



Scoob Copermec	Protocolo:	ATUALIZAÇÃO BNDU 21110	Nº:	LAVRAS 04	Seq.: 001		
Grupo:			Cota:				
Proponente:	Cooperativa De Credito De Livre Admissao Da Regiao		Data da Solicitação:	01/06/2026			
Endereço:	Rua Maria Clara de Oliveira	Nº:	s/n	Andar:			
Complemento:	Bairro: Bairro Do Glória						
Condomínio:	Cidade: Ilicinea	CEP: 37170-000	UF: MG				
GARANTIA							
Matrícula Imóvel:	21110						
Cartório do registro de imóveis:	1º Cartório de Registro de Imóveis de Boa Esperança/Mg						
Tipo Imóvel:	terreno	Regime de Ocupação:	desocupado	Idade Aparente:			
Idade Real:	Imóvel residencial com uso comercial? #N/D						
Qtde. Banheiros:		Qtde. Dormitórios:	Fechamento das Paredes: não se aplica				
QUADRO DE ÁREAS (m²)		VAGAS DE GARAGEM					
Matricula		IPTU	Total de Vagas:	0	Cobertas:	0	
Terreno:	1.204,00	Terreno:	0,00	Cond. Possui Vagas?	n/a	Descobertas:	0
Construída/Privativa:	0,00	Construída:	0,00	Vagas Autônomas			
Comum:	0,00	Estimada	Matricula(s):				
Garagem:	0,00	Terreno:	0,00	Nº(s) Vaga(s):			
Depósito:	0,00	Construída:	0,00	Área (Matricula) (m²)			
Total:	0,00	Áreas sem Averbação (m²)	Área (IPTU) (m²)				
Fração Ideal (%):	100,00	0,00	Valor da(s) Vaga(s)				
VALOR DE MERCADO							
R\$ 400.000,00		quatrocentos mil reais					
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA							
R\$ 350.000,00		trezentos e cinquenta mil reais					
	Total (terreno + edificações)	Terreno + Averbadas	Não Averbadas				
Valor Total (R\$)	R\$ 400.000,00	400.000,00	0,00				
Valor de Liq. Forçada (R\$)	R\$ 350.000,00	350.000,00	0,00				
Diagnóstico de mercado:							
Uso Predominante:	misto	Nível de Oferta Semelhante:	baixo				
Desempenho de Mercado:	equilibrado	Nível de Demanda Semelhante:	médio				
Absorção pelo Mercado:	normal	Fator Valorizante/Desvalorizante:	não				
Manifestação sobre a garantia:							
Comercialização:	regular	Condições de Habitabilidade:	sim				
Localização:	regular	Vício de Construção Aparente:	não				
Estabilidade/Solidez:	sim	Imóvel multifamiliar?	não				
Imóvel encravado:	não	Pode ser aceito como garantia?	sim				
Comentários:							
Este trabalho técnico está de acordo com as especificações da NBR 14.653-2. Para auferir o valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, indicado quando há disponibilidade de amostras de mercado, semelhantes e comparáveis ao avaliando, em quantidade suficiente.							
Para o cálculo do 'Valor de Liquidação Forçada', foi considerada uma 'taxa de desconto' por um determinado 'período de exposição (em meses)' para que o imóvel seja absorvido à vista. Tais critérios foram considerados relevantes na data do presente trabalho.							
Considerou-se o imóvel livre de qualquer embargo judicial que possa pesar sobre a finalidade do laudo.							
A presente avaliação, foi realizada sem vistoria interna do imóvel, conforme acordo firmado com o solicitante, sendo adotada situação paradigma para enquadramento do padrão construtivo e do estado de conservação, com base em informações secundárias, tais como imagens públicas, registros disponíveis e imagens de satélite.							
Dessa forma, os parâmetros técnicos adotados poderão não refletir integralmente as condições reais do bem, ficando o presente trabalho sujeito à revisão dos índices e valores apurados, caso seja realizada vistoria in loco que comprove condições distintas das aqui consideradas.							
Foi analisado o laudo anterior sob protocolo 02062025 BNDU para obter mais informações do imóvel.							
Por se tratar de um imóvel de características singulares, sem amostras semelhantes em área e localização, para auferir o valor de mercado do terreno, utilizouse o Método Involuntivo que, de acordo com a NBR 14.653-1 - item 8.2.2, "identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto". Nesse sentido, considerando as características da cidade/entorno em que o imóvel se encontra, adotou-se como empreendimento hipotético terrenos de 200,00 m²							
Local:	São Paulo - SP		Data da Avaliação: 02/06/2026				
Responsável:	Mariana Denadai		Empresa Avaliadora: Konstit Engenharia e Tecnologia Ltda.				
Doc. Responsável:	CREA-SP 5069430043		Doc. Empresa Avaliadora: CREA 2274448/SP				

