

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Sicoob Confederação		
Grupo/Cota:	01014-2026		
Proponente:	COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO OESTE MINEIRO LTDA - SICOOB CREDICOPA		
Logradouro:	Rua Domingos Pereira De Souza	Nº	155
Complemento:	Lote 04 - Quadra 04	Empreendimento:	-
CEP:	39440-027	Bairro:	Veredas
Cidade:	Janaúba	UF:	MG



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 500.200,00	R\$ 400.200,00
(quinhentos mil e duzentos reais)	(quatrocentos mil e duzentos reais)
Metodologia de cálculo:	
Método Evolutivo	

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	163,00m ²
Total	163,00m ²
Área de terreno	302,00m 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, 14, de maio 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: 302,00m²

Fração Ideal: 100,000000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 24 Anos

Estado de Conservação: Regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Simples - Máx.

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



ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 10512 do Registro de Imóveis de Janaúba - MG
Inscrição imobiliária	nº 01.14.030.0367.001
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Trata-se de um imóvel situado na Rua Domingos Pereira De Souza , 155, Lote 04 - Quadra 04, bairro Veredas, no município de Janaúba - 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?

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?

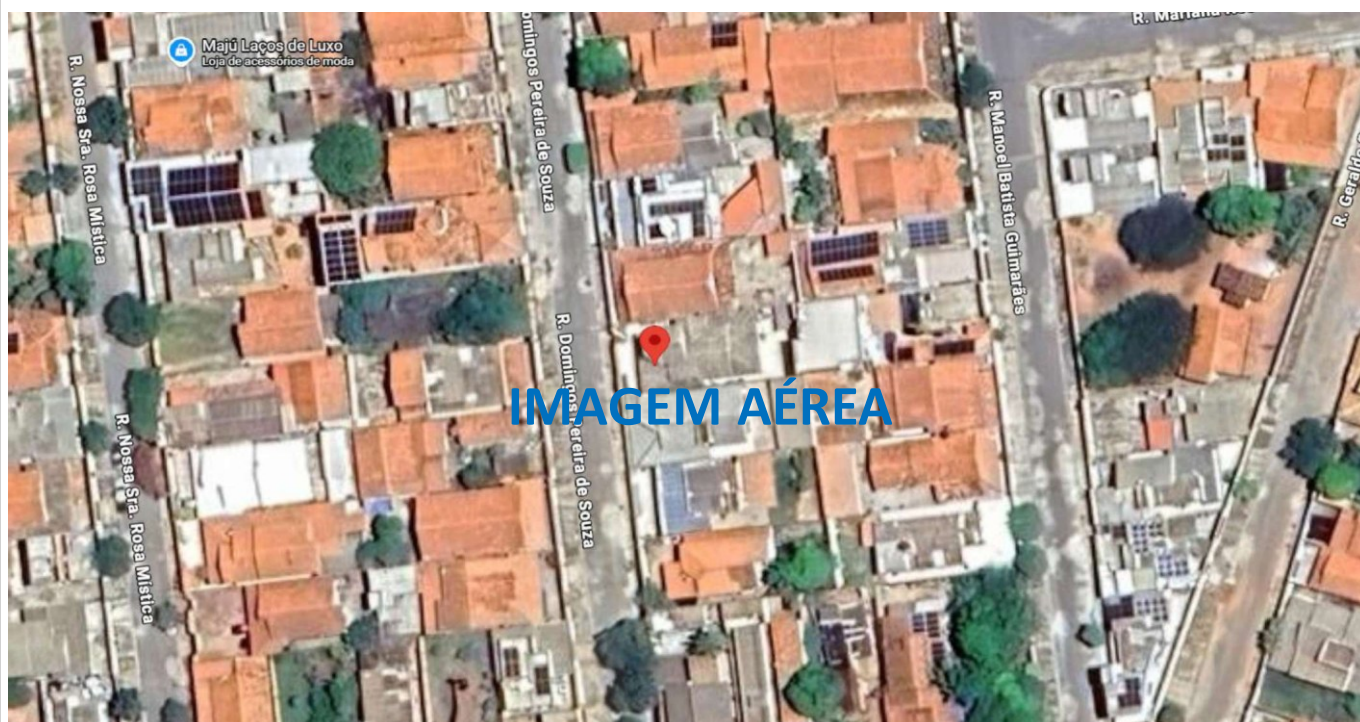
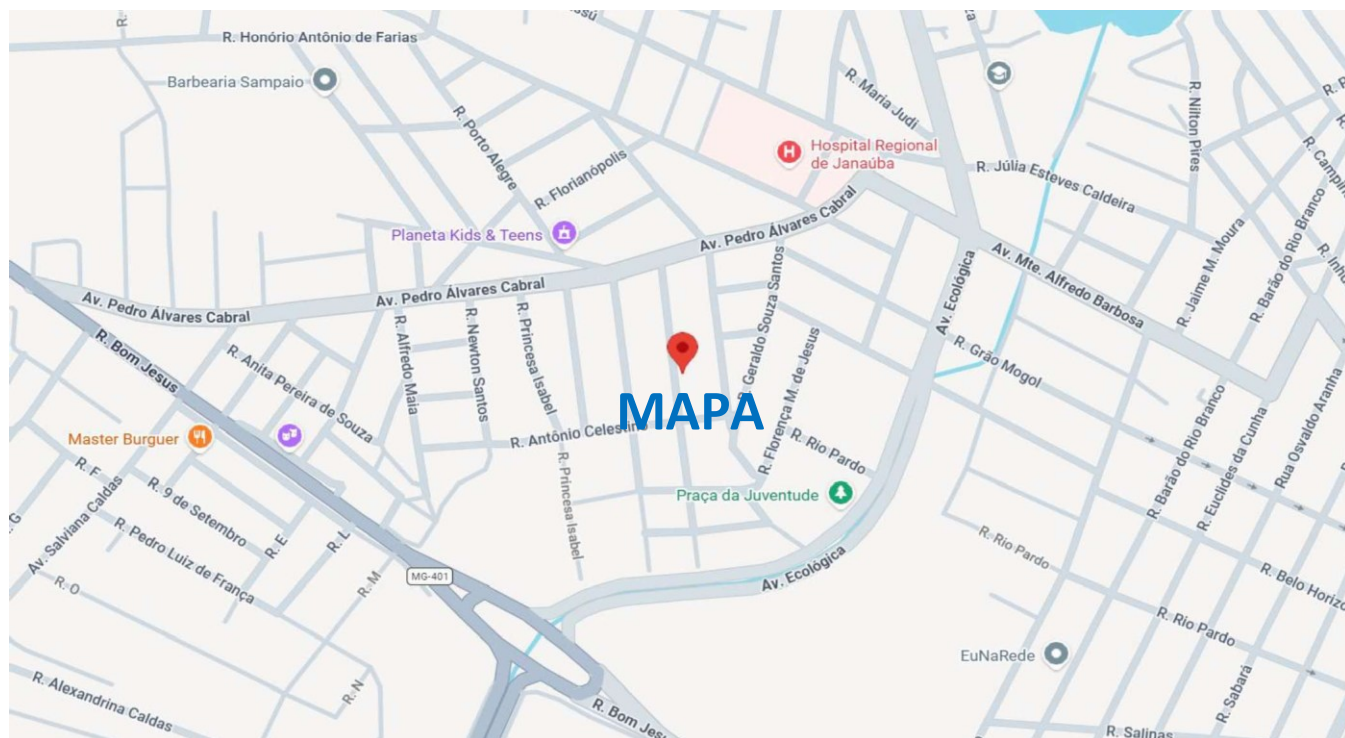
Não

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

12 - LOCALIZAÇÃO

15°47'49.7"S 43°19'08.8"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE METODO COMPARATIVO

CUB-MG (R8-N) abr/26 R\$ 2.533,60

ELEMENTO COMPARATIVO 01					Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Veredas	Nº:	-	Bairro:	Veredas	07/05/2026
Cidade:	Janaúba	UF:	MG	Fonte:	Exata Netimóveis	(38) 3821-1590
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²	0	0	-	0	-	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
215,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 100.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 100.000,00	R\$ 465,12	Ofertado
Observações:	-					

ELEMENTO COMPARATIVO 02					Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Veredas	Nº:	-	Bairro:	Veredas	07/05/2026
Cidade:	Janaúba	UF:	MG	Fonte:	Exata Netimóveis	(38) 3821-1590
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²	0	0	-	0	-	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
370,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 120.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 120.000,00	R\$ 324,32	Ofertado
Observações:	-					

