

LAUDO DE AVALIAÇÃO – MODELO SIMPLIFICADO

ARACAJU/SE, 28 DE SETEMBRO DE 2026



Empresa Avaliadora	VALORIZA ENGENHARIA LTDA
CNPJ Avaliadora	35.696.925/0001-01

Nome do Proponente:	COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA – SICOOB CREDICOPA
Nº da solicitação:	03447/2026
Tipologia:	Área Rural

Data da Vistoria	24/09/2026	Data do Laudo	28/09/2026
Regime de Ocupação	Ocupado	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\$ 850.000,00 (Oitocentos e cinquenta mil reais)
Valor da Liquidação (R\$)	R\$ 595.000,00 (Quinhentos e noventa e cinco mil reais)

1. IDENTIFICAÇÃO/DADOS DO IMÓVEL

Logradouro:	Estrada Vicinal s/n				
Complemento:	Fazenda Menino				
CEP:	38680-000	Bairro:	Zona Rural		
Cidade:	Arinos	UF:	MG		

Matrícula:	5.378
Comarca/Cartório	Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Arinos/MG

O imóvel encontra-se ocupado?	(X) SIM	Caso SIM, identificar: Proprietário
	() NÃO	

Roteiro de acesso:	Para acesso à propriedade, inicia-se o trajeto a partir da saída leste do município de Arinos/MG, tendo como ponto de referência o Posto de Combustível Capul. A partir desse ponto, segue-se pela Rodovia BR-479 por aproximadamente 5 km, até o entroncamento com a Rodovia MG-202. Nesse entroncamento, prossegue-se pela Rodovia MG-202 por aproximadamente 9 km. Em seguida, realiza-se conversão à esquerda, acessando estrada de chão, pela qual se percorrem aproximadamente 45 km até a entrada da propriedade.
--------------------	--

2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Zonas de Uso		Infraestrutura Urbana			
	Comercial		Rede de Água		Pavimentação
	Industrial		Rede de Esgoto		Guias e Sarjetas
	Res. Unifamiliar	X	Energia Elétrica		Gás Canalizado
	Res. Multifamiliar	X	Iluminação Pública		
	Outros	X	Telefonia		

Padrão de Acabamento:	Via de Acesso	Região no Contexto Urbano
Médio Baixo	Estrada de chão	Rural

Influências Valorizantes	Influências Desvalorizantes
-	-

Serviços Públicos e Comunitários					
	Coleta de Lixo		Banco		Educação
X	Transporte Coletivo		Comércio		Saúde
	Segurança		Lazer		Outros

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1. TERRENO DA UNIDADE

Área (ha):	24,1749	Lateral Direita (m):	-
Topografia:	Semiplana	Lateral Esquerda (m):	-
Situação:	Isolado	Frente/Testada (m):	-
Formato:	Irregular	Fundos (m):	-
Cercamento:	Sim	Cota/Greide:	-

3.2. EDIFICAÇÃO

3.2.1. SOBRE O IMÓVEL

Tipo:	Casa	Uso:	Residencial
Andar:	Residencial	Fração ideal:	

Padrão de Acabamento:	Estado de Conservação:	Idade Aparente:
Baixo	Entre Novo e Regular	5 Anos

Quadro de Áreas		
Área de Construção Averbadas (m²)		
Área privativa	Área comum	Área total:
Área de Construção Não Averbadas (m²)		
Área privativa	Área comum	Área total:
180,00	-	180,00
Área de Construção Total (m²)		
Área privativa	Área comum	Área total:
180,00	-	180,00

Vaga de Garagem		
Quantidade		
Cobertas	Descobertas	Total

Divisão Interna	Quant.	Piso	Esquadria	Parede	Teto
Sala	1	Cerâmico	Alumínio/Vidro	Pintura	Telha
Cozinha	1	Cerâmico	Alumínio/Vidro	Rev. Cerâmico	Telha
Quarto	3	Cerâmico	Alumínio/Vidro	Pintura	Telha
Suíte	1	Cerâmico	Alumínio/Vidro	Pintura	Telha
W.C Suíte	1	Cerâmico	Alumínio/Vidro	Rev. Cerâmico	Telha
Área gourmet	1	Cerâmico	Alumínio/Vidro	Pintura	Telha
W.C Social	2	Cerâmico	Alumínio/Vidro	Rev. Cerâmico	Telha

