

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa Avaliadora	Valoriza Engenharia LTDA		
Data da Vistoria	04/06/2026	Data do Laudo	08/06/2026
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\$)	R\$ 6.300.000,00 (Seis milhões e trezentos mil reais)
Valor de Liquidação (R\$)	R\$ 4.725.000,00 (Quatro milhões, setecentos e vinte cinco mil reais)

ARACAJU/SE
JUNHO/2026

Praça da Bandeira nº 381- Bairro Centro - Aracaju/SE
contato@valorizaeng.com.br
www.valorizaeng.com.br

1. IDENTIFICAÇÃO/DADOS DO IMÓVEL

Nome do Solicitante:	COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA - SICOOB CREDICOPA		
Grupo/Cota:	01815/2026		
Tipologia:	Área Rural		

Logradouro:	Estrada Vicinal s/n		
Complemento:	Fazenda Andrequicé		
CEP:	38750-000	Bairro:	Zona Rural
Cidade:	Presidente Olegário	UF:	MG
Coordenadas:	18°07'33.1"S 46°05'01.1"W		

Matrícula:	31.413		
Comarca/Cartório	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Olegário/MG		

O imóvel encontra-se ocupado?	<input type="checkbox"/> SIM	Caso SIM, identificar:
	<input checked="" type="checkbox"/> NÃO	

2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Acabamento	Demográfico
Baixo	Baixo

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

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

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

a. TERRENO

Área (ha):	250,0342	Lateral Direita (m):	-
Topografia:	Acidentada	Lateral Esquerda (m):	-
Situação:	Isolado	Frente/Testada (m):	-
Formato:	Irregular	Fundos (m):	-

