

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa Avaliadora	Valoriza Engenharia LTDA		
Data da Vistoria	25/02/2026	Data do Laudo	27/02/2026
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\$ 580.000,00 (Quinhentos e oitenta mil reais)
Valor da Liquidação (R\$)	R\$ 464.000,00 (Quatrocentos e sessenta e quatro mil reais)

ARACAJU/SE
FEVEREIRO/2026

1. IDENTIFICAÇÃO/DADOS DO IMÓVEL

Nome do Solicitante:	COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO OESTE
Grupo/Cota:	00480-2026
Tipologia:	Terreno Urbano

Logradouro:	Rua Luzia s/n				
Complemento:	Lote 05, Quadra 03				
CEP:	38610-026	Bairro:	Santa Luzia		
Cidade:	Unaí			UF:	MG
Coordenadas:	16°21'39.1"S 46°53'30.0"W				

Matrícula:	10.839
Comarca/Cartório	Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Unaí/MG

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

2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Acabamento	Demográfico
Médio	Alto

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):	450,00	Lateral Direita (m):	30,00
Topografia:	Plano	Lateral Esquerda (m):	30,00
Situação:	Isolado	Frente/Testada (m):	15,00
Formato:	Regular	Fundos (m):	15,00

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

A vistoria foi realizada dia 25/02/2026 às 08:42h, quando foi realizada uma análise das características internas e externas do imóvel na companhia do Sr. Lucio;

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 município de Unaí/MG;

O fator de liquidez adotado foi de 0,80, 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

4.1.	Foi realizada vistoria interna?
Sim.	
4.2.	As Informações apresentadas na(s) Matrícula(s) do imóvel correspondem às verificadas no local?
Sim.	
4.3.	O imóvel avaliado encontra-se em condições normais de habitabilidade? Caso não, favor justificar.
Não, pois trata-se de um terreno urbano.	
4.4.	O imóvel avaliado apresenta problemas estruturais ou vícios construtivos aparentes?
Não.	
4.5.	Considerando as condições de conservação e localização, o imóvel apresenta "boa garantia"? Caso não, favor justificar.
Sim.	

Aracaju/SE, 27 de Fevereiro de 2026.

JOÃO PAULO BATISTA DE ALMEIDA
CREA 2716321167/ D / SE

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

PARTE I - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

MEMORIAL DE CÁLCULO - HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

INFORMAÇÕES DO AVALIANDO:	
Área Total (m²):	450,00
Topografia:	1,00
Serviços Públicos:	1,00
Acesso:	1,00
Localização:	Muito Boa

FICHA DE PESQUISA

Dado 01

	Endereço:	Avenida Rui Barbosa		09/12/2025		
	Complemento:	-	Bairro:	Divinéia		
	Informante:	Novo Lar Imobiliária	Contato:	(38) 99940-2292		
	Área Total:	225,00	Topografia:	1,00		
	Valor Ofertado:	R\$ 380.000,00	Valor Unitário:	R\$ 1.688,89		
	Serviços Públicos:	1,00	Acesso:	1,00		
	Cidade/UF:	Unai/MG	Oferta ou Transação:	Oferta	0,9	
	Site / Link Pesquisa:	https://novolarimobiliariaunai.com.br/comprar/mg/unai/centro/terreno/77450655				

Dado 02

	Endereço:	Rua Celina Lisboa		09/12/2025		
	Complemento:	-	Bairro:	Cachoeira		
	Informante:	LV Neg. Imobiliários	Contato:	(38) 99990-5282		
	Área Total:	625,00	Topografia:	1,00		
	Valor Ofertado:	R\$ 937.000,00	Valor Unitário:	R\$ 1.499,20		
	Serviços Públicos:	1,00	Acesso:	1,00		
	Cidade/UF:	Unai/MG	Oferta ou Transação:	Oferta	0,9	
	Site / Link Pesquisa:	https://www.instagram.com/p/DMp0sukszl/				

Dado 03

	Endereço:	Rua Abaeté		09/12/2025		
	Complemento:	-	Bairro:	Nossa Senhora de Lurdes		
	Informante:	Samuel	Contato:	Chat		
	Área Total:	360,00	Topografia:	1,00		
	Valor Ofertado:	R\$ 497.000,00	Valor Unitário:	R\$ 1.380,56		
	Serviços Públicos:	1,00	Acesso:	1,00		
	Cidade/UF:	Unai/MG	Oferta ou Transação:	Oferta	0,9	
	Site / Link Pesquisa:	giao-de-montes-claros-e-diamantina/terrenos/vendo-lote-rua-abaete-bairro-nossa-senhora-de-lurdes-proximo-ao-corguinho-360-m2-147				

