAS MG Descrição: CEP: Andar: 38701-321 4 2 quartos, sala de estar, varanda, cozinha, banheiro social, lavanderia.	Nome do Contato: N° Dormitórios: 2 Idade Aparente: 2 anos Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Telefone Contato: (34) 3488-6088 Ano Construção: 2024 Testada (Frente): 0,00	Status: Ofertado Estado Conservação Imóvel: Muito Bom Área Terreno (em m²): 0,00	N° Vagas Garagem: 1
Área da Edificação (em m²): 56,00 Valor Compra e Venda/Ofer: R\$ 255.000,00 N° Banheiros: 1 Data Venda/Ofer: 16/06/2026		Valor m²: R\$ 4.553,57 Área Privativa: 56,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 80	
Tipo do Imóvel: APARTAMENTO					
3	Endereço: Logradouro: Número: Complemento: Bairro: Proximidade do Imóvel: Cidade: UF: R. Lucy Caetano Barão 569 Residencial Allianz, Apt 301 Laranjeiras PATOS DE MINAS MG Descrição: CEP: Andar: 38701-321 3 2 quartos, sala de estar, varanda, cozinha, banheiro social, lavanderia.	Nome do Contato: Henrique Gontijo N° Dormitórios: 2 Idade Aparente: 2 anos Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Telefone Contato: (34) 99975-0216 Ano Construção: 2024 Testada (Frente): 0,00	Status: Ofertado Estado Conservação Imóvel: Muito Bom Área Terreno (em m²): 0,00	N° Vagas Garagem: 1
Área da Edificação (em m²): 51,00 Valor Compra e Venda/Ofer: R\$ 255.000,00 N° Banheiros: 1 Data Venda/Ofer: 16/06/2026		Valor m²: R\$ 5.000,00 Área Privativa: 51,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 80	
Tipo do Imóvel: APARTAMENTO					
4	Endereço: Logradouro: Número: Complemento: Bairro: Proximidade do Imóvel: Cidade: UF: R. Tab. Waldemar Dutra 312 Edifício Paulo César, Apt 301 Laranjeiras PATOS DE MINAS MG Descrição: CEP: Andar: 38702-172 2 2 quartos sendo 1 suíte, sala de estar/jantar, cozinha, banheiro social, lavanderia, varanda.	Nome do Contato: Juca Imóveis N° Dormitórios: 3 Idade Aparente: 1 ano Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Telefone Contato: (34) 98849-0573 Ano Construção: 2025 Testada (Frente): 0,00	Status: Ofertado Estado Conservação Imóvel: Muito Bom Área Terreno (em m²): 0,00	N° Vagas Garagem: 1
Área da Edificação (em m²): 60,00 Valor Compra e Venda/Ofer: R\$ 320.000,00 N° Banheiros: 1 Data Venda/Ofer: 16/06/2026		Valor m²: R\$ 5.333,33 Área Privativa: 60,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 80	
Tipo do Imóvel: APARTAMENTO					
5	Endereço: Logradouro: Número: Complemento: Bairro: Proximidade do Imóvel: Cidade: UF: R. Antônio Severo 164 Apartamento 302 Laranjeiras PATOS DE MINAS MG Descrição: CEP: Andar: 38701-347 3 2 quartos sendo 1 suíte, sala de estar/jantar, cozinha, banheiro social, lavanderia, varanda.	Nome do Contato: Henrique Gontijo De Oliveira N° Dormitórios: 2 Idade Aparente: 1 ano Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Telefone Contato: (34) 99975-0216 Ano Construção: 2025 Testada (Frente): 0,00	Status: Ofertado Estado Conservação Imóvel: Muito Bom Área Terreno (em m²): 0,00	N° Vagas Garagem: 1
Área da Edificação (em m²): 63,00 Valor Compra e Venda/Ofer: R\$ 330.000,00 N° Banheiros: 1 Data Venda/Ofer: 16/06/2026		Valor m²: R\$ 5.238,10 Área Privativa: 63,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 80	
Tipo do Imóvel: APARTAMENTO					

7 - TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO

Grau de Fundamentação: 2 Grau de Precisão: 3

Metodologia: **Tratamento por Fatores** OK

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	FT Fonte (1)	FT Equiv (2)	FT Vaga (3)	FT Andar (4)	FT Transp (5)	FT Idade (6)	FT LOC (7)	FT Padrão (8)	FT Área (9)	FT Físico (10)	FT Amen (11)	FT Topo (12)	Unitário Corrigido	Homogeneização (R\$/m²)
1	48,00	R\$ 220.000,00	R\$ 4.583,33	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.488,37	4.488,37
2	56,00	R\$ 255.000,00	R\$ 4.553,57	0,95	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.659,60	4.659,60
3	51,00	R\$ 255.000,00	R\$ 5.000,00	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.958,74	4.958,74
4	60,00	R\$ 320.000,00	R\$ 5.333,33	0,95	1,00	1,02	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.279,30	5.279,30
5	63,00	R\$ 330.000,00	R\$ 5.238,10	0,95	1,00	1,02	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.233,60	5.233,60