b. EDIFICAÇÃO

Tipo:	-	Uso:	-
Andar:	-	Fração ideal:	-

Padrão de Acabamento:	Estado de Conservação:	Idade Aparente:
-	-	-

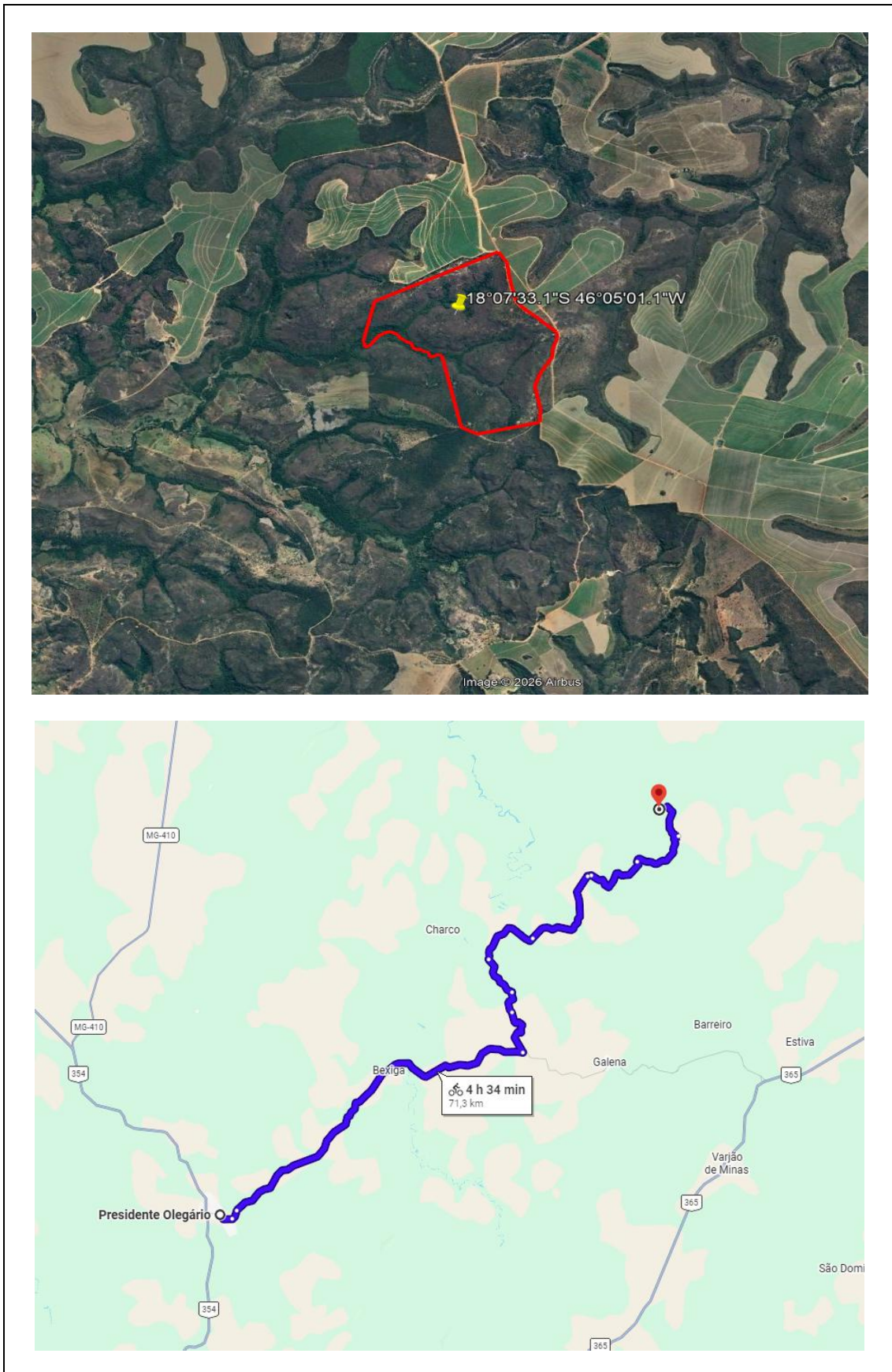
Infraestrutura da Edificação			
	Salão de Festas		Play Ground
	Sala de Jogos		Piscina
	Campo de Futebol		Churrasqueira
	Quadra Poliesportiva		Tv a Cabo
	Jardins		Espaço Gourmet
	Lan House		Outros: Quadra Areia
X	Não possui equipamentos		

Quadro de Áreas			
Área de Construção Averbadas (m ²)			
Área privativa	Área comum	Área total:	
-	-	-	
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:	
-	-	-	

Vaga de Garagem		
Quantidade		
Cobertas	Descobertas	Total
-	-	-

Divisão Interna	Quant.	Piso	Esquadria	Parede	Teto

c. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Praça da Bandeira nº 381- Bairro Centro - Aracaju/SE
contato@valorizaeng.com.br
www.valorizaeng.com.br

4. CONSIDERAÇÕES/OBSERVAÇÕES

O imóvel em estudo refere-se a uma área rural de terras com 250,0342ha e topografia acidentado, com aclives e declives, distando cerca de 71,3 km do centro de Presidente Olegário/MG;

As áreas informadas nas documentações fornecidas (Matrícula e CCIR) estão de acordo com o observado in loco e estimado. Ainda, a área informada no CAR encontra-se superior (372,9799ha) a área da Matrícula, sendo englobada por outras áreas/Matrículas;

A delimitação do imóvel foi realizada a partir das coordenadas geográficas contidas em Matrícula;

Não foi observado a presença de edificações nos limites da propriedade, apenas a existência de benfeitorias, tais como, cercas e cancelas;

O imóvel não possui vocação/utilização atualmente, sendo composta em sua totalidade por vegetação nativa, que pode, em algumas parcelas da área, ser utilizado como pastagem para criação de animais. Para tal, é importante destacar que vegetação nativa é considerado o conjunto da vegetação que, ao longo da história, se adaptou a diferentes condições de solo, clima, biodiversidade e disponibilidade, ou seja, não necessariamente é formada por árvores de grande porte e/ou não possível de utilização;

De acordo com o CAR do imóvel, a propriedade dispõe de 50,7913ha destinados a área de reserva legal;

