

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Sicoob Confederação		
Grupo/Cota:	00490/2026		
Proponente:	COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSAO DO OESTE		
Logradouro:	Rua Júlio Cardoso Freire	Nº	65
Complemento:	-	Empreendimento:	-
CEP:	38613-227	Bairro:	Santa Luzia
Cidade:	Unai	UF:	MG



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 445.800,00	R\$ 356.600,00
(quatrocentos e quarenta e cinco mil e oitocentos reais)	(trezentos e cinquenta e seis mil e seiscentos reais)

Metodologia de cálculo:

Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	58,52m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	58,52m ²
Área de terreno	200,00m ²

Imóvel com fração	
Privativa	0,00m ²
Privativa Descob.	0,00m ²
Área Comum	0,00m ²
Área Total	0,00m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

São Paulo, 27, de fevereiro de 2026

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

☒ Água	☒ Esgoto sanitário	☒ Energia elétrica	☒ Iluminação Pública	☐ Fossa
☒ Pavimentação	☒ Esgoto pluvial	☒ Telefone	☐ Gás canalizado	☐ Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

☐ Metrô	☐ Rede bancária	☐ Lazer	☐ Aeroporto	☐ Clínicas/Hospitais
☐ Escola	☐ Centro comercial	☐ Parque	☐ Segurança	☐ Coleta de lixo
☐ Ônibus	☐ Shopping			

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO**IMPLANTAÇÃO**

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Esquina

Formato: Regular

DIMENSÕES DO TERRENOÁrea: 200,00m²

Fração Ideal: 100,00000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 30 Anos

Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Simples

O imóvel possui patologias? (Sim / Não)

Não

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

☐ Academia	☐ Espaço gourmet	☐ Lavanderia	☐ Playground	☐ Salão de festas
☐ Brinquedoteca	☐ Interfone	☐ Piscina	☐ Quadra	☐ Sauna
☐ Churrasqueira	☐ Jardins	☐ Pista de cooper	☐ Salão de jogos	☐ Vig. Eletrônica

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL**7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? (Sim / Não)**

Não

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 20106 do Registro de Imóveis de Unai - MG
Inscrição imobiliária	nº 21757
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**9.1 - Descrição do imóvel avaliando**

Trata-se de um imóvel situado na Rua Júlio Cardoso Freire, 65, bairro Santa Luzia, no município de Unai - MG.

Descrição detalhada do avaliando segue no item 11.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**10.1 - Foi realizada a vistoria interna?**

Não

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Não

10.3 - O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia?

