

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa Avaliadora	Valoriza Engenharia LTDA		
Data da Vistoria	03/11/2025	Data do Laudo	05/11/2025
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\$ 110.000,00 (Cento e dez mil reais)
Valor da Liquidação (R\$)	R\$ 77.000,00 (Setenta e sete mil reais)

ARACAJU/SE
NOVEMBRO/2025

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:	SICOOB CREDICOPA
Grupo/Cota:	1258/2025
Tipologia:	Terreno Urbano com Benfeitorias

Logradouro:	Rua 21 de Setembro s/n				
Complemento:	Setor 01, Lote 14, Quadra 28				
CEP:	38690-000	Bairro:	Centro		
Cidade:	Formoso			UF:	MG
Coordenadas:	14°57'20.8"S 46°13'52.2"W				

Matrícula:	17.245
Comarca/Cartório	Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Buritis/MG

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

2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Acabamento	Demográfico
Médio Baixo	Baixo

Zonas de Uso		Infraestrutura Urbana			
	Comercial	X	Rede de Água	X	Pavimentação
	Industrial		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		Banco	X	Educação
	Transporte Coletivo	X	Comércio	X	Saúde
X	Segurança		Lazer		

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

a. TERRENO

Área (m ²):	423,00	Lateral Direita (m):	35,25
Topografia:	Plano	Lateral Esquerda (m):	35,25
Situação:	Isolado	Frente/Testada (m):	12,00
Formato:	Regular	Fundos (m):	12,00

b. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Casa	Uso:	Residencial
Andar:	1 Pavimento	Fração ideal:	-

Padrão de Acabamento:	Estado de Conservação:	Idade Aparente:
Baixo (Mínimo)	Em Ruínas	35 anos

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:
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:
60,00	-	60,00
Área de Construção Total (m ²)		
Área privativa	Área comum	Área total:
60,00	-	60,00

Vaga de Garagem		
Quantidade		
Cobertas	Descobertas	Total
-	-	-

Divisão Interna	Quant.	Piso	Esquadria	Parede	Teto
Casa	1	Em ruínas	Em ruínas	Em ruínas	Em ruínas

c. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



4. CONSIDERAÇÕES/OBSERVAÇÕES

Trata-se de um terreno urbano com formato regular e topografia plana;

Durante a vistoria, foi observado que o terreno possui uma edificação parcialmente demolida, em péssimo estado de conservação (em ruínas e situação abandono) nas partes ainda existentes. Dessa forma, ela não foi considerada para efeitos de cálculo;

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;

Atualmente, o imóvel encontra-se desocupado, estando delimitado por muros e portões;

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 apenas de uma estimativa;

A vistoria foi realizada dia 03/11/2025 às 15:30h, quando foi realizada uma análise das características internas e externas do imóvel na companhia do Sr. Gabriel;

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. Ademais, diante da escassez de dados comparativos no município de Formoso/MG, foi necessário expandir a busca para os municípios vizinhos - Buritis/MG, e São Francisco/MG;

O fator de liquidez adotado foi de 0,70, 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	X	Baixo		Baixa
	Aquecido		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?
Não.	
4.3.	O imóvel avaliado encontra-se em condições normais de habitabilidade? Caso não, favor justificar.
Não, pois trata-se de um terreno urbano com edificação em ruínas.	

4.4.	O imóvel avaliado apresenta problemas estruturais ou vícios construtivos aparentes?
Sim.	
4.5.	Considerando as condições de conservação e localização, o imóvel apresenta "boa garantia"? Caso não, favor justificar.
Sim.	

Aracaju/SE, 05 de Novembro de 2025.

JOÃO PAULO BATISTA DE ALMEIDA
CREA 2716321167/ D / SE

PARTE I - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

LOTE À VENDA

até 100.000

Localizado na Avenida das Acácias, no bairro Planalto

</

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO													
Dado	Endereço	Área do Imóvel	Oferta Inicial R\$/m²	FOF	Oferta Homog. R\$/m²	FTA	FPIB	FTR	FAC	FSP	FTP	Índice Resultante	Valor Homog. R\$/m²
1	Avenida das Acácias	450,00	R\$ 222,22	0,90	R\$ 200,00	1,02	0,90	1,10	1,11	1,11	1,00	1,238	R\$ 247,56
2	Avenida Bandeirantes	319,00	R\$ 235,11	0,90	R\$ 211,60	0,93	0,90	1,15	1,11	1,00	1,00	1,093	R\$ 231,28
3	Rua Antônio Leite Gangana	360,00	R\$ 416,67	0,90	R\$ 375,00	0,96	1,10	0,85	1,00	1,00	1,00	0,910	R\$ 341,43
4	Rua 10	600,00	R\$ 183,33	0,90	R\$ 165,00	1,04	0,90	1,15	1,11	1,11	1,00	1,317	R\$ 217,29
5	Rua 01	300,00	R\$ 400,00	0,90	R\$ 360,00	0,92	1,10	0,85	1,00	1,00	1,00	0,868	R\$ 312,37
6	Rua 25	390,00	R\$ 205,13	0,90	R\$ 184,62	0,98	0,90	1,15	1,11	1,11	1,00	1,252	R\$ 231,16

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

Média Homogeneizada:	R\$ 263,51
Campo de Arbitrio (+/-15%)	R\$ 93.500,00
	R\$ 126.500,00

Área Total (m²)	423,00
Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 263,51
Valor Total (R\$):	R\$ 111.466,53
Fator Atratividade:	1,00
Valor Adotado:	R\$ 110.000,00

m²/HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz
R\$ 247,56	0,018470
R\$ 231,28	0,017255
R\$ 341,43	0,025474
R\$ 217,29	0,016212
R\$ 312,37	0,023305
R\$ 231,16	0,017247

Diferenças entre X e Xi	
DADO 1	R\$ 0,94
DADO 2	R\$ 0,88
DADO 3	R\$ 1,30
DADO 4	R\$ 0,82
DADO 5	R\$ 1,19
DADO 6	R\$ 0,88

MEDIDAS DE DISPERSÃO	
Variância:	2587,07
Desvio Padrão:	50,86
Coefficiente Variação:	0,193
Amplitude:	61,30
A/Xm	23,26%

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	0,0185	< 1,73	✓ dado aprovado
DADO 2	0,0173	< 1,73	✓ dado aprovado
DADO 3	0,0255	< 1,73	✓ dado aprovado
DADO 4	0,0162	< 1,73	✓ dado aprovado
DADO 5	0,0233	< 1,73	✓ dado aprovado
DADO 6	0,0172	< 1,73	✓ dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%	
Qntd Dados:	6
T de Student:	1,476
10,80=	R\$ 294,16
10,80=	R\$ 232,87
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:	
✓ R\$ 124.431,00	→ Limite Superior
&	
✓ R\$ 98.502,05	→ Limite Inferior

PARTE II – ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



