

## Laudo de Avaliação

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |                                                           |                                   |                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|------|
| <b>Sicoob Copermec</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         | <b>Protocolo:</b>                                         | BNDU-23850                        | <b>Nº:</b>                            | PA   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |                                                           |                                   |                                       |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |                                                           |                                   |                                       |      |
| Proponente: IBERTIER PITCHON FERREIRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         | Data da Solicitação: 04/07/2025                           |                                   |                                       |      |
| Proprietário:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                                           |                                   |                                       |      |
| Endereço: Rua Maria Auxiliadora de Jesus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         | Nº: s/n                                                   |                                   | Andar:                                |      |
| Complemento: Lote 08 - Quadra 01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         | Bairro: Loteamento Residencial Ouro Branco                |                                   |                                       |      |
| Condomínio:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         | Cidade: Santo Antônio do Amparo                           |                                   | CEP: 37262-000 UF: MG                 |      |
| <b>GARANTIA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |                                                           |                                   |                                       |      |
| Matrícula Imóvel: 23850                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |                                                           |                                   |                                       |      |
| Cartório do registro de imóveis:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         | 1º Cartório de Registro de Imóveis de BOM SUCESSO - MG    |                                   |                                       |      |
| Tipo Imóvel: terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         | Regime de Ocupação: desocupado                            |                                   | Idade Aparente:                       |      |
| Idade Real:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         | Imóvel residencial com uso comercial?                     |                                   | NÃO SE APLICA                         |      |
| Qtde. Banheiros:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         | Qtde. Dormitórios:                                        |                                   | Fechamento das Paredes: NÃO SE APLICA |      |
| Qtde. Vagas de Garagem: 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         | Cobertas: 0                                               |                                   | Descobertas: 0                        |      |
| Cond. Possui Vagas?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |                                                           |                                   |                                       |      |
| <b>ÁREAS (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |                                                           | <b>VAGAS AUTÔNOMAS</b>            |                                       |      |
| Matrícula                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | IPTU                    | Estimada                                                  | Matrícula:                        |                                       |      |
| Terreno: 240,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Terreno: 0,00           | Terreno: 240,00                                           | Nº Vaga:                          |                                       |      |
| Construída: 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Construída: 0,00        | Construída: 0,00                                          | <b>ÁREAS VAGAS AUTÔNOMAS (m²)</b> |                                       |      |
| Comum: 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |                                                           | Matrícula                         |                                       | IPTU |
| Garagem: 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                                           |                                   |                                       |      |
| Depósito: 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |                                                           | <b>ÁREAS SEM AVERBAÇÃO (m²)</b>   |                                       |      |
| Total: 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |                                                           | 0,00                              |                                       |      |
| Fração Ideal (%): 100,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |                                                           |                                   |                                       |      |
| <b>VALOR DE MERCADO - COMPRA E VENDA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |                                                           |                                   |                                       |      |
| <b>R\$ 73.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         | setenta e três mil reais                                  |                                   |                                       |      |
| <b>VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |                                                           |                                   |                                       |      |
| <b>R\$ 63.500,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         | sessenta e três mil e quinhentos reais                    |                                   |                                       |      |
| <b>Diagnóstico de mercado:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |                                                           |                                   |                                       |      |
| Uso Predominante:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | Nível de Oferta Semelhante:                               | médio                             |                                       |      |
| Desempenho de Mercado:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | equilibrado             | Nível de Demanda Semelhante:                              | médio/baixo                       |                                       |      |
| Absorção pelo Mercado:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | normal/difícil          | Fator Valorizante/Desvalorizante:                         | Não                               |                                       |      |
| <b>Manifestação sobre a garantia:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |                                                           |                                   |                                       |      |
| Comercialização:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | regular                 | Condições de Habitabilidade:                              | não se aplica                     |                                       |      |
| Localização:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | regular                 | Vício de Construção Aparente:                             | não se aplica                     |                                       |      |
| Estabilidade/Solidez:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | não se aplica           | Pode ser aceito como garantia?                            | sim                               |                                       |      |
| <b>Comentários:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |                                                           |                                   |                                       |      |
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Considerou-se o imóvel livre de qualquer embaraço judicial que possa pesar sobre a finalidade do laudo.</p> <p>O terreno está situado no loteamento Residencial Ouro Branco, o loteamento fica vizinho a TST Reflorestamento e a rodovia BR-381, nota-se um adensamento muito baixo no loteamento, com poucos indícios de construções e nenhuma construção com obras concluídas.</p> <p>Conforme acordado entre as partes, por se tratar de BNDU foi dispensada a vistoria presencial e as informações foram obtidas em trabalhos anteriores.</p> |                         |                                                           |                                   |                                       |      |
| Local: São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         | Data da Avaliação: 08/07/2025                             |                                   |                                       |      |
| Responsável: Marina de Campos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         | Empresa Avaliadora: Konstit Engenharia e Tecnologia Ltda. |                                   |                                       |      |
| Doc. Responsável: CAU A190007-2/SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         | Doc. Empresa Avaliadora: CREA 2274448/SP                  |                                   |                                       |      |

