

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa Avaliadora	Valoriza Engenharia LTDA		
Data da Vistoria	16/07/2026	Data do Laudo	20/07/2026
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\$ 660.000,00 (Seiscentos e sessenta mil reais)
Valor da Liquidação (R\$)	R\$ 594.000,00 (Quinhentos e noventa e quatro mil reais)

ARACAJU/SE
JULHO/2026

1. IDENTIFICAÇÃO/DADOS DO IMÓVEL

Nome do Solicitante:	COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA – SICOOB CREDICOPA
Grupo/Cota:	02479-2026
Tipologia:	Terreno Urbano

Logradouro:	Avenida Rússia s/nº, Esquina com a Avenida Enéas Ferreira de Aguiar e Rua França				
Complemento:	Lote 070, Quadra 46, Setor 37				
CEP:	38745-138	Bairro:	Nações		
Cidade:	Patrocínio			UF:	MG
Coordenadas:	18°55'40.7"S 46°57'34.9"W				

Matrícula:	50.437
Comarca/Cartório	Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Patrocínio/MG

O imóvel encontra-se ocupado?	☐ SIM	Caso SIM, identificar:
	☒ NÃO	

2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Acabamento	Demográfico
Médio	Médio

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		

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 (m²):	724,99	Lateral Direita (m):	27,93
Topografia:	Plano	Lateral Esquerda (m):	29,00
Situação:	Isolado	Frente/Testada (m):	25,70
Formato:	Irregular	Fundos (m):	25,00

b. EDIFICAÇÃO

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

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

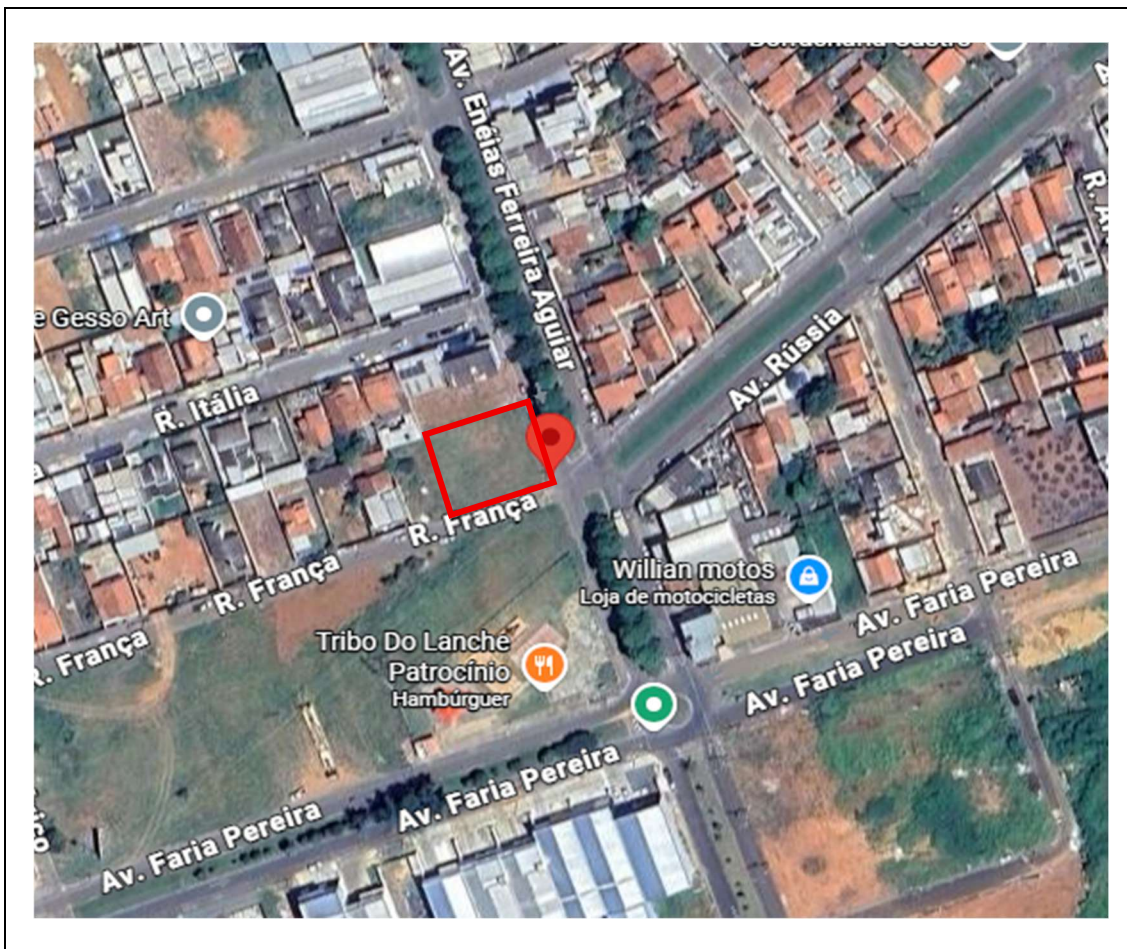
Infraestrutura do Condomínio			
	Salão de Festas		Play Ground
	Sala de Jogos		Piscina
	Campo de Futebol		Churrasqueira
	Quadra Poliesportiva		Tv a Cabo
	Jardins		Espaço Gourmet
	Lan House		Outros:
	Não possui equipamentos		