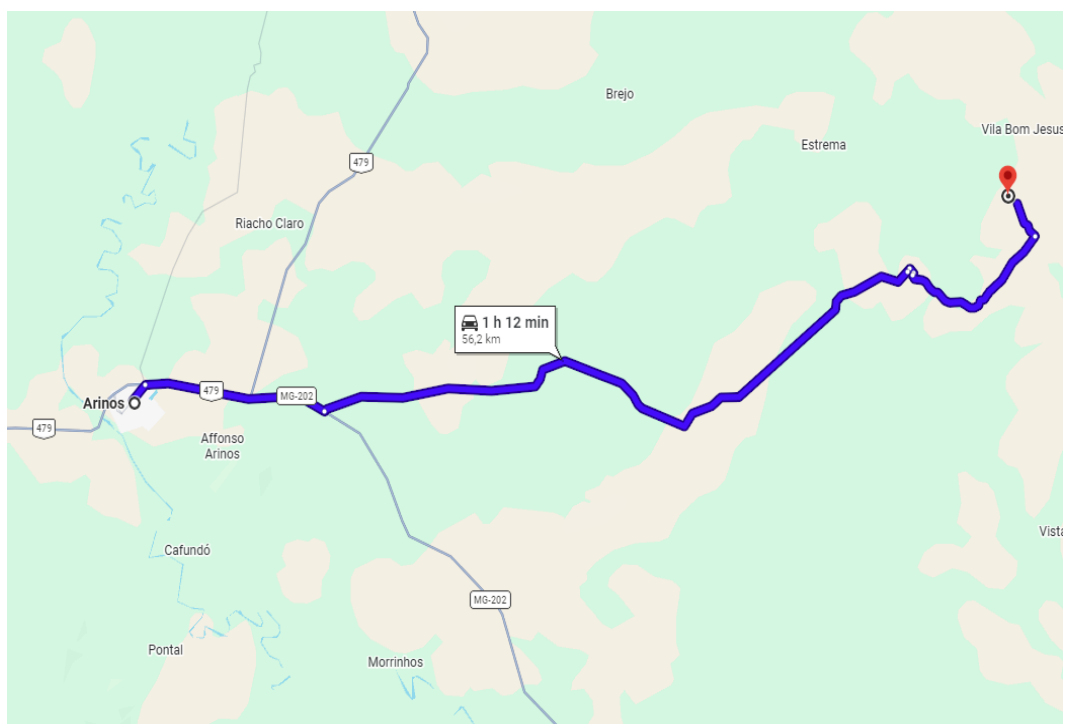
O imóvel encontra-se dentro de condomínio?	() SIM	Caso SIM, é obrigatório o preenchimento do Item 3.2.2.
	(X) NÃO	

3.2.2. SOBRE O CONDOMÍNIO/EMPREENDIMENTO

Padrão de Acabamento:		Blocos:	
Utilização:		Pavimentos:	
Estado de Conservação:		Unidades por Andar:	
Idade Aparente:		Nº Elevadores:	
Face do Imóvel:		Nº Unidades:	

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		

3.3. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO / SITUAÇÃO



Coordenadas: 15°49'28.1"S 45°41'06.5"W

4. PATOLOGIAS E DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA

Vícios de Construção Graves	Outros Danos Graves	Estabilidade e Solidez	Condições de Habitabilidade
Não	Não	Sim	Sim

5. DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO

Performance Percebida	Nível de Ofertas Verificado no Segmento	Liquidez Inferida para o Imóvel
Normal	Média	Média

