



Konstit

Laudo de Avaliação

Sicoob Copermec

Protocolo: BNDU ATUALIZAÇÃO

Nº:

Seq.: 001





Grupo:		Cota:	
Proponente:	MEDSERV CLÍNICA MEDICA LTDA	Data da Solicitação:	28/04/2026
Endereço:	Rua Paulo Modesto	Nº:	SN
Complemento:	SETOR 06, ZONA16 QUADRA 164 LOTE 300	Bairro:	Alvorada
Condomínio:	Cidade: Lavras	CEP:	37203-830
		UF:	MG

GARANTIA

Matrícula Imóvel:

57168

Cartório do registro de imóveis:

1º Cartório de Registro de Imóveis de LAVRAS

Tipo Imóvel:

terreno

Regime de Ocupação:

desocupado

Idade Aparente:

Idade Real:

Imóvel residencial com uso comercial?

não

Qtde. Banheiros:

Qtde. Dormitórios:

Fechamento das Paredes:

não se aplica

QUADRO DE ÁREAS (m²)		VAGAS DE GARAGEM	
Matrícula	IPTU	Total de Vagas:	Cobertas:
Terreno:	8.541,00	0	0
Construída/Privativa:	0,00	Cond. Possui Vagas?	Descobertas:
		n/a	0
		Vagas Autônomas	
Comum:	0,00	Matrícula(s):	
Garagem:	0,00	Nº(s) Vaga(s):	
Depósito:	0,00	Área (Matrícula) (m²)	
Total:	0,00	Área (IPTU) (m²)	
Fração Ideal (%):	100,00	Valor da(s) Vaga(s)	

VALOR DE MERCADO

R\$ 800.000,00

oitocentos mil reais

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 610.000,00

seiscentos e dez mil reais

Diagnóstico de mercado:

Uso Predominante:

residencial unifamiliar

Nível de Oferta Semelhante:

médio/baixo

Desempenho de Mercado:

equilibrado

Nível de Demanda Semelhante:

médio/baixo

Absorção pelo Mercado:

normal/difícil

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:

Por se tratar de um laudo de imóvel de características singulares, sem amostras semelhantes em área e localização, para auferir o valor de mercado do terreno, utilizou-se o Método Involutivo 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 360,00 m². 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 embaraço judicial que possa pesar sobre a finalidade do laudo.

A localização do imóvel se deu por: documentos e imagens de satélite.

Em pesquisas atualizadas referente à APP, foi possível identificar que incide sobre o lote uma área de 3.694m² de área de preservação referente à um curso de água ali presente. Não foi constatado mais a nascente na área do lote que anteriormente havia sido apontada.

Sobre essa APP, foi aplicada a ponderação de 20% da área, resultando num lote de 5.585,80m².

Local:

São Paulo - SP

Data da Avaliação:

30/04/2026

Responsável:

Samira Nunes Ruston

Empresa Avaliadora:

Konstit Engenharia e Tecnologia Ltda.

Doc. Responsável:

CAU-SP A251430-3

Doc. Empresa Avaliadora:

CREA 2274448/SP

Clicksign 64395c42-9197-464e-83f9-6714619f6376

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO					
Até	500 m	1000 m	> 1000 m	Bairro	Predominância
Coleta de Lixo:	X			antigo	residencial unifamiliar
Transp. Coletivo (Ônibus):	X				
Transp. Coletivo (Metrô):				Tráfego	Padrão das Construções
Aeroporto:				moderado	normal
Comércio:		X			
Rede Bancária:			X	Tipo de Pavimentação	Localização
Escola:		X		asfalto	urbana
Saúde:			X		
Parque:		X			
Segurança:			X	Área Urbanizada	
Shopping:				acima de 75%	
Lazer:		X			