O acesso ao imóvel é realizado através de Estrada Vicinal, em boas condições, não sendo observada qualquer situação de encravamento e/ou maior dificuldade;

O imóvel foi caracterizado como Classe VI conforme a Escala de Norton e teve seu acesso considerado como Muito Bom chegando a um Fator 0,38 de acordo com a Tabela de Fator Solo / Acesso de Mendes Sobrinho;

Para chegada à propriedade, inicia-se o trajeto a partir da saída leste do município de Presidente Olegário/MG, tendo como ponto de referência a Praça Antônio Manoel Navarro. A partir desse ponto, segue-se pela Rodovia LMG-726 por aproximadamente 30 km; em seguida, realiza-se conversão à esquerda, prosseguindo por cerca de 10,4 km, mantendo-se sempre à esquerda da via. Posteriormente, realiza-se conversão à direita, seguindo por mais 28 km até a chegada à propriedade;

A vistoria foi realizada dia 04/06/2026 às 14h, quando foi realizada uma análise das características externas do imóvel;

Devido à tipologia do imóvel – área de terras rural – foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;

Ressalta-se que todos os imóveis utilizados na amostra possuem características similares ao avaliando, estando situados no mesmo município – Presidente Olegário/MG;

O Fator de Liquidez adotado foi 0,75, uma vez que o imóvel está inserido em um mercado recessivo, pouco aquecido, com possibilidades de absorção em médio prazo (em torno de 12 a 18 meses).

Tem-se que, de acordo com estimativas, o imóvel possui:

- Valor Estimado para Área de Reserva: R\$ 450.000,00
- Valor da Área Aproveitável do Imóvel: R\$ R\$ 5.850.000,00
- Valor Total do Imóvel: R\$ 6.300.000,00

O laudo possui os seguintes Graus:

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

5. MERCADO

Desempenho de Mercado		Número de Ofertas		Liquidez	
	Recessivo		Baixo		Baixa
	Aquecido	X	Médio	X	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

7.1	Foi realizada vistoria interna?
	Não.
7.2	As Informações apresentadas na(s) Matrícula(s) do imóvel correspondem às verificadas no local?
	Sim.
7.3	O imóvel avaliado encontra-se em condições normais de habitabilidade? Caso não, favor justificar.
	Não, pois aparentemente não possui edificações.
7.4	O imóvel avaliado apresenta problemas estruturais ou vícios construtivos aparentes?
	Não.
7.5	Considerando as condições de conservação e localização, o imóvel apresenta "boa garantia"? Caso não, favor justificar.
	Sim.