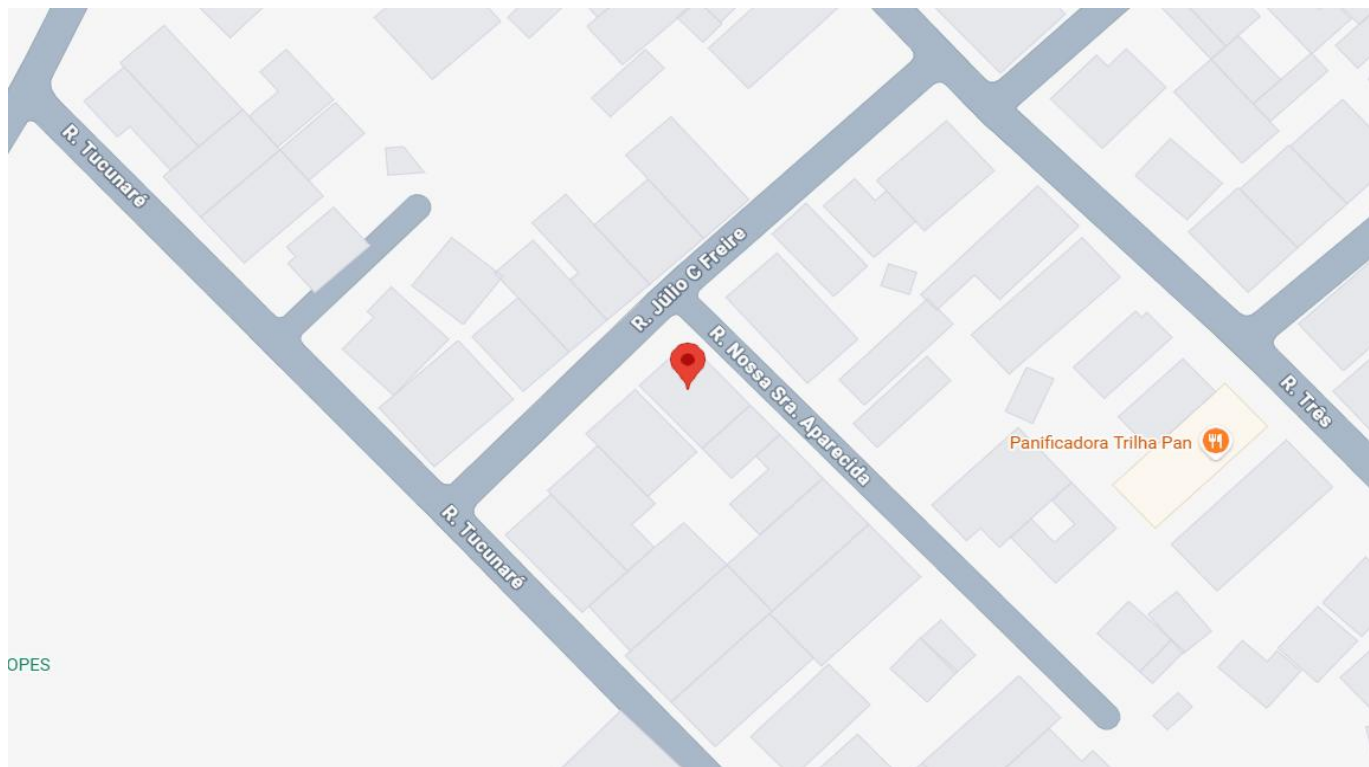
Não

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Vistoria Externa	-	-	-	-	-

12 - LOCALIZAÇÃO

16°22'10.0"S 46°53'21.9"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO COMPARATIVO

CUB-MG (R8-N) jan/26 R\$ 2.504,80

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Santa Luzia	Nº:	-	Bairro:	Santa Luzia
Cidade:	Unai	UF:	MG	Fonte:	Terra Fértil Imobiliária
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
201,00m²	0	0	Superior	5	Entre novo e regular
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
360,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 1.500.000,00	R\$ 865.540,57	R\$ 4.306,17	R\$ 634.459,43	R\$ 1.762,39	Ofertado
Observações:	-				

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Santa Luzia	Nº:	-	Bairro:	Santa Luzia
Cidade:	Unai	UF:	MG	Fonte:	Terra Fértil Imobiliária
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
273,00m²	0	0	Superior	10	Entre novo e regular
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
200,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.133.807,97	R\$ 4.153,14	R\$ 366.192,03	R\$ 1.830,96	Ofertado
Observações:	-				

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Santa Luzia	Nº:	-	Bairro:	Santa Luzia
Cidade:	Unai	UF:	MG	Fonte:	Terra Fértil Imobiliária
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
256,00m²	0	0	Médio - Mínimo	15	Regular
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
242,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 1.100.000,00	R\$ 684.530,72	R\$ 2.673,95	R\$ 415.469,28	R\$ 1.716,82	Ofertado
Observações:	-				

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Santa Luzia	Nº:	-	Bairro:	Santa Luzia
Cidade:	Unai	UF:	MG	Fonte:	Terra Fértil Imobiliária
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
238,00m²	0	0	Superior - Mínimo	10	Entre novo e regular
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
360,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 1.500.000,00	R\$ 874.910,03	R\$ 3.676,09	R\$ 625.089,97	R\$ 1.736,36	Ofertado
Observações:	-				

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	RUA CAXAMBU	Nº:	-	Bairro:	Santa Luzia
Cidade:	Unai	UF:	MG	Fonte:	ALFA NICOLAU
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
118,00m²	0	0	Simplex - Mín.	33	Entre regular e necessitando de reparos simples
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
140,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 480.000,00	R\$ 183.729,75	R\$ 1.557,03	R\$ 296.270,25	R\$ 2.116,22	Ofertado
Observações:	-				

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m² Hom.
1	R\$ 1.762,39	0,9000	1,0000	1,0762	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.707,08
2	R\$ 1.830,96	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.647,86
3	R\$ 1.716,82	0,9000	1,0000	1,0488	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.620,55
4	R\$ 1.736,36	0,9000	1,0000	1,0762	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.681,87
5	R\$ 2.116,22	0,9000	1,0000	0,9147	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.742,12

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.tg. = Fator Topografia

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 8.399,48

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 1.679,90

Limite Inferior (-30%) = R\$ 1.175,93

Limite Superior (+30%) = R\$ 2.183,86

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m²	Total - Terreno
200,00m²	R\$ 1.679,90	R\$ 336.000,00

CUB-MG (R8-N)		Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
		Casa	Simples	30 Anos Entre regular e necessitando de reparos simples
R\$ 2.504,80		1,056		0,7096
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total
58,52m²	1,00	58,52m²	R\$ 1.876,94	R\$ 109.800,00
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total
0,00m²	1,00	0,00m²	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Valor total das benfeitorias

R\$ 109.800,00

F.a.¹

VALOR TOTAL DO IMÓVEL²

1,00

R\$ 445.800,00

(quatrocentos e quarenta e cinco mil e oitocentos reais)

¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança		3,91%	
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			III
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		R\$ 1.679,90
Limite superior		R\$ 2.183,86
Limite inferior		R\$ 1.175,93
Desvio Padrão		47,86
Coeficiente de Variação		2,85%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	1,95%	R\$ 1.712,71
Limite Inferior	-1,95%	R\$ 1.647,08

São Paulo, 27, de fevereiro de 2026

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Trata-se de um imóvel situado na Rua Júlio Cardoso Freire, 65, bairro Santa Luzia, no município de Unai - MG.

Dados extraídos dos documentos apresentados e por meio de constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área de terreno de 200,000m², área construída de 58,520m², área edificada total de 58,520m².