Adendo ao Laudo de Avaliação

Considerações sobre o mercado:

- fator valorizante:

- fator desvalorizante:

Considerações sobre a garantia:

- estabilidade e solidez:

- habitabilidade:

- vícios de construção:

- visualmente foi identificado risco ambiental? não

- a edificação avança o limite do lote? não

- imóvel em construção? não Caso positivo, % atual da obra:

CARACTERÍSTICAS DO PRÉDIO EM QUE SE ENCONTRA A UNIDADE

Uso Predominante:	NÃO SE APLICA	Qtde. Pavimentos:		
		Qtde. Subsolos:		
Estado de Conservação:		Qtde. Unidades por Andar:		
		Qtde. Elevadores:		

CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EM QUE SE ENCONTRA A UNIDADE

Estado de Conservação:		Piscina:		Depósito Individual:	
		Playground:		TV a Cabo:	
Padrão Construtivo:		Salão de Festas:		TV Via Satélite:	
		Quadra:		Loja de Conveniência:	
Valor:		Churrasqueira:		Pista de Cooper:	
		Gerador:		Sauna:	
Total de Unidades:		Sala de Jogos:		Jardins:	
		Academia:		Lavanderia Coletiva:	
		Interfone:		Vigilância Eletrônica:	

Pesquisa de Mercado - Amostra

Dado 1

Endereço:	R. José Alves Vilela aprox.				
Bairro:	Jd. Belo Horizonte	Cidade:	Boa Esperança		
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	200,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):
Fonte:	Garantia Imóveis		Telefone:	(35) 9 8831-6637	
Valor:	R\$ 90.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.garantiaimoveis.imb.br/imoveis_detalhes.php?id=558

Dado 2

Endereço:	0				
Bairro:	Amadeu Peloso	Cidade:	Illicínea		
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	200,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):
Fonte:	Jessica Poliana		Telefone:	(35) 9 9873-7945	
Valor:	R\$ 105.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.instagram.com/p/CFPPNP0pxqh/

Dado 3

Endereço:	0				
Bairro:	Santa Maria	Cidade:	Illicínea		
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	200,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):
Fonte:	Jessica Poliana		Telefone:	35 98438 2068	
Valor:	R\$ 120.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.instagram.com/p/DKewPeGulpo/

Dado 4

Endereço:	R. Oskar Alemão aprox.				
Bairro:	Jd. Belo Horizonte 2	Cidade:	Boa Esperança		
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	160,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	do para os fundos até	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):
Fonte:	Garantia Imóveis		Telefone:	(35) 9 8831-6637	
Valor:	R\$ 80.000,00	Status:	Oferta	Website:	http://Terrenos – Boa Esperança – Jd. Novo Horizonte 2 – GARANTIA IMÓVEIS

Dado 5

Endereço:	0				
Bairro:	Bairro Aeroporto	Cidade:	Illicínea		
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	300,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):
Fonte:	Daniel Barbosa		Telefone:	(35) 9 9873-7945	
Valor:	R\$ 79.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.instagram.com/p/DQJzjo9jRGP/

MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Dado	Valor Unit.	Fator Área de Terreno	Fator Esquina	Fator Localização	Fator Topografia			Somatório de Fatores	Valor Unit. Homog.
1	405,00	1	1	1	1			1	405,00
2	472,50	1	1	0,9091	1			0,9091	429,55
3	540,00	1	1	0,9091	1			0,9091	490,91
4	450,00	0,9457	1	1	1,0526			0,9984	449,27
5	237,00	1,052	1	1,6667	1			1,7187	407,32

Média (R\$/m²)

Desvio Padrão

Coefficiente Variação (%)

420,90

113,76

27,03%

Grau Fundamentação:

Grau Precisão (12,44%):

II

III

Liquidação Forçada

Período de Exposição (meses)

Taxa de Desconto (%)

Valor de Liquidação Forçada:

12

14,50%

R\$ 74.200,00

Média (R\$/m²)

Desvio Padrão

Coefficiente Variação (%)

436,41

35,41

8,11%

Valor Mínimo (R\$/m²)

Valor Médio (R\$/m²)

Valor Máximo (R\$/m²)

409,27

436,41

463,55

Valor Calculado (lote paradigma)

Valor de Mercado Adotado (lote paradigma)

Valor de Mercado (Gleba)

Valor de Liquidação Forçada (Gleba)