Aracaju/SE, 08 de Junho 2026

JOÃO PAULO BATISTA DE ALMEIDA
CREA 2716321167/ D / SE

PARTE I - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

MEMORIAL DE CÁLCULO - HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES						
INFORMAÇÕES DO AVALIANDO:						
Área (ha):	250,024					
Topografia:	0,90					
Serviços Públicos:	0,45					
Aproveitamento:	0,90					
Acesso/Capacidade do Solo:	0,47					
FICHA DE PESQUISA						
Dado 01						
	Endereço:	Estrada Vicinal			Cidade/Estado:	Presidente Olegário/MG
	Complemento:	-	Bairro/Distrito:	Zona Rural	Área (ha):	150,00
	Informante:	Juca Imóveis	Contato:	(34) 98849-0573	Topografia:	0,90
	Valor Ofertado (RS):	R\$ 7.500.000,00	Valor Unitário (RS/ha):	R\$ 50.000,00	Classe do Solo:	Classe V
	Acesso / Capacidade do Solo:	0,52	Serviços Públicos:	0,50	Vocação/Utilização:	Pecuária
	Observação:	Área de plantio e pastagem		Aproveitamento:	Oferta 0,9	
	Link de Pesquisa:	https://www.terraetoinoveis.com/Imovel/fazenda-presidente-olegario-3-quartos-150-hectares/FA0075-TFKU?from=sale				
Dado 02						
	Endereço:	Estrada Vicinal			Cidade/Estado:	Presidente Olegário/MG
	Complemento:	-	Bairro/Distrito:	Zona Rural	Área (ha):	85,00
	Informante:	Juca Imóveis	Contato:	(34) 98849-0573	Topografia:	0,85
	Valor Ofertado (RS):	R\$ 1.700.000,00	Valor Unitário (RS/ha):	R\$ 20.000,00	Classe do Solo:	Classe V
	Acesso / Capacidade do Solo:	0,45	Serviços Públicos:	0,45	Vocação/Utilização:	Pecuária
	Observação:	Áreas de pastagem		Aproveitamento:	Oferta 0,9	
	Link de Pesquisa:	https://www.jucainoveis.com/Imovel/fazenda-presidente-olegario-85-hectares/FA0167-JUCH?from=sale				
Dado 03						
	Endereço:	Estrada Vicinal a 12km do Asfalto			Cidade/Estado:	Presidente Olegário/MG
	Complemento:	-	Bairro/Distrito:	Zona Rural	Área (ha):	100,00
	Informante:	Imobiliária Terras do Cerrado	Contato:	(34) 99111 - 9961	Topografia:	0,90
	Valor Ofertado (RS):	R\$ 3.000.000,00	Valor Unitário (RS/ha):	R\$ 30.000,00	Classe do Solo:	Classe V
	Acesso / Capacidade do Solo:	0,47	Serviços Públicos:	0,45	Vocação/Utilização:	Pecuária
	Observação:	Vegetação e Pastagem		Aproveitamento:	Oferta 0,9	
	Link de Pesquisa:	https://img.ols.com.br/regiao-de-uberlandia-e-uberaba/terrenos/fazenda-com-100hectares-plano-otimo-preco-14588098417is-listing_1100				
Dado 04						
	Endereço:	Estrada Vicinal a 18km do asfalto			Cidade/Estado:	Presidente Olegário/MG
	Complemento:	-	Bairro/Distrito:	Zona Rural	Área (ha):	205,00
	Informante:	João Batista Fernandes	Contato:	(34) 99961-1164	Topografia:	0,90
	Valor Ofertado (RS):	R\$ 7.000.000,00	Valor Unitário (RS/ha):	R\$ 34.146,34	Classe do Solo:	Classe V
	Acesso / Capacidade do Solo:	0,47	Serviços Públicos:	0,45	Vocação/Utilização:	Pecuária
	Observação:	Áreas de pastagem		Aproveitamento:	Oferta 0,9	
	Link de Pesquisa:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-em-presidente-olegario-zona-rural-2992401297.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=13				
Dado 05						
	Endereço:	Estrada Vicinal			Cidade/Estado:	Presidente Olegário/MG
	Complemento:	-	Bairro/Distrito:	Zona Rural	Área (ha):	310,00
	Informante:	Everton Negócios Imobiliários	Contato:	(34) 99900-0833	Topografia:	0,90
	Valor Ofertado (RS):	R\$ 7.750.000,00	Valor Unitário (RS/ha):	R\$ 25.000,00	Classe do Solo:	Classe V
	Acesso / Capacidade do Solo:	0,47	Serviços Públicos:	0,45	Vocação/Utilização:	Pecuária
	Observação:	Formada em baquiária		Aproveitamento:	Oferta 0,9	
	Link de Pesquisa:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-fazenda-com-carvoaria-em-presidente-3001601542.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3				

