

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Sicoob Confederação		
Grupo/Cota:	00366-2026		
Proponente:	COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSAO DO OESTE		
Logradouro:	Rua Amazonia	Nº 211	
Complemento:	Lote 32 Quadra 30	Empreendimento: -	
CEP:	38410-661	Bairro: Jardim Botânico	
Cidade:	Uberlândia	UF: MG	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 577.000,00	R\$ 461.600,00
(quinhentos e setenta e sete mil reais)	(quatrocentos e sessenta e um mil e seiscentos reais)

Metodologia de cálculo:

Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	94,61m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	94,61m ²
Área de terreno	250,00m 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, 23, 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: Meio de quadra

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENOÁrea: 250,00m²

Fração Ideal: 100,00000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 12 Anos

Estado de Conservação: Regular

Uso: Residencial

Ocupação: -

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Médio

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 104310 do 1º Registro de Imóveis de Uberlândia - MG
Inscrição imobiliária	nº 00.03.0202.12.17.0032.0000
Outros	-

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

Trata-se de um imóvel situado na Rua Amazonia, 211, Lote 32 Quadra 30, bairro Jardim Botânico, no município de Uberlândia - 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?**

Sim (Vistoria Externa)

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

* Sim (ver ressalvas no item 19)

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?

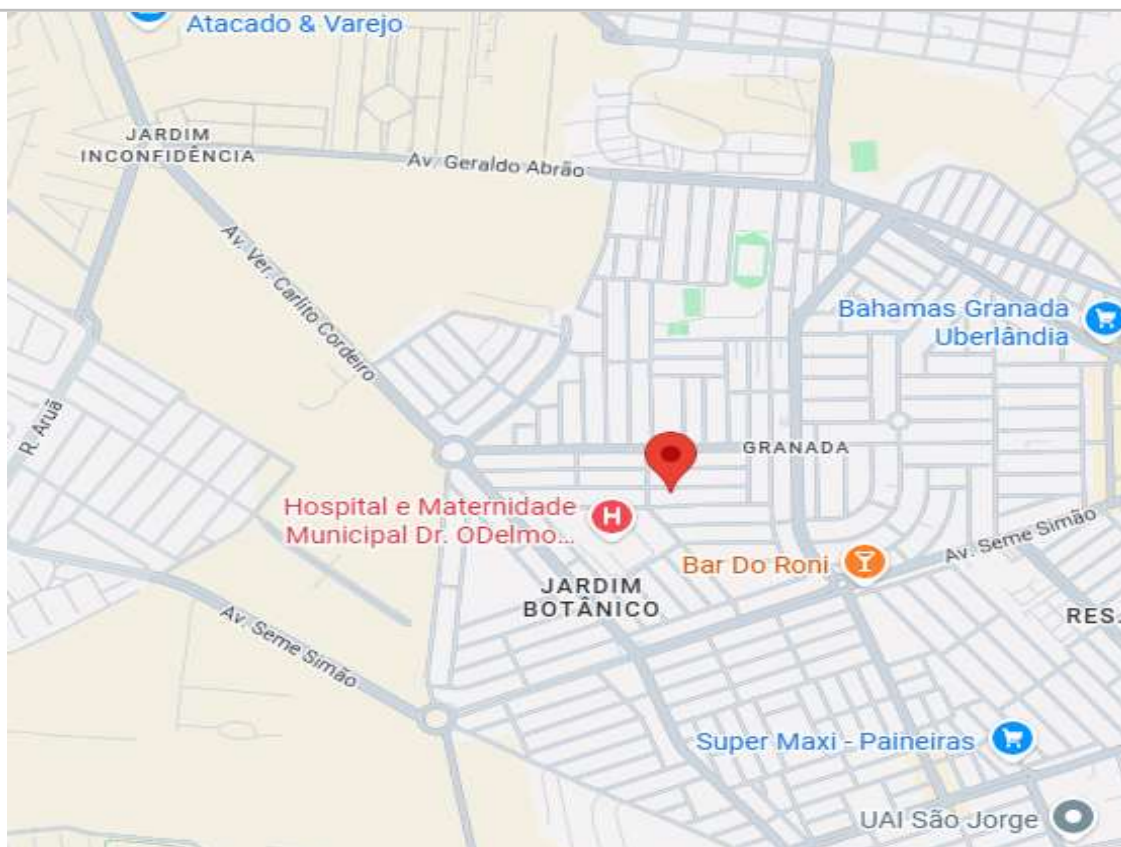
Não

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Vistoria externa	1	-	-	-	-

12 - LOCALIZAÇÃO

18°56'56.7"S 48°14'46.5"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE METODO COMPARATIVO