R\$ 87.281,76

R\$ 85.000,00

R\$ 400.000,00

R\$ 350.000,00

Cálculo do Valor do Terreno via Método Involutivo

PARÂMETROS DE CÁLCULO

Dados do terreno		Custos de Urbanização Jul/25 (por 1000m2 de área útil):	
Área total da gleba:	1.204,00 m²	Serviços de Topografia:	R\$ 0,00
Percentual de áreas perdidas	0,00%	Terraplenagem (Leve):	R\$ 0,00 Ponderado 40%
Área útil da gleba:	1.204,00 m²	Rede de água potável:	R\$ 0,00
		Rede de esgoto:	R\$ 0,00
		Drenagem de águas pluviais (galerias):	R\$ 0,00 Ponderado 40%
Valores básicos		Drenagem de águas pluviais (guias e sarjetas):	R\$ 0,00 Ponderado 40%
Valor unitário do terreno paradigma (R\$/m²)	436,41 /m²	Pavimentação:	R\$ 0,00
Valor total a ser apurado na venda de lotes	R\$ 525.437,64	Rede de iluminação pública:	R\$ 0,00
		Custo total para urbanização (por 1.000 m2 de área útil):	R\$ 0,00
		Custos de Urbanização por m² de área útil (R\$/1.000m²):	R\$ 0,00

Ajuste das Despesas de Urbanização	
Despesas de Urbanização Corrigido	R\$ 0,00
Despesas de Urbanização por m²	R\$ 0,00
Total aplicado à área útil	R\$ 0,00

Valor total a ser apurado na venda de lotes	VL=	R\$ 525.437,64
Valor de despesas para a compra da gleba bruta, com certidões, escrituras, imposto de transmissão, registro	DC=	4,50%
Despesas de venda dos lotes, incluindo despesas administrativas, publicidade e corretores	DV=	6,00%
Despesas de Urbanização	DU=	R\$ 0,00
Lucro do empreendimento	L=	15%
Área total da gleba bruta	St=	1.204,00 m²
Percentual de áreas não utilizáveis (vias e áreas públicas, área verde), referido à área total	K=	0,00%
Área útil da gleba	Su=	1.204,00 m²
Área lote paradigma	Ar=	200,00 m²
Quantidades de lotes	Qtd. Lotes=	6,00 lotes
Lotes meio quadra	Ar=	200,00 m²
Lote esquina	Ar=	0,00
Preço unitário na venda dos lotes	q=	R\$ 436,41
Preço unitário das obras públicas, referido à área útil	p=	R\$ 0,00 /m²
Taxa de juros do capital investido	r1=	1,188% Emprestimo
Taxa de juros do capital realizado	r2=	1,035% Investido
Prazo total do investimento, incluindo projeto, execução da urbanização, loteamento e Venda dos lotes	t=	9 meses
Prazo previsto para as vendas dos lotes (do fim da urbanização ao fim das vendas)	n=	6 meses
Prazo total para urbanização	t-n=	3 meses
Imposto territorial	It=	0,08296% 1% a.a
Taxa de desconto do imposto territorial pelo beneficiamento da gleba	m=	0
Taxa de valorização anual média dos lotes	v=	1,00%
Despesas com imposto de transmissão (cisa)	c=	3.871,25 5,0% do lucro
Despesas com administração	a=	2.580,83 0,5% das vendas
Fator de Acumulação Composta para série uniforme (Fac), para parcelas de R\$ 1,00 com a taxa r1 no prazo n	Anr1=	6,181047958
Fator de Acumulação Composta para série uniforme (Fac), para parcelas de R\$ 1,00 com a taxa r2 no prazo n	Anr2=	6,15740915
Fator de Acumulação Composta para série uniforme (Fac), para parcelas de R\$ 1,00 com a taxa r1 no prazo t-n	A(t-n)r1=	3,03578113
Fator de Acumulação Composta para série uniforme (Fac), para parcelas de R\$ 1,00 com a taxa r2 no prazo t-n	A(t-n)r2=	3,031157123

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA GLEBA BRUTA

$A = (1 + r_1)^t$	1,11214
$B = D_c \times (1 + r_1)^t$	0,05005
$C = (D_o / (t - n)) \times [(((1 + r_1)^{t-n} - 1) / r_1) \times (1 + r_1)^n]$	0,00000
$D = D_v \times (VI / n^2) \times [(((1 + v)^t - ((1 + v)^{t-n}) / v) \times (((1 + r_1)^n - 1) / r_1)]$	34.309,43408
$E = It \times ((1 + v)^{(t-n)/2}) \times [(((1 + r_1)^{t-n} - 1) / r_1) \times (1 + r_1)^n]$	0,00274
$F = It \times (1 - m) \times (VI / 2n) \times [(n \times (1 + v)^{(t-n)} + (1 + v)^{(t-1)}) \times (((1 + r_1)^n - 1) / r_1)]$	1,631,12
$G = (L \times VI) / (n^2) \times [(((1 + v)^t - ((1 + v)^{t-n})) / v) \times (((1 + r_2)^n - 1) / r_2)]$	85,445,55
$H = (VI / n^2) \times [(((1 + v)^t - (1 + v)^{t-n}) / v) \times (((1 + r_2)^n - 1) / r_2)]$	569,637,02
$X = (H - C - D - F - G) / (A + B + E)$	384,786,27