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO													
Dado	Endereço	Oferta Inicial R\$/ha	FOF	Oferta Homog. R\$/ha	FF	FA	FTR	FAC	FSP	FTP	FAP	Índice Resultante	Valor Homog. R\$/ha
1	Estrada Vicinal	R\$ 50.000,00	0,90	R\$ 45.000,00	0,90	0,94	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00	0,642	R\$ 28.888,99
2	Estrada Vicinal	R\$ 20.000,00	0,90	R\$ 18.000,00	0,90	0,87	1,15	1,04	1,00	1,06	1,00	1,127	R\$ 20.287,86
3	Estrada Vicinal a 12km do Asfalto	R\$ 30.000,00	0,90	R\$ 27.000,00	0,90	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,892	R\$ 24.077,75
4	Estrada Vicinal a 18km do asfalto	R\$ 34.146,34	0,90	R\$ 30.731,71	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,952	R\$ 29.243,52
5	Estrada Vicinal	R\$ 25.000,00	0,90	R\$ 22.500,00	0,90	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,055	R\$ 23.742,55

Legenda	
FF	Fator Fonte
FA	Fator Área
FTR	Fator Transposição
FAC	Fator Acesso/Capacidade do Solo
FSP	Fator Serviços Públicos
FTP	Fator Topografia
FAP	Fator Aproveitamento

Média Homogeneizada:	R\$ 25.248,13
Limites (+/- 30%)	Inferior: R\$ 4.410.000,00
	Superior: R\$ 8.190.000,00
Área (ha)	250,0243
Valor Unitário (R\$/ha):	R\$ 25.248,13
Valor Total (R\$):	R\$ 6.312.646,92
Fator Atratividade:	1,00
Valor Adotado:	R\$ 6.300.000,00

m ² /HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz
R\$ 28.888,99	0,9606
R\$ 20.287,86	-1,3087
R\$ 24.077,75	-0,3088
R\$ 29.243,52	1,0542
R\$ 23.742,55	-0,3972

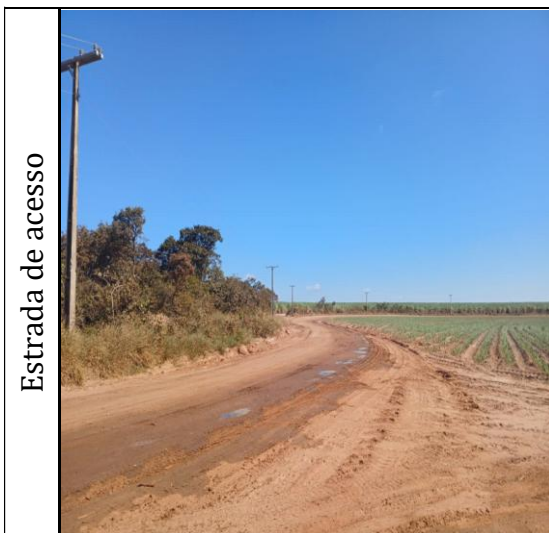
Diferenças entre X e Xi	
DADO 1	R\$ 3.640,85
DADO 2	-R\$ 4.960,27
DADO 3	-R\$ 1.170,38
DADO 4	R\$ 3.995,38
DADO 5	-R\$ 1.505,58

MEDIDAS DE DISPERSÃO	
Variância:	14.364.944,81
Desvio Padrão:	3790,11
Coefficiente Variação:	15,01%
Amplitude:	5196,84
A/Xm	20,58%

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:			
$d = X_i - X / S < VC$			
Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65			
DADO 1	0,9606	< 1,65	✓ dado aprovado
DADO 2	-1,3087	< 1,65	✓ dado aprovado
DADO 3	-0,3088	< 1,65	✓ dado aprovado
DADO 4	1,0542	< 1,65	✓ dado aprovado
DADO 5	-0,3972	< 1,65	✓ dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%	
Qntd Dados:	5
T de Student:	1,533
1 0,80=	R\$ 27.846,55
1 0,80=	R\$ 22.649,71
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:	
R\$ 6.962.314,73	→ Limite Superior
&	
R\$ 5.662.979,10	→ Limite Inferior

PARTE II - ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



Vista da área rural - vegetação nativa



Vista da área rural - vegetação nativa



Vista da área rural - vegetação nativa



Vista da área rural - vegetação nativa



Vista da área rural - vegetação nativa



Vista da área rural - vegetação nativa