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



4. CONSIDERAÇÕES/OBSERVAÇÕES

Trata-se de um terreno urbano com formato irregular e topografia plana, situado em esquina;

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;

Diante da ausência de identificação/numeração no imóvel e em seus vizinhos, bem como da indisponibilidade de planta de quadra, a localização exata foi informada pelo acompanhante e a delimitação trata-se de uma estimativa;

A vistoria foi realizada dia 16/07/2026 às 09:15h, quando foi realizada uma análise das características internas e externas do imóvel na companhia da Sra. Renata;

Ressalta-se que todos os dados utilizados na pesquisa possuem características similares ao avaliando, estando situados no município de Patrocínio/MG;

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

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

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

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.
Não, pois trata-se de um terreno urbano.	
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, 20 de Julho de 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 Total (m²):	724,99
Topografia:	1,00
Serviços Públicos:	1,00
Acesso:	1,00
Localização:	Muito Boa

FICHA DE PESQUISA

Dado 01

Endereço:	Avenida Minas Gerais		20/07/2026
Complemento:	-	Bairro:	New Golden
Informante:	Vitória Alves	Contato:	(34) 99927-6585
Área Total:	458,89	Topografia:	1,00
Valor Ofertado:	R\$ 550.000,00	Valor Unitário:	R\$ 1.198,54
Serviços Públicos:	1,00	Acesso:	1,00
Cidade/UF:	Patrocínio/MG	Oferta ou Transação:	Oferta0,9
Site / Link Pesquisa:	https://www.dednegocios.com.br/imovel/vende-se-terreno-em-avenida-no-bairro-new-golden-em-patrocínio-mg-te00106		

Dado 02

Endereço:	Avenida Venezuela		20/07/2026
Complemento:	-	Bairro:	Nações
Informante:	Ronaldo Rodrigues	Contato:	(34) 99302-6112
Área Total:	345,00	Topografia:	1,00
Valor Ofertado:	R\$ 229.000,00	Valor Unitário:	R\$ 663,77
Serviços Públicos:	1,00	Acesso:	0,90
Cidade/UF:	Patrocínio/MG	Oferta ou Transação:	Oferta0,9
Site / Link Pesquisa:	https://ronaldrodriguesimoveis.com.br/comprar/mg/patrocínio/nações/terreno/77448014		