6. ESPECIFICAÇÕES

Grau de Fundamentação	Grau de Precisão
II	III

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O imóvel em estudo refere-se a uma área rural de terras com 24,1749ha e topografia semiplana, com aclives e declives, distando cerca de 56km do centro de Arinos/MG;

A área informada na documentação fornecida (Matrícula) está de acordo com o observado in loco e estimado. Ainda, a área informada no CAR encontra-se inferior (24,6039ha) a área da matrícula, estando devidamente justificada em tal documento;

Durante vistoria, foi observado a presença de uma edificação residencial erigida nos limites da propriedade, possuindo médio baixo padrão construtivo e estado de conservação entre novo e regular, sendo sua área construída estimada via satélite – Google Maps. Salienta-se que não foi fornecido nenhum documento que corrobore com a área construída da edificação. Ainda, a edificação foi desconsiderada para efeitos de cálculo de avaliação;

Além da edificação citada, foi observada a presença de benfeitorias, tais como cercas, cancelas, chiqueiro e galinheiro;

A delimitação do imóvel foi realizada a partir das coordenadas geográficas averbadas em Matrícula;

O imóvel possui vocação destinada a agropecuária, atualmente com plantio de banana e maracujá, além da presença de vegetação nativa;

Não foi constatada a presença de área destinada à Reserva Legal na propriedade. Ressalta-se, ainda, que não há indicação de área correspondente à Reserva Legal tanto no Cadastro Ambiental Rural (CAR) quanto na Matrícula fornecida para a presente avaliação;

In loco, foi observada a presença de placas fotovoltaicas;

A propriedade encontra-se margeada por um rio, tendo ele como um dos recursos hídricos disponíveis;

O acesso ao imóvel é realizado através de Estrada Vicinal, em boas condições, não sendo observada qualquer situação de encravamento e/ou maior dificuldade;

O imóvel foi caracterizado como Classe IV conforme a Escala de Norton e teve seu acesso considerado como Muito Bom chegando a um Fator 0,527 de acordo com a Tabela de Fator Solo / Acesso de Mendes Sobrinho;

A vistoria foi realizada dia 24/09/2026 às 14:50h tendo o Sr. Cacilda Silva como acompanhante, quando foi realizada uma análise das características internas e externas do imóvel;

Devido à tipologia do imóvel – área de terras rural – foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;

Ressalta-se que todos os imóveis utilizados na amostra possuem características similares ao avaliando, estando situados no mesmo município – Arinos/MG;

O Fator de Liquidez adotado foi 0,70, uma vez que o imóvel está inserido em um mercado recessivo, pouco aquecido, com possibilidades de absorção em médio prazo (em torno de 12 a 18 meses).

7.1.	Valor Reserva Legal
7.2.	Valor da Área de Preservação Permanente

8. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

8.1.	Foi realizada vistoria interna?
Sim	
8.2.	As Informações apresentadas na(s) Matrícula(s) do imóvel correspondem às verificadas no local?
Não	
8.3.	Considerando as condições de conservação e localização, o imóvel apresenta "boa garantia"? Caso não, favor justificar.
Simi	

9. RESULTADOS

Situação Descrita e Considerada para Efeito de Avaliação	Tipo de Valor Determinado	Data de Referência da Avaliação
Imóvel considerado na sua condição atual	Valor de mercado	25/09/2026

Avaliação Global

Área (ha)		R\$/ha		Valor Global (R\$)
24,1749	x	R\$ 35.239,54	≈	850.000,00

10. AMOSTRA(S)

MEMORIAL DE CÁLCULO - HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

INFORMAÇÕES DO AVALIANDO:	
Área (ha):	24,175
Topografia:	0,95
Serviços Públicos:	0,50
Aproveitamento:	0,90
Acesso/Capacidade do Solo:	0,52