(1) - Fonte	(4) - Fator Andar	(7) - Localização	(10) - Físico	MÉDIAS DAS AMOSTRAS:	4.923,92
(2) - Equivalência	(5) - Transposição	(8) - Fator Padrão de Construção	(11) - Amenidades (outros)	Sanearno das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo
(3) - Fator Vaga/Terreno	(6) - Idade e Estado de Conservação	(9) - Área	(12) - Topografia	Valor Máximo	6.401,10

ESTIMATIVA DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENEFICÍARIAS						
Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual
80	2,00	2,50%	Novo e Regular	0,98	0,98	20%
Área de Cálculo	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor (R\$)	
4,78	0,00	3,96	0,99	0,00	0,00	

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÃO)			
Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado
		1,00	220.000,00

8 - CÁLCULO VALOR AVALIAÇÃO:

UNITÁRIO FINL CETIP DEPRECIADO E COM FC		Coef. Deprec.:	Fator Comercialização:	Fator de Liquidez (%):
Área do terreno:	0,00 m²	1,00	1,0000	29,92%
Área da Edificação:	44,78 m²	1,00	1,0000	
Valor Imóvel:	R\$ 220.493,14			
Valor de Liquidez:	154.613,03			
Índice de Liquidez:	Médio			
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:		R\$ 220.000,00		

9 - AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

Valor Terreno:		R\$	
Valor Edificação:		R\$	220.000,00
Valor Imóvel:		R\$	220.000,00

9 - ENGENHEIRO RESPONSVEL

Local e Data	Nome e CREA	Assinatura
São Paulo, 16 de Junho de 2026	Eduardo Muto / A102413-2	

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO (MAPA)



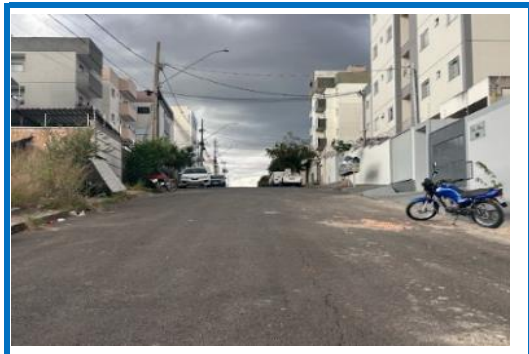
PLANTA DE QUADRA



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista da Rua



Vista da Rua



Vista da Rua



Fachada Principal



Identificação Numérica



Identificação Numérica



VIZINHO LADO DIREITO



IDNTIFICAÇÃO VIZINHO LADO DIREITO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VIZINHO LADO ESQUERDO



IDENTIFICAÇÃO VIZINHO ESQUERDO

AMOSTRAS



ELEMENTO 01



ELEMENTO 02



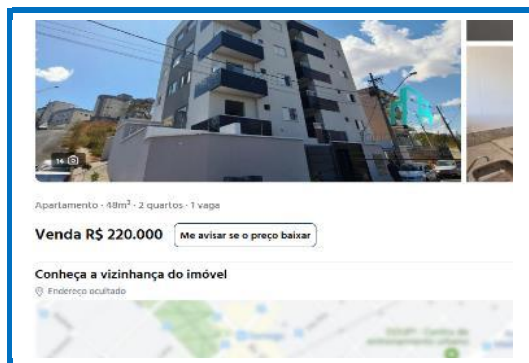
ELEMENTO 03



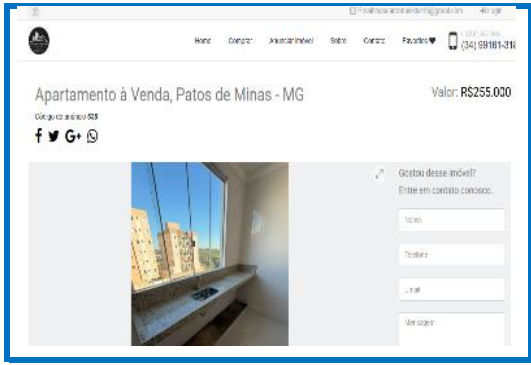
ELEMENTO 04



ELEMENTO 05



PRINT 01



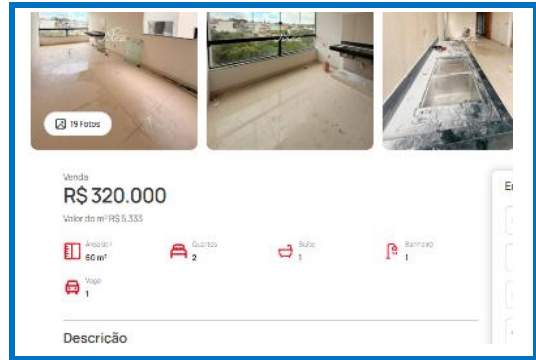
PRINT 02



PRINT 03



PRINT 04



PRINT 05