ELEMENTO COMPARATIVO 03					Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Veredas	Nº:	-	Bairro:	Veredas	07/05/2026
Cidade:	Janaúba	UF:	MG	Fonte:	Exata Netimóveis	(38) 3821-1590
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²	0	0	-	0	-	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
549,02m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 200.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 200.000,00	R\$ 364,29	Ofertado
Observações:	-					

ELEMENTO COMPARATIVO 04					Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Veredas	Nº:	-	Bairro:	Veredas	07/05/2026
Cidade:	Janaúba	UF:	MG	Fonte:	Exata Netimóveis	(38) 3821-1590
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²	0	0	-	0	-	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
340,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 120.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 120.000,00	R\$ 352,94	Ofertado
Observações:	-					

ELEMENTO COMPARATIVO 05					Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Veredas	Nº:	-	Bairro:	Veredas	07/05/2026
Cidade:	Janaúba	UF:	MG	Fonte:	Jasmira Imóveis	(38) 98831-0162
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\$ 99.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 99.000,00	R\$ 330,00	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\$ 465,12	0,9000	1,0000	0,9186	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 384,51
2	R\$ 324,32	0,9000	1,0000	1,0521	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 307,09
3	R\$ 364,29	0,9000	1,0000	1,0776	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 353,29
4	R\$ 352,94	0,9000	1,0000	1,0301	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 327,20
5	R\$ 330,00	0,9000	1,1000	0,9983	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 326,16
Legenda:								Somatório = R\$ 1.698,25
F.f. = Fator Oferta								
F.t. = Fator Transposição								Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 339,65
F.a. = Fator Área								
F.tg. = Fator Topografia								Limite Inferior (-30%) = R\$ 237,76
F.c. = Fator Consistência								Limite Superior (+30%) = R\$ 441,55
F.s. = Fator Situação								

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m²	Total - Terreno
302,00m²	R\$ 339,65	R\$ 102.600,00

CUB-MG (R8-N)		Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
		Casa	Simples - Máx.	24 Anos Regular
R\$ 2.533,60		1,200		0,8024
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total
0,00m²	1,00	0,00m²	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total
163,00m²	1,00	163,00m²	R\$ 2.439,55	R\$ 397.600,00
Valor total das benfeitorias			R\$ 397.600,00	
F.a. ¹		VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²		
1,00		R\$ 500.200,00 (quinhentos mil e duzentos 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		12,10%	
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\$ 339,65
Limite superior		R\$ 441,55
Limite inferior		R\$ 237,76
Desvio Padrão		29,98
Coeficiente de Variação		8,83%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	6,05%	R\$ 360,20
Limite Inferior	-6,05%	R\$ 319,10

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 Domingos Pereira De Souza , 155, Lote 04 - Quadra 04, bairro Veredas, no município de Janaúba - MG .

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

O avaliando possui área de terreno de 302,000m², área construída (não averbada) de 163,000m², área edificada total de 163,000m².

A matrícula não menciona área construída. O IPTU informa uma área de 163,00m², a qual está sendo utilizada e considerada como não averbada.

A vistoria interna do imóvel não pode ser efetuada pois o inquilino não autorizou entrada no imóvel. Desta forma foi realizada apenas a vistoria externa e por esse motivo não foi possível validar a garantia do imóvel.

O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

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: 2026.05.14 11:51:09
-03'00'

Engº Marcos Fortunato Taveira
CREA: 5.068.999.408
MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
São Paulo, 14, de maio de 2026

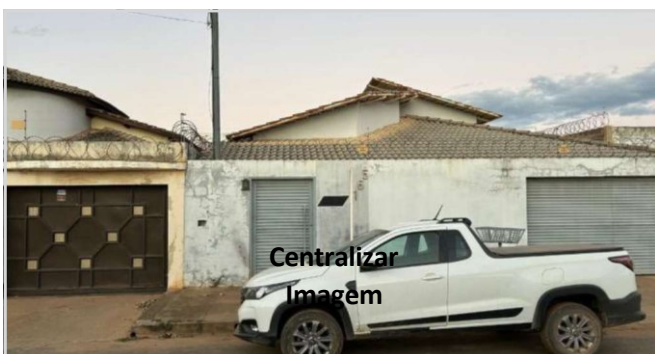
ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vistas e identificação do logradouro



Vistas e identificação do logradouro



Fachadas e identificações dos vizinhos



Fachadas e identificações dos vizinhos



Fachada do avaliando



Identificação do Avaliando