FICHA DE PESQUISA

Dado 01

	Endereço:	Estrada Vicinal		Cidade/Estado:	Arimos/MG	
	Complemento:	-	Bairro/Distrito:	Zona Rural	Área (ha):	27,00
	Informante:	Bruno Peixoto	Contato:	Chat	Topografia:	0,95
	Valor Ofertado (R\$):	R\$ 620.000,00	Valor Unitário (R\$/ha):	R\$ 22.962,96	Classe do Solo:	Classe IV
	Acesso / Capacidade do Solo:	0,49	Serviços Públicos:	0,50	Vocação/Utilização:	Agropecuária
	Observação:	Pastagem e plantio	Aproveitamento:	0,90	Oferta/Transação:	Oferta 0,9
	Link de Pesquisa:	https://mg.olx.com.br/regiao-de-montes-claros-e-diamantina/terrenos/chacara-loteamento-santa-maria-2-1523440794?is=listing_1100				

Dado 02

	Endereço:	Estrada Vicinal		Cidade/Estado:	Arimos/MG	
	Complemento:	margens do córrego extrema	Bairro/Distrito:	Zona Rural	Área (ha):	7,00
	Informante:	Fabiano	Contato:	Chat	Topografia:	0,95
	Valor Ofertado (R\$):	R\$ 320.000,00	Valor Unitário (R\$/ha):	R\$ 45.714,29	Classe do Solo:	Classe V
	Acesso / Capacidade do Solo:	0,49	Serviços Públicos:	0,50	Vocação/Utilização:	Pecuária
	Observação:	Pastagem	Aproveitamento:	0,95	Oferta/Transação:	Oferta 0,9
	Link de Pesquisa:	https://mg.olx.com.br/regiao-de-montes-claros-e-diamantina/terrenos/melhor-oportunidade-de-adquirir-seu-sito-aproveite-1505228232?is=listing_1100				

Dado 03

	Endereço:	Estrada Vicinal		Cidade/Estado:	Arimos/MG	
	Complemento:	A 25km de Arinos	Bairro/Distrito:	Zona Rural	Área (ha):	18,50
	Informante:	Plante Nativa	Contato:	chat	Topografia:	0,95
	Valor Ofertado (R\$):	R\$ 650.000,00	Valor Unitário (R\$/ha):	R\$ 35.135,14	Classe do Solo:	Classe V
	Acesso / Capacidade do Solo:	0,47	Serviços Públicos:	0,50	Vocação/Utilização:	Pecuária
	Observação:	Pastagem	Aproveitamento:	0,90	Oferta/Transação:	Oferta 0,9
	Link de Pesquisa:	www.facebook.com/marketplace/item/946379854545137/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=chrome_serp%3A4048db8db-87f9-4923-bdcd-49bca				

Dado 04

	Endereço:	Estrada Vicinal		Cidade/Estado:	Arimos/MG	
	Complemento:	-	Bairro/Distrito:	Zona Rural	Área (ha):	32,90
	Informante:	Bela Casa Imobiliária	Contato:	(61) 99881-7799	Topografia:	0,95
	Valor Ofertado (R\$):	R\$ 1.200.000,00	Valor Unitário (R\$/ha):	R\$ 36.474,16	Classe do Solo:	Classe V
	Acesso / Capacidade do Solo:	0,47	Serviços Públicos:	0,50	Vocação/Utilização:	Pecuária
	Observação:	8,7 ha de cerrado, serra e chapada	Aproveitamento:	0,90	Oferta/Transação:	Oferta 0,9
	Link de Pesquisa:	https://mg.olx.com.br/regiao-de-montes-claros-e-diamantina/terrenos/imovel-para-venda-possui-329000-metros-quadrados-em-zona-rural-arinos-mg-1372435638?is=listing_1100				

Dado 05

	Endereço:	Estrada Vicinal		Cidade/Estado:	Arimos/MG	
	Complemento:	-	Bairro/Distrito:	Zona Rural	Área (ha):	24,00
	Informante:	Smile Netimóveis	Contato:	(61) 3322-6209	Topografia:	0,95
	Valor Ofertado (R\$):	R\$ 840.000,00	Valor Unitário (R\$/ha):	R\$ 35.000,00	Classe do Solo:	Classe IV
	Acesso / Capacidade do Solo:	0,47	Serviços Públicos:	0,50	Vocação/Utilização:	Agropecuária
	Observação:	Áreas de pastagem	Aproveitamento:	0,95	Oferta/Transação:	Oferta 0,9
	Link de Pesquisa:	https://mg.olx.com.br/regiao-de-montes-claros-e-diamantina/terrenos/chacara-de-280-000m-a-venda-por-r-840-000-00-1511429335?is=listing_1100				