[illegible]

|                                                            |               |                           |  |                        |  |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------|--|------------------------|--|
| Adendo ao Laudo de Avaliação                               |               |                           |  |                        |  |
|                                                            |               |                           |  |                        |  |
| Fator valorizante:                                         |               |                           |  |                        |  |
|                                                            |               |                           |  |                        |  |
| Fator desvalorizante:                                      |               |                           |  |                        |  |
|                                                            |               |                           |  |                        |  |
| Visualmente foi identificado risco ambiental?              | não           |                           |  |                        |  |
|                                                            |               |                           |  |                        |  |
| Imóvel em construção?                                      | não           |                           |  |                        |  |
| Caso positivo, indique o <i>status</i> da obra:            |               |                           |  |                        |  |
| % atual de obra:                                           |               |                           |  |                        |  |
| Quais os serviços faltantes para término 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: |  |
|                                                            |               |                           |  |                        |  |

Dados Amostrais

Amostra 1

|                         |                         |                     |        |              |                                                                                                    |  |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|--------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Endereço:               | Av. 01 - Quadra F       |                     |        |              |                                                                                                    |  |
| Bairro:                 | Loteamento Villa Rica   |                     |        | Cidade:      | Santo Antônio do Amparo                                                                            |  |
| Área Total Equivalente: | 0,00                    | Tipologia:          |        | Posição:     | meio de quadra                                                                                     |  |
| Área Total:             | 0,00                    | Padrão Construtivo: |        | Vagas:       | 0                                                                                                  |  |
| Área do Terreno:        | 195,19                  | Conservação:        |        | Dormitórios: | 0                                                                                                  |  |
| Topografia:             | a do nível da rua até 2 | Idade:              | 0      | anos         | R\$/m² (const.):                                                                                   |  |
| Fonte:                  | TerraKasa Imóveis       |                     |        | Telefone:    | 35-38632315                                                                                        |  |
| Valor:                  | R\$ 65.000,00           | Status:             | Oferta | Website:     | https://www.terrakasa.com.br/imovel/3149170/lote-venda-santo-antonio-do-amparo-mg-loteamento-villa |  |

Amostra 2

|                         |                   |                     |         |           |                                                                                           |                |  |
|-------------------------|-------------------|---------------------|---------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--|
| Endereço:               | Lote 2, Quadra 2  |                     |         |           |                                                                                           |                |  |
| Bairro:                 | Res. Piquete      |                     |         | Cidade:   | Santo Antônio do Amparo                                                                   |                |  |
| Área Total Equivalente: | 0,00              | Tipologia:          | terreno |           | Posição:                                                                                  | meio de quadra |  |
| Área Total:             | 0,00              | Padrão Construtivo: |         |           | Vagas:                                                                                    | 0              |  |
| Área do Terreno:        | 215,01            | Conservação:        |         |           | Dormitórios:                                                                              | 0              |  |
| Topografia:             | em aclave até 10% | Idade:              | 0       | anos      | R\$/m² (const.):                                                                          |                |  |
| Fonte:                  | TerraKasa Imóveis |                     |         | Telefone: | 35-38632315                                                                               |                |  |
| Valor:                  | R\$ 60.000,00     | Status:             | Oferta  | Website:  | https://www.terrakasa.com.br/imovel/3223304/lote-venda-santo-antonio-do-amparo-mg-piquete |                |  |