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

ELEMENTO COMPARATIVO 01					Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Algas Marinhas		Nº:	-	Bairro:	Jardim Botânico
Cidade:	Uberlândia		UF:	MG	Fonte:	Eccos Black
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²	0	0	-	0	-	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
250,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 300.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 300.000,00	R\$ 1.200,00	Ofertado	
Observações:	-					

ELEMENTO COMPARATIVO 02					Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Caule		Nº:	-	Bairro:	Jardim Botânico
Cidade:	Uberlândia		UF:	MG	Fonte:	Polo Negócios Imobiliários
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²	0	0	-	0	-	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
300,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 425.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 425.000,00	R\$ 1.416,67	Ofertado	
Observações:	-					

ELEMENTO COMPARATIVO 03					Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Jade		Nº:	-	Bairro:	Jardim Botânico
Cidade:	Uberlândia		UF:	MG	Fonte:	Gold Negócios Imobiliários
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²	0	0	-	0	-	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
290,00m²	0,00m	Meio de quadra	Caído para os fundos até 5%		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 280.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 280.000,00	R\$ 965,52	Ofertado	
Observações:	-					

ELEMENTO COMPARATIVO 04					Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua das Folha		Nº:	-	Bairro:	Jardim Botânico
Cidade:	Uberlândia		UF:	MG	Fonte:	Gold Negócios Imobiliários
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²	0	0	-	0	-	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
301,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 425.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 425.000,00	R\$ 1.411,96	Ofertado	
Observações:	-					

ELEMENTO COMPARATIVO 05					Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Avenida Vereador Carlito Cordeiro		Nº:	-	Bairro:	Jardim Botânico
Cidade:	Uberlândia		UF:	MG	Fonte:	Calixto Negócios Imobiliários
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²	0	0	-	0	-	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
500,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 530.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 530.000,00	R\$ 1.060,00	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\$ 1.200,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.080,00
2	R\$ 1.416,67	0,9000	1,0000	1,0466	1,0000	1,0000	0,9000	R\$ 1.201,01
3	R\$ 965,52	0,9000	1,0000	1,0378	1,0526	1,0000	1,1500	R\$ 1.091,67
4	R\$ 1.411,96	0,9000	1,0000	1,0475	1,0000	1,0000	0,9000	R\$ 1.198,02
5	R\$ 1.060,00	0,9000	1,0000	1,0905	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.040,34

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\$ 5.611,04

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 1.122,21

Limite Inferior (-30%) = R\$ 785,55

Limite Superior (+30%) = R\$ 1.458,87

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m²	Total - Terreno
250,00m²	R\$ 1.122,21	R\$ 280.600,00

CUB-MG (R8-N)	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação	
	Casa	Médio	12 Anos Regular	
R\$ 2.504,80	1,386		0,9024	
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total
94,61m²	1,00	94,61m²	R\$ 3.132,82	R\$ 296.400,00
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\$ 296.400,00

F.a.¹

VALOR TOTAL DO IMÓVEL²

1,00

R\$ 577.000,00

(quinhentos e setenta e sete mil 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		8,93%	
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO		III	
<i>*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)</i>			

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		R\$ 1.122,21
Limite superior		R\$ 1.458,87
Limite inferior		R\$ 785,55
Desvio Padrão		73,10
Coeficiente de Variação		6,51%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	4,47%	R\$ 1.172,32
Limite Inferior	-4,47%	R\$ 1.072,09

São Paulo, 23, 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 Amazonia, 211, Lote 32 Quadra 30, bairro Jardim Botânico, no município de Uberlândia - MG.

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

O avaliando possui área de terreno de 250,000m², área construída de 94,610m², área edificada total de 94,610m².

Foi realizada vistoria externa, portanto, não é possível descrever a divisão do imóvel em questão. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Sendo não recomendado seguir com a garantia 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.

MARCOS FORTUNATO
TAVEIRA:31771967889

Assinado de forma digital por
MARCOS FORTUNATO
TAVEIRA:31771967889
Dados: 2026.02.23 17:05:22 -03'00'

Engº Marcos Fortunato Taveira
CREA: 5.068.999.408
MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
São Paulo, 23, de fevereiro de 2026

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação Logradouro



Logradouro



Logradouro



Vizinho a esquerda



Identificação vizinho a esquerda



Vizinho a direita

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Avaliando



Identificação Avaliando

Em branco

-

Em branco

-

Em branco

-

Em branco

-