JOAO PAULO BATISTA DE
ALMEIDA:05805556588

Assinado de forma digital por
JOAO PAULO BATISTA DE
ALMEIDA:05805556588
Dados: 2026.09.28 11:41:50
-03'00'

Aracaju/SE 28 de Setembro de 2026

JOÃO PAULO BATISTA DE ALMEIDA

CREA 2716321167/ D / SE

ANEXO I – DESENVOLVIMENTOS DOS CÁLCULOS PARA A AVALIAÇÃO

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO													
Dado	Endereço	Oferta Inicial R\$/ha	FOF	Oferta Homog. R\$/ha	FF	FA	FTR	FAC	FSP	FTP	FAP	Índice Resultante	Valor Homog. R\$/ha
1	Estrada Vicinal	R\$ 22.962,96	0,90	R\$ 20.666,67	0,90	1,03	1,20	1,06	1,00	1,00	1,00	1,289	R\$ 26.644,30
2	Estrada Vicinal	R\$ 45.714,29	0,90	R\$ 41.142,86	0,90	0,86	0,90	1,06	1,00	1,00	0,95	0,765	R\$ 31.477,24
3	Estrada Vicinal	R\$ 35.135,14	0,90	R\$ 31.621,62	0,90	0,94	1,15	1,11	1,00	1,00	1,00	1,192	R\$ 37.683,00
4	Estrada Vicinal	R\$ 36.474,16	0,90	R\$ 32.826,75	0,90	1,04	1,15	1,11	1,00	1,00	1,00	1,296	R\$ 42.532,11
5	Estrada Vicinal	R\$ 35.000,00	0,90	R\$ 31.500,00	0,90	1,00	1,15	1,11	1,00	1,00	0,95	1,202	R\$ 37.861,04

Legenda	
FF	Fator Fonte
FA	Fator Área
FTR	Fator Transposição
FAC	Fator Acesso/Capacidade do Solo
FSP	Fator Serviços Públicos
FTP	Fator Topografia
FAP	Fator Aproveitamento

Média Homogeneizada:	R\$ 35.239,54
Limites (+/- 30%)	Inferior: R\$ 595.000,00
	Superior: R\$ 1.105.000,00

Área (ha)	24,1749
Valor Unitário (R\$/ha):	R\$ 35.239,54
Valor Total (R\$):	R\$ 851.912,34
Fator Atratividade:	1,00
Valor Adotado:	R\$ 850.000,00

m²/HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz
R\$ 26.644,30	-1,3850
R\$ 31.477,24	-0,6062
R\$ 37.683,00	0,3937
R\$ 42.532,11	1,1751
R\$ 37.861,04	0,4224

Diferenças entre X e Xi	
DADO 1	-R\$ 8.595,24
DADO 2	-R\$ 3.762,30
DADO 3	R\$ 2.443,47
DADO 4	R\$ 7.292,57
DADO 5	R\$ 2.621,50

MEDIDAS DE DISPERSÃO	
Variância:	38.514.372,15
Desvio Padrão:	6205,99
Coefficiente Variação:	17,61%
Amplitude:	8509,39
A/Xm	24,15%

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 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65			
DADO 1	-1,3850	< 1,65	✓ dado aprovado
DADO 2	-0,6062	< 1,65	✓ dado aprovado
DADO 3	0,3937	< 1,65	✓ dado aprovado
DADO 4	1,1751	< 1,65	✓ dado aprovado
DADO 5	0,4224	< 1,65	✓ dado aprovado