Dado 03

Endereço:	Rua Sebastião F. Sales		20/07/2026
Complemento:	-	Bairro:	Morada do Sol
Informante:	Casa Nova Imóveis	Contato:	(34) 3831-3964
Área Total:	320,00	Topografia:	1,00
Valor Ofertado:	R\$ 320.000,00	Valor Unitário:	R\$ 1.000,00
Serviços Públicos:	1,00	Acesso:	0,95
Cidade/UF:	Patrocínio/MG	Oferta ou Transação:	Oferta0,9
Site / Link Pesquisa:	https://casanovapatrocínio.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-morada-do-sol-em-patrocínio-mg/485		

Dado 04

Endereço:	Avenida Brasil		20/07/2026
Complemento:	-	Bairro:	Nações
Informante:	ConstruBorges Imobiliária	Contato:	(34) 3831-2790
Área Total:	360,00	Topografia:	1,00
Valor Ofertado:	R\$ 300.000,00	Valor Unitário:	R\$ 833,33
Serviços Públicos:	1,00	Acesso:	0,95
Cidade/UF:	Patrocínio/MG	Oferta ou Transação:	Oferta0,9
Site / Link Pesquisa:	https://patrocínio/posts/rote-%C3%A0-venda-na-%C3%A7%C3%B5es-patroc%C3%ADnio-mg-r300000000-negoci%C3%A1veis-c%C3%B3digo-14944		

Dado 05

Endereço:	Rua Padre Feijó		20/07/2026
Complemento:	-	Bairro:	Jardim Patrícia
Informante:	Samuel	Contato:	(34) 99151-0407
Área Total:	500,00	Topografia:	1,00
Valor Ofertado:	R\$ 518.000,00	Valor Unitário:	R\$ 1.036,00
Serviços Públicos:	1,00	Acesso:	1,00
Cidade/UF:	Patrocínio/MG	Oferta ou Transação:	Oferta0,9
Site / Link Pesquisa:	https://imovel/venda/terreno-a-venda-no-jardim-patricia-uberlandia-mg/29970426757n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=15&n_search_id=ba471d44		

Dado 06

Endereço:	Rua Bolívia		20/07/2026
Complemento:	-	Bairro:	Nações
Informante:	Contal Imobiliária	Contato:	(34) 99831-6933
Área Total:	2580,65	Topografia:	1,00
Valor Ofertado:	R\$ 2.700.000,00	Valor Unitário:	R\$ 1.046,25
Serviços Públicos:	1,00	Acesso:	1,00
Cidade/UF:	Patrocínio/MG	Oferta ou Transação:	Oferta0,9
Site / Link Pesquisa:	https://contalimobiliaria.com.br/site/imovel/patrocínio-mg/nações/151/		

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 Minas Gerais	458,89	R\$ 1.198,54	0,90	R\$ 1.078,69	0,94	1,05	1,00	1,00	1,00	0,994	R\$ 1.072,69
2	Avenida Venezuela	345,00	R\$ 663,77	0,90	R\$ 597,39	0,91	1,15	1,11	1,00	1,00	1,172	R\$ 700,42
3	Rua Sebastião F. Sales	320,00	R\$ 1.000,00	0,90	R\$ 900,00	0,90	1,05	1,05	1,00	1,00	1,005	R\$ 904,91
4	Avenida Brasil	360,00	R\$ 833,33	0,90	R\$ 750,00	0,92	1,05	1,05	1,00	1,00	1,019	R\$ 764,13
5	Rua Padre Feijó	500,00	R\$ 1.036,00	0,90	R\$ 932,40	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,955	R\$ 890,09
6	Rua Bolívia	2580,65	R\$ 1.046,25	0,90	R\$ 941,62	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,172	R\$ 1.103,57

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

Média Homogeneizada:	R\$ 905,97
Campo de Arbitrio (+/-15%)	R\$ 561.000,00
	R\$ 759.000,00

Área Total (m²)	724,99
Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 905,97
Valor Total (R\$):	R\$ 656.817,80
Fator Atratividade:	1,00
Valor Adotado:	R\$ 660.000,00

m²/HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz
R\$ 1.072,69	0,007358
R\$ 700,42	0,004805
R\$ 904,91	0,006207
R\$ 764,13	0,005242
R\$ 890,09	0,006106
R\$ 1.103,57	0,007570