Amostra 3

|                         |                            |                     |         |           |                                                                                            |  |
|-------------------------|----------------------------|---------------------|---------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Endereço:               | Rua Antônio Raimundo Viana |                     |         |           |                                                                                            |  |
| Bairro:                 | Eldorado                   |                     |         | Cidade:   | Santo Antônio do Amparo                                                                    |  |
| Área Total Equivalente: | 0,00                       | Tipologia:          | terreno | Posição:  | meio de quadra                                                                             |  |
| Área Total:             | 0,00                       | Padrão Construtivo: |         |           | Vagas: 0                                                                                   |  |
| Área do Terreno:        | 250,00                     | Conservação:        |         |           | Dormitórios: 0                                                                             |  |
| Topografia:             | terreno plano              | Idade:              | 0       | anos      | R\$/m² (const.):                                                                           |  |
| Fonte:                  | TerraKasa Imóveis          |                     |         | Telefone: | 35-38632315                                                                                |  |
| Valor:                  | R\$ 55.000,00              | Status:             | Oferta  | Website:  | https://www.terrakasa.com.br/imovel/3149221/lote-venda-santo-antonio-do-amparo-mg-eldorado |  |

Amostra 4

|                         |                           |                     |         |           |                                                                                           |                |  |
|-------------------------|---------------------------|---------------------|---------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--|
| Endereço:               | Praça Domiciano Dutra, 95 |                     |         |           |                                                                                           |                |  |
| Bairro:                 | Rosário                   |                     |         | Cidade:   | Santo Antônio do Amparo                                                                   |                |  |
| Área Total Equivalente: | 0,00                      | Tipologia:          | terreno |           | Posição:                                                                                  | meio de quadra |  |
| Área Total:             | 0,00                      | Padrão Construtivo: |         |           | Vagas:                                                                                    | 0              |  |
| Área do Terreno:        | 215,55                    | Conservação:        |         |           | Dormitórios:                                                                              | 0              |  |
| Topografia:             | terreno plano             | idade:              | 0       | anos      | R\$/m² (const.):                                                                          |                |  |
| Fonte:                  | TerraKasa Imóveis         |                     |         | Telefone: | 35-38632315                                                                               |                |  |
| Valor:                  | R\$ 80.000,00             | Status:             | Oferta  | Website:  | https://www.terrakasa.com.br/imovel/2574065/lote-venda-santo-antonio-do-amparo-mg-rosario |                |  |