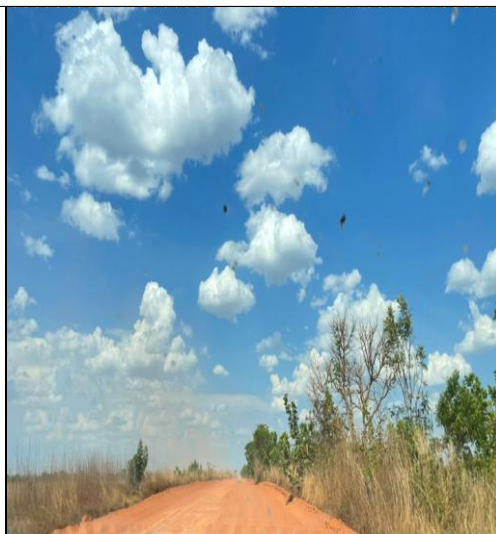
Intervalo de confiança ao nível de 80%	
Qntd Dados:	5
T de Student:	1,533
I 0,80=	R\$ 39.494,24
I 0,80=	R\$ 30.984,84
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:	
R\$ 954.769,20	→ Limite Superior
&	
R\$ 749.055,48	→ Limite Inferior

ANEXO II – ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

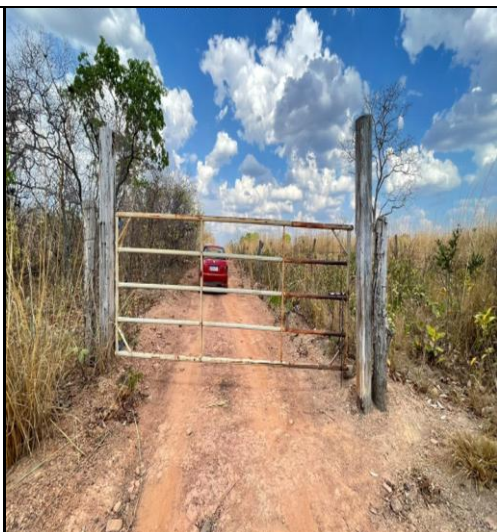
Estrada vicinal



Estrada vicinal



Porteira de acesso



Estrada vicinal



Fachada casa sede



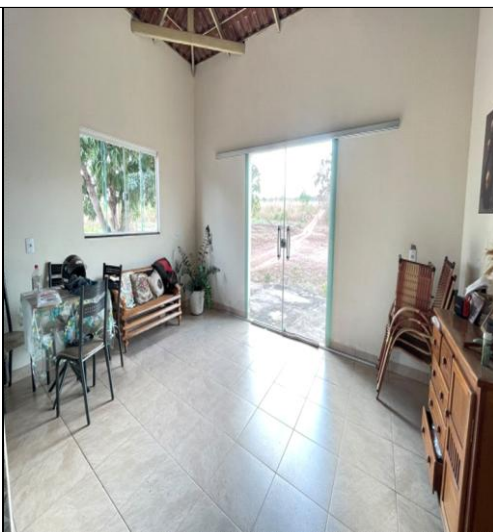
Fachada casa sede