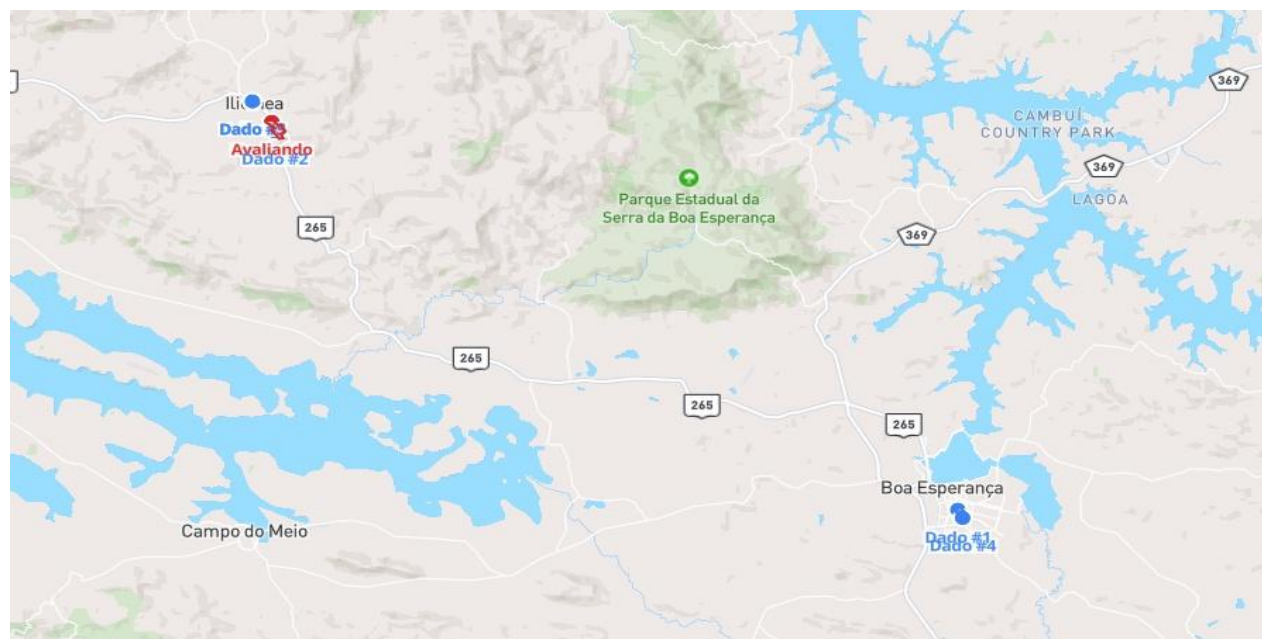
Valor Total da Gleba	R\$ 400.000,00
Valor Unitário por Metro Quadrado da Gleba Bruta	R\$ 332,23/m²

Liquidação Forçada	
Período de Exposição (meses)	12
Taxa de Desconto (%)	14,50%
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 350.000,00

Croqui de Localização



Croqui de Localização - Pesquisa de Mercado



Sicoob-Copermec - 002_8sP7Y6.pdf

Documento número #21a200be-da9d-4633-bafe-bd1aae4057f6

Hash do documento original (SHA256): 9e0d78c6a5175c9409b248c3158f7ac3500872c4a3050f71215ab60fee33eead

Assinaturas



MARIANA DENADAI

CPF: 349.600.918-78

Assinou em 05 jun 2026 às 12:31:53

Log

- 05 jun 2026, 12:30:04 Operador com email contato@konstit.com.br na Conta 43fdca8a-93e5-4602-8829-28a1d876ed6a criou este documento número 21a200be-da9d-4633-bafe-bd1aae4057f6. Data limite para assinatura do documento: 05 de julho de 2026 (12:30). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 05 jun 2026, 12:30:05 Operador com email contato@konstit.com.br na Conta 43fdca8a-93e5-4602-8829-28a1d876ed6a adicionou à Lista de Assinatura: mariana.denadai@konstit.com.br para assinar, via E-mail.
- 05 jun 2026, 12:31:53 Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo MARIANA DENADAI.
- 05 jun 2026, 12:31:53 MARIANA DENADAI assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail mariana.denadai@konstit.com.br. CPF informado: 349.600.918-78. IP: 177.162.115.210. Componente de assinatura versão 1.1455.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 05 jun 2026, 12:31:53 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 21a200be-da9d-4633-bafe-bd1aae4057f6.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 21a200be-da9d-4633-bafe-bd1aae4057f6, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.