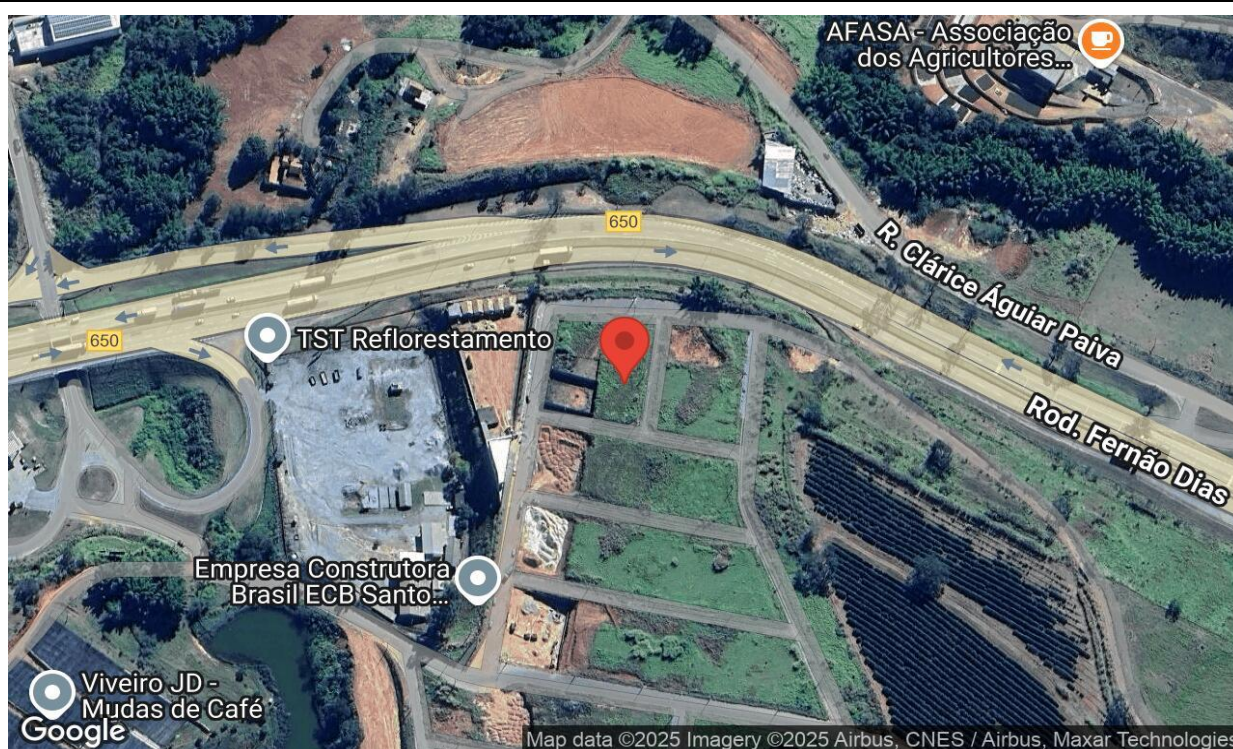
Amostra 5

|                         |                                               |                     |         |           |                                                                                         |   |
|-------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|---------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Endereço:               | Endereço: Rua Sebastião Vieira dos Santos, 56 |                     |         |           |                                                                                         |   |
| Bairro:                 | Areão                                         |                     |         | Cidade:   | Santo Antônio do Amparo                                                                 |   |
| 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:             | em aclave até 10%                             | Idade:              | 0       | anos      | R\$/m² (const.):                                                                        |   |
| Fonte:                  | TerraKasa Imóveis                             |                     |         | Telefone: | 35-38632315                                                                             |   |
| Valor:                  | R\$ 60.000,00                                 | Status:             | Oferta  | Website:  | https://www.terrakasa.com.br/imovel/3407251/lote-venda-santo-antonio-do-amparo-mg-areao |   |

MEMÓRIA DE CÁLCULOS

| Amostra                      | Valor Unit.   | Fator Área de Terreno | Fator Esquina | Fator Localização | Fator Topografia |  |  | Somatório de Fatores      | Valor Unit. Homog. |
|------------------------------|---------------|-----------------------|---------------|-------------------|------------------|--|--|---------------------------|--------------------|
| 1                            | 299,71        | 0,9496                | 1             | 1,2399            | 1                |  |  | 1,1896                    | 356,53             |
| 2                            | 251,15        | 0,9729                | 1             | 1,0539            | 1,0526           |  |  | 1,0795                    | 271,11             |
| 3                            | 198           | 1,0103                | 1             | 1,5499            | 1                |  |  | 1,5602                    | 308,92             |
| 4                            | 334,03        | 0,9735                | 1             | 0,712             | 1                |  |  | 0,6855                    | 228,98             |
| 5                            | 270           | 0,9554                | 1             | 1,3341            | 1,0526           |  |  | 1,3422                    | 362,39             |
| Média (R\$/m²)               | 270,58        |                       |               |                   |                  |  |  | Média (R\$/m²)            | 305,59             |
| Desvio Padrão                | 51,28         |                       |               |                   |                  |  |  | Desvio Padrão             | 56,77              |
| Coefficiente Variação (%)    | 18,95%        |                       |               |                   |                  |  |  | Coefficiente Variação (%) | 18,58%             |
| Grau Fundamentação:          | II            |                       |               |                   |                  |  |  | Valor Mínimo (R\$/m²)     | 262,07             |
| Grau Precisão (28,48%):      | III           |                       |               |                   |                  |  |  | Valor Médio (R\$/m²)      | 305,58             |
|                              |               |                       |               |                   |                  |  |  | Valor Máximo (R\$/m²)     | 349,10             |
| Liquidação Forçada           |               |                       |               |                   |                  |  |  | Valor Calculado Adotado   | R\$ 73.340,06      |
| Período de Exposição (meses) | 12            |                       |               |                   |                  |  |  | Valor de Mercado Adotado  | R\$ 73.000,00      |
| Taxa de Desconto (%)         | 15,00%        |                       |               |                   |                  |  |  |                           |                    |
| Valor de Liquidação Forçada: | R\$ 63.500,00 |                       |               |                   |                  |  |  |                           |                    |

## Croqui de Localização



## Relatório Fotográfico



Localização do avaliando



Croqui

