

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Sicoob Confederação		
Grupo/Cota:	01007/2026		
Proponente:	COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO OESTE MINEIRO LTDA - SICOOB CREDICOPA		
Logradouro:	Rua Manoel Caldeira Brant-Nenzinho	Nº S/Nº	
Complemento:	Lote 15 / Quadra 36	Empreendimento: -	
CEP:	38706-030	Bairro: Afonso Queiroz	
Cidade:	Patos De Minas	UF: MG	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 387.800,00	R\$ 310.200,00
(trezentos e oitenta e sete mil e oitocentos reais)	(trezentos e dez mil e duzentos reais)

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m²
Não Averbada	0,00m²
Total	0,00m²
Área de terreno	346,98m²

Imóvel com fração	
Privativa	0,00m²
Privativa Descob.	0,00m²
Área Comum	0,00m²
Área Total	0,00m²
Garagem individualizada	0,00m²

São Paulo, 18, de março 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: 346,98m²

Fração Ideal: 0,00000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: - Anos

Estado de Conservação: -

Uso: -

Ocupação: -

Tipo: Terreno

Andar: -

Padrão Construtivo: -

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 4395 do 3º Registro de Imóveis de Patos De Minas - MG
Inscrição imobiliária	nº 103523
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Trata-se de um imóvel situado na Rua Manoel Caldeira Brant-Nenzinho, S/Nº, Lote 15 / Quadra 36, bairro Afonso Queiroz, no município de Patos De Minas - 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

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?

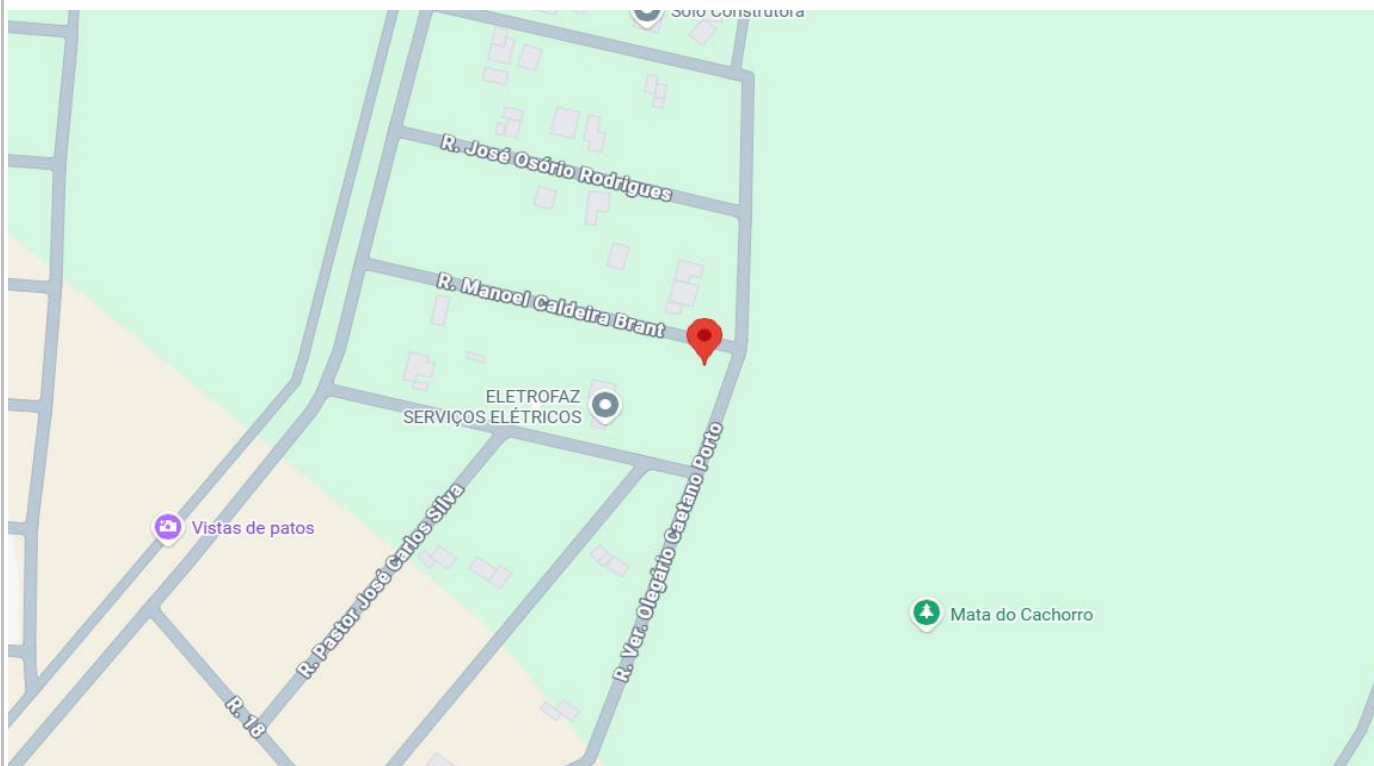
* Sim (ver ressalvas no item 19)