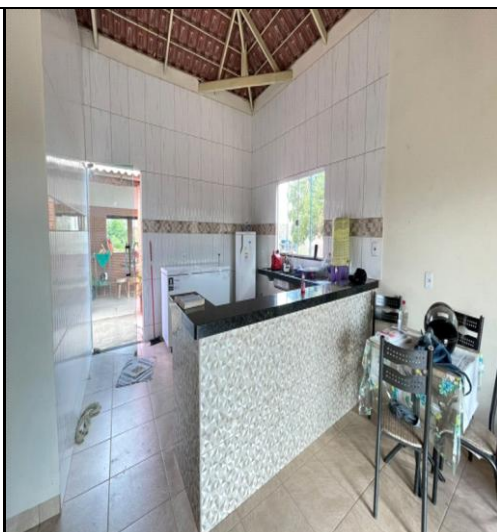
Sala



Sala



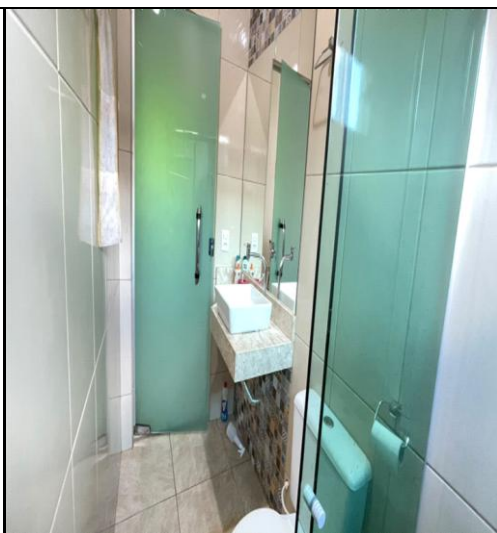
Cozinha



Cozinha



W.C Social



W.C Social



Quarto 01



Quarto 01



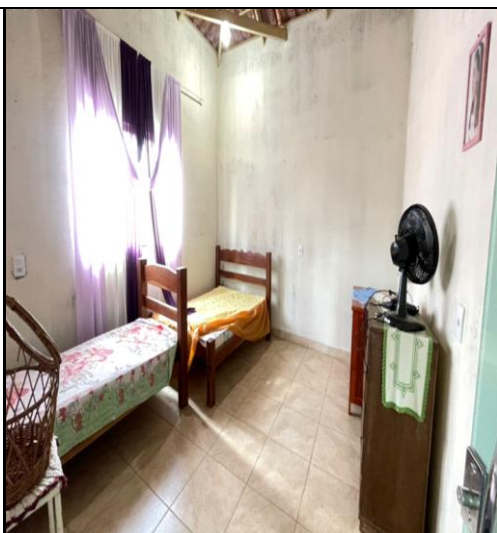
Quarto 02



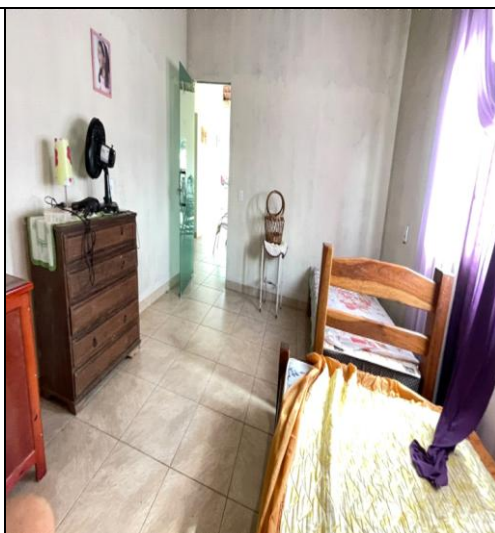
Quarto 02



Quarto 03



Quarto 03



Suíte



Suíte



W.C Suíte



W.C Suíte



Área gourmet



Área gourmet



Área gourmet



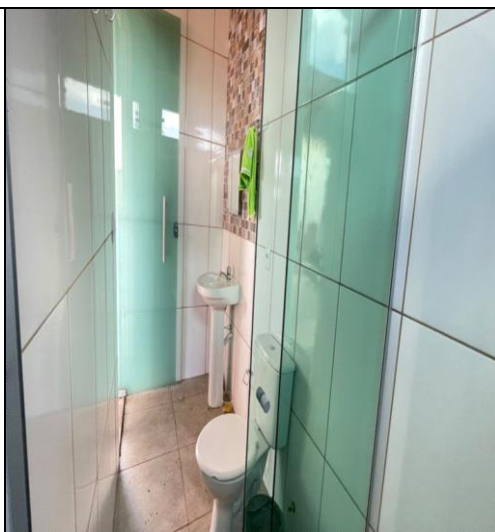
Área gourmet



W.C Área gourmet



W.C Área gourmet



Chiqueiro



Chiqueiro



Chiqueiro



Chiqueiro