A vistoria foi realizada externa, tendo em vista que o acompanhante estava sem acesso ao imóvel. Assim, não foi possível a aceitação do imóvel como garantia. O padrão construtivo, a idade aparente e o estado de conservação foram definidos com base exclusivamente na análise dos aspectos externos do imóvel.

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo Método Evolutivo. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III e atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.

Engº Marcos Fortunato Taveira
CREA: 5.068.999.408
MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
São Paulo, 27, de fevereiro de 2026

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



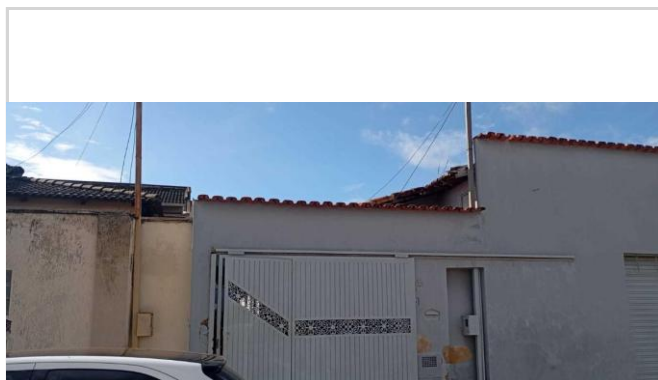
Vistas e identificação do logradouro



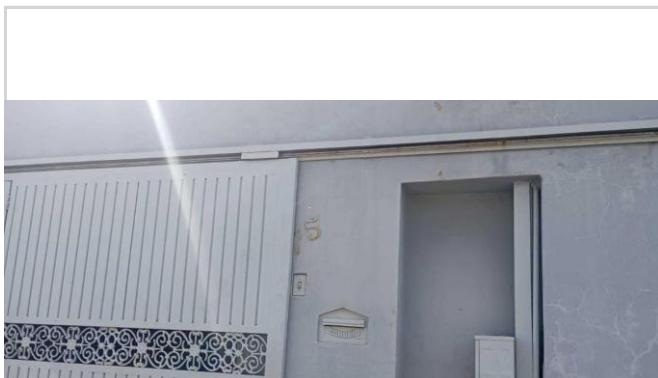
Vistas e identificação do logradouro



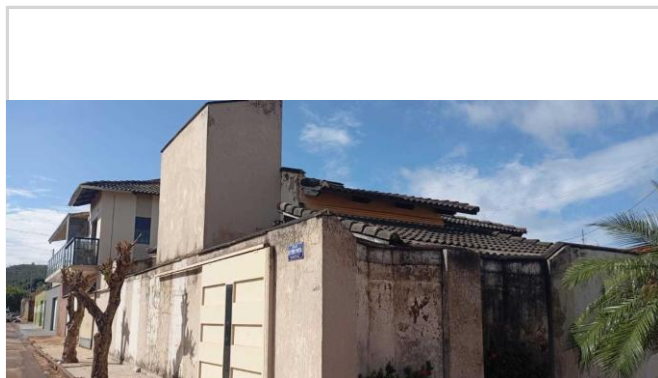
Vistas e identificação do logradouro



Fachadas e identificações dos vizinhos

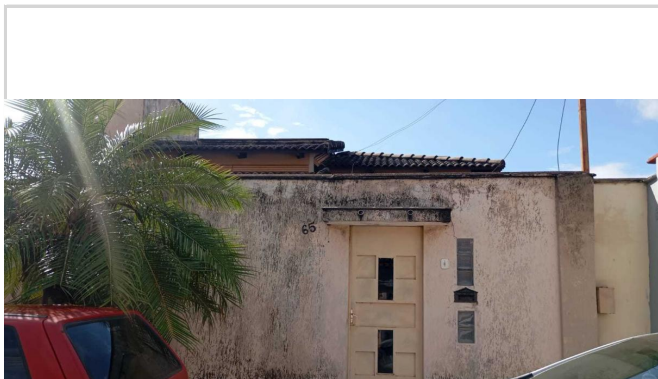


Fachadas e identificações dos vizinhos

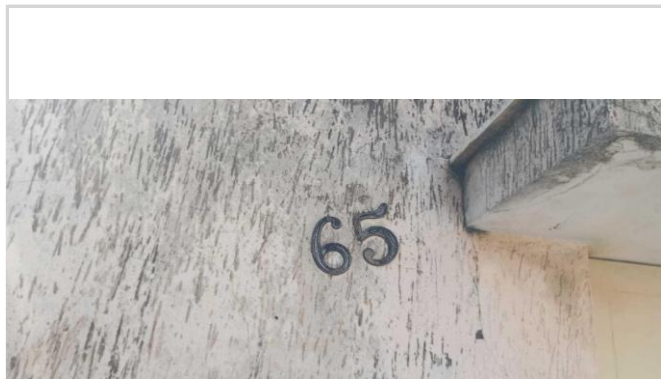


Fachada do avaliando

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do avaliando



Identificação do Avaliando

EM BRANCO

-

EM BRANCO

-

EM BRANCO

-

EM BRANCO

-