Dado 04

	Endereço:	Rua Projetada		09/12/2025		
	Complemento:	-	Bairro:	Serra Verde		
	Informante:	Novo Lar Imobiliária	Contato:	(38) 99879-9441		
	Área Total:	570,00	Topografia:	1,00		
	Valor Ofertado:	R\$ 741.000,00	Valor Unitário:	R\$ 1.300,00		
	Serviços Públicos:	1,00	Acesso:	1,00		
	Cidade/UF:	Unai/MG	Oferta ou Transação:	Oferta	0,9	
	Site / Link Pesquisa:	https://www.instagram.com/p/DQMdx0jTt/				

Dado 05

	Endereço:	Avenida Vereador João Narciso		09/12/2025		
	Complemento:	-	Bairro:	Cachoeira		
	Informante:	Novo Lar Imobiliária	Contato:	(38) 99879-9441		
	Área Total:	840,00	Topografia:	0,95		
	Valor Ofertado:	R\$ 850.000,00	Valor Unitário:	R\$ 1.011,90		
	Serviços Públicos:	1,00	Acesso:	1,00		
	Cidade/UF:	Unai/MG	Oferta ou Transação:	Oferta	0,9	
	Site / Link Pesquisa:	https://novolarimobiliariaunai.com.br/comprar/mg/unai/cachoeira/terreno/74193062				

Dado 06

	Endereço:	Avenida São João		09/12/2025		
	Complemento:	-	Bairro:	Divinéia		
	Informante:	Yarcos	Contato:	Chat		
	Área Total:	875,00	Topografia:	1,00		
	Valor Ofertado:	R\$ 1.000.000,00	Valor Unitário:	R\$ 1.142,86		
	Serviços Públicos:	1,00	Acesso:	1,00		
	Cidade/UF:	Unai/MG	Oferta ou Transação:	Oferta	0,9	
	Site / Link Pesquisa:	https://mg.olx.com.br/regiao-de-montes-claros-e-diamantina/terrenos/lote-870m-divineia-1480705478?lis=listing_1100				

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 Rui Barbosa	225,00	R\$ 1.688,89	0,90	R\$ 1.520,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,917	R\$ 1.393,85
2	Rua Celina Lisboa	625,00	R\$ 1.499,20	0,90	R\$ 1.349,28	1,04	1,05	1,00	1,00	1,00	1,092	R\$ 1.473,30
3	Rua Abaeté	360,00	R\$ 1.380,56	0,90	R\$ 1.242,50	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	1,046	R\$ 1.299,33
4	Rua Projetada	570,00	R\$ 1.300,00	0,90	R\$ 1.170,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,061	R\$ 1.241,23
5	Avenida Vereador João Narciso	840,00	R\$ 1.011,90	0,90	R\$ 910,71	1,08	1,10	1,00	1,00	1,05	1,234	R\$ 1.123,62
6	Avenida São João	875,00	R\$ 1.142,86	0,90	R\$ 1.028,57	1,09	1,10	1,00	1,00	1,00	1,187	R\$ 1.220,58

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

Média Homogeneizada:	R\$ 1.291,98
Campo de Arbitrio (+/-15%)	R\$ 493.000,00
	R\$ 667.000,00

Área Total (m²)	450,00
Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 1.291,98
Valor Total (R\$):	R\$ 581.392,99
Fator atratividade:	1,00
Valor Adotado:	R\$ 580.000,00

m²/HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz
R\$ 1.393,85	0,008565
R\$ 1.473,30	0,009053
R\$ 1.299,33	0,007984
R\$ 1.241,23	0,007627
R\$ 1.123,62	0,006904
R\$ 1.220,58	0,007500

Diferenças entre X e Xi	
DADO 1	R\$ 1,08
DADO 2	R\$ 1,14
DADO 3	R\$ 1,01
DADO 4	R\$ 0,96
DADO 5	R\$ 0,87
DADO 6	R\$ 0,94

MEDIDAS DE DISPERSÃO	
Variância:	15865,76
Desvio Padrão:	125,96
Coefficiente Variação:	0,097
Amplitude:	151,80
A/Xm	11,75%

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	0,0086	< 1,73	✓ dado aprovado
DADO 2	0,0091	< 1,73	✓ dado aprovado
DADO 3	0,0080	< 1,73	✓ dado aprovado
DADO 4	0,0076	< 1,73	✓ dado aprovado
DADO 5	0,0069	< 1,73	✓ dado aprovado
DADO 6	0,0075	< 1,73	✓ dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%	
Qntd Dados:	6
T de Student:	1,476
10,80=	R\$ 1.367,88
10,80=	R\$ 1.216,08
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:	
✓ R\$ 615.547,95	→ Limite Superior
&	
✓ R\$ 547.238,03	→ Limite Inferior

PARTE II – ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