Galinheiro



Galinheiro



Galinheiro



Galinheiro



Quintal



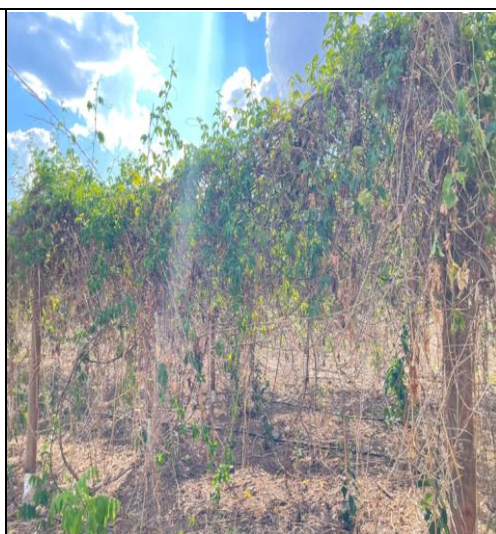
Quintal



Plantio de maracujá



Plantio de maracujá



Plantio de maracujá



Plantio de maracujá



Plantio de banana



Plantio de banana



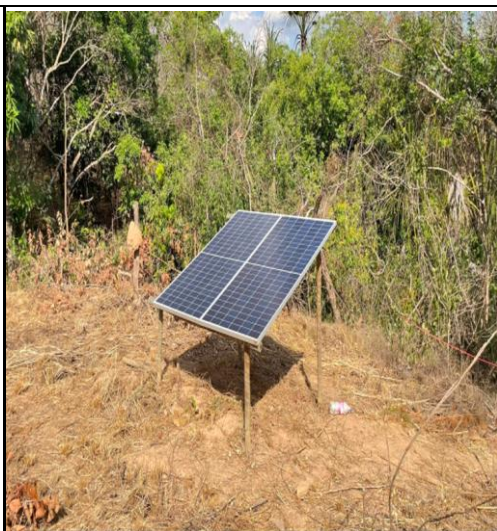
Plantio de banana



Plantio de banana



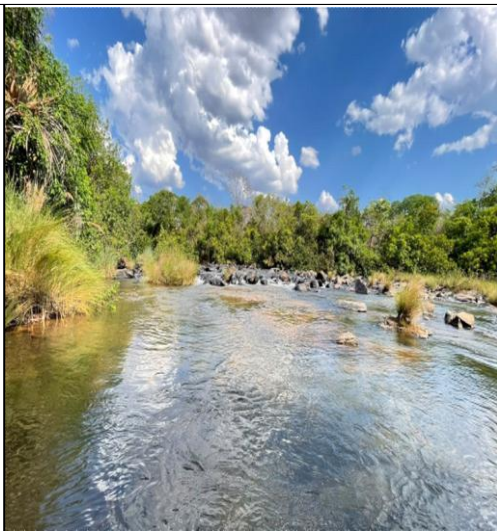
Placa fotovoltaica



Placa fotovoltaica



Rio



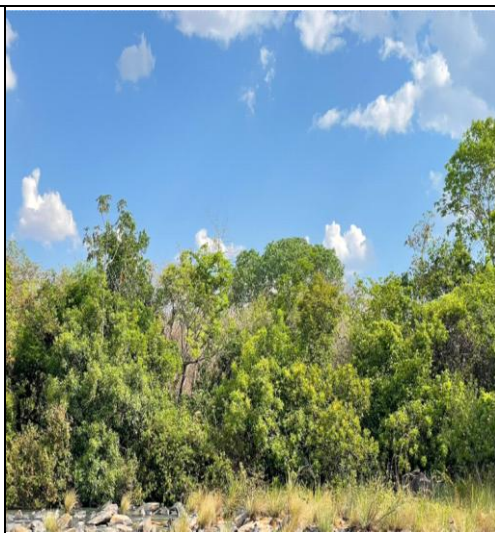
Rio



Vegetação nativa



Vegetação nativa



Vegetação nativa



Vegetação nativa