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Terreno	1	-	-	-	-

12 - LOCALIZAÇÃO

18°35'36.6"S 46°28'14.7"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-MG (R8-N) fev/26 R\$ 2.508,46

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Afonso Queiroz		Nº: -	Bairro: Afonso Queiroz	18/03/2026
Cidade:	Patos De Minas		UF: MG	Fonte: Terra & Teto	(34) 3821-2244
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência
284,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m² Status:
R\$ 340.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 340.000,00	R\$ 1.197,18 Ofertado
Observações:	-				

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Afonso Queiroz		Nº: -	Bairro: Afonso Queiroz	18/03/2026
Cidade:	Patos De Minas		UF: MG	Fonte: Terra & Teto	(34) 3821-2244
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência
317,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m² Status:
R\$ 380.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 380.000,00	R\$ 1.198,74 Ofertado
Observações:	-				

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Nossa Senhora das Graças		Nº: -	Bairro: Nossa Senhora das Graças	18/03/2026
Cidade:	Patos De Minas		UF: MG	Fonte: JUcalmóveis	(34) 98849-0573
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência
626,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m² Status:
R\$ 850.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 850.000,00	R\$ 1.357,83 Ofertado
Observações:	-				

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Nossa Senhora das Graças		Nº: -	Bairro: Nossa Senhora das Graças	18/03/2026
Cidade:	Patos De Minas		UF: MG	Fonte: JUcalmóveis	(34) 98849-0573
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência
468,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m² Status:
R\$ 550.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.175,21 Ofertado
Observações:	-				

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Nossa Senhora das Graças		Nº: -	Bairro: Nossa Senhora das Graças	18/03/2026
Cidade:	Patos De Minas		UF: MG	Fonte: Terra & Teto	(34) 3821-2244
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência
929,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m² Status:
R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.076,43 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/m ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 1.197,18	0,9000	1,0000	0,9512	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.024,84
2	R\$ 1.198,74	0,9000	1,0000	0,9777	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.054,76
3	R\$ 1.357,83	0,9000	1,0000	1,0765	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.315,59
4	R\$ 1.175,21	0,9000	1,0000	1,0381	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.098,00
5	R\$ 1.076,43	0,9000	1,0000	1,1310	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.095,70

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\$ 5.588,89

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 1.117,78

Limite Inferior (-30%) = R\$ 782,44

Limite Superior (+30%) = R\$ 1.453,11

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
346,98m ²	R\$ 1.117,78	R\$ 387.800,00

CUB-MG (R8-N)		Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
		Terreno	Nada Consta	Nada Consta
R\$ 2.508,46		0,000		0,0000
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total
0,00m ²	1,00	0,00m ²	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total
0,00m ²	1,00	0,00m ²	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Valor total das benfeitorias

R\$ 0,00

F.a.¹

VALOR TOTAL DO IMÓVEL²

1,00

R\$ 387.800,00

(trezentos e oitenta e sete 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		14,07%	
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\$ 1.117,78
Limite superior		R\$ 1.453,11
Limite inferior		R\$ 782,44
Desvio Padrão		114,69
Coeficiente de Variação		10,26%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	7,03%	R\$ 1.196,41
Limite Inferior	-7,03%	R\$ 1.039,15

São Paulo, 18, de março 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%



ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Trata-se de um imóvel situado na Rua Manoel Caldeira Brant-Nenzinho, S/Nº, Lote 15 / Quadra 36, bairro Afonso Queiroz, no município de Patos De Minas - MG.

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

O avaliando possui área de terreno de 346,980m².

No local não foram localizados identificação do avaliando, não sendo possível a validação da localização do imóvel. A localização foi efetuada com auxílio do acompanhante da vistoria, que por sua vez confirmou como correta a localização.

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: 2026.03.18 17:06:08 -03'00'

Engº Marcos Fortunato Taveira
CREA: 5.068.999.408
MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
São Paulo, 18, de março de 2026

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Fachada do avaliando



Vista do avaliando

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista do avaliando

Em branco

-

Em branco

Em branco

-

-

Em branco

Em branco

-

-