Diferenças entre X e Xi	
DADO 1	R\$ 1,18
DADO 2	R\$ 0,77
DADO 3	R\$ 1,00
DADO 4	R\$ 0,84
DADO 5	R\$ 0,98
DADO 6	R\$ 1,22

MEDIDAS DE DISPERSÃO	
Variância:	25892,91
Desvio Padrão:	160,91
Coefficiente Variação:	0,178
Amplitude:	193,92
A/Xm	21,41%

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	0,0074	< 1,73	✓ dado aprovado
DADO 2	0,0048	< 1,73	✓ dado aprovado
DADO 3	0,0062	< 1,73	✓ dado aprovado
DADO 4	0,0052	< 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
I 0,80=	R\$ 1.002,93
I 0,80=	R\$ 809,01
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:	
✓ R\$ 727.114,22	→ Limite Superior
&	
✓ R\$ 586.521,38	→ Limite Inferior

PARTE II – ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

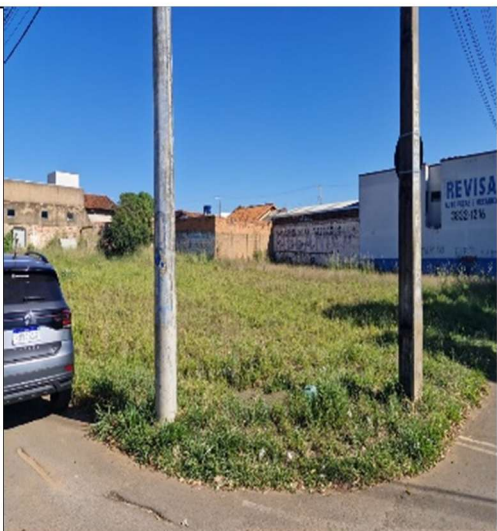
Logradouro



Logradouro



Fachada



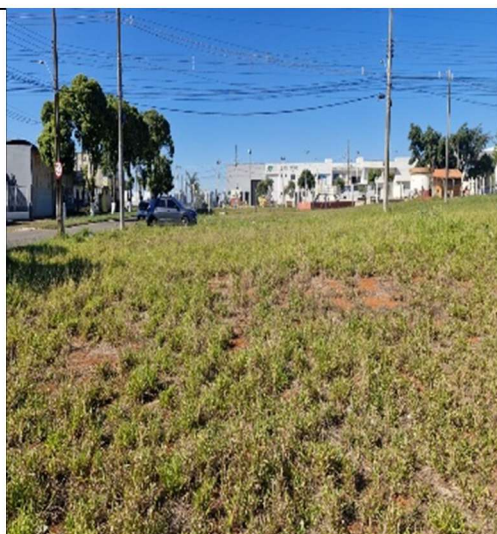
Fachada



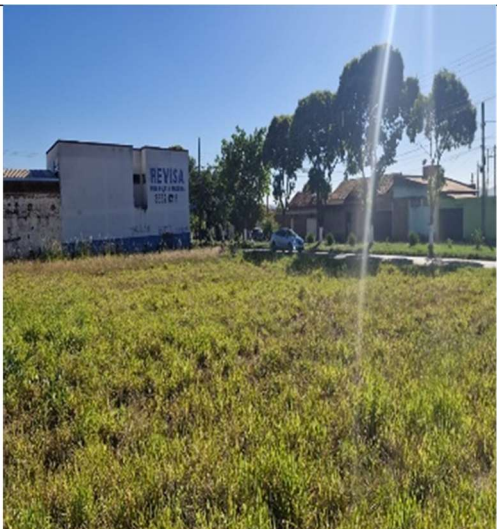
Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Vizinho Lateral



Vizinho Lateral



Vizinho Frontal