TERRENO																																																					
<table><thead><tr><th colspan="2">Infraestrutura Urbana</th><th>Área (m²)</th></tr></thead><tbody><tr><td>X</td><td>Água</td><td>8.541,00</td></tr><tr><td>X</td><td>Esgoto sanitário</td><td>Zoneamento</td></tr><tr><td>X</td><td>Energia Elétrica</td><td></td></tr><tr><td>X</td><td>Telefone</td><td>Topografia</td></tr><tr><td>X</td><td>Pavimentação</td><td>declive</td></tr><tr><td>X</td><td>Arborização</td><td>Formato</td></tr><tr><td>X</td><td>Esgoto Pluvial</td><td>irregular</td></tr><tr><td></td><td>Gás Canalizado</td><td>Tendência de Uso</td></tr><tr><td>X</td><td>Iluminação Pública</td><td>residencial</td></tr><tr><td></td><td>Fossa</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Poço</td><td></td></tr></tbody></table>		Infraestrutura Urbana		Área (m²)	X	Água	8.541,00	X	Esgoto sanitário	Zoneamento	X	Energia Elétrica		X	Telefone	Topografia	X	Pavimentação	declive	X	Arborização	Formato	X	Esgoto Pluvial	irregular		Gás Canalizado	Tendência de Uso	X	Iluminação Pública	residencial		Fossa			Poço		<table><thead><tr><th colspan="2">Dimensões (m)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Frete:</td><td>60,80</td></tr><tr><td>Fundos:</td><td>9,25</td></tr><tr><td>L. Direito:</td><td>104,05</td></tr><tr><td>L. Esquerdo:</td><td>119,28</td></tr><tr><td colspan="2">Coordenadas Geográficas</td></tr><tr><td colspan="2">-21.25606400, -44.98296200</td></tr></tbody></table>		Dimensões (m)		Frete:	60,80	Fundos:	9,25	L. Direito:	104,05	L. Esquerdo:	119,28	Coordenadas Geográficas		-21.25606400, -44.98296200	
Infraestrutura Urbana		Área (m²)																																																			
X	Água	8.541,00																																																			
X	Esgoto sanitário	Zoneamento																																																			
X	Energia Elétrica																																																				
X	Telefone	Topografia																																																			
X	Pavimentação	declive																																																			
X	Arborização	Formato																																																			
X	Esgoto Pluvial	irregular																																																			
	Gás Canalizado	Tendência de Uso																																																			
X	Iluminação Pública	residencial																																																			
	Fossa																																																				
	Poço																																																				
Dimensões (m)																																																					
Frete:	60,80																																																				
Fundos:	9,25																																																				
L. Direito:	104,05																																																				
L. Esquerdo:	119,28																																																				
Coordenadas Geográficas																																																					
-21.25606400, -44.98296200																																																					

EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	
TIPO	ESTRUTURA
terreno	não se aplica
SITUAÇÃO DA UNIDADE	FECHAMENTO PAREDES
isolada	não se aplica
PADRÃO CONSTRUTIVO	ESQUADRIAS
-	não se aplica
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	USO DO IMÓVEL
-	misto
IDADE APARENTE	Nº DE PAVIMENTOS
-	0

Adendo ao Laudo de Avaliação

Considerações sobre o mercado:

- fator valorizante:

- fator desvalorizante:

Considerações sobre a garantia:

- estabilidade e solidez: n/a

- habitabilidade: n/a

- vícios de construção: n/a

- 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:	Av. Ernesto Mاتيoli aprox.					
Bairro:	Ouro Verde	Cidade:		Lavras		
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra	
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0	
Área do Terreno:	368,00	Conservação:		Dormitórios:	0	
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):	
Fonte:	Sales Imóveis Lavras			Telefone:	3592001230	
Valor:	R\$ 260.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-ouro-verde-lavras-mg-3025546460.html	

Dado 2

Endereço:	Rua Heitor Batista Vasconcelos					
Bairro:	Jardim Dona Wanda	Cidade:		Lavras		
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:	INOVA PLATAFORMA DE INTEGRAÇÃO LTDA			Telefone:	31998838137	
Valor:	R\$ 200.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-a-venda-em-lavras-no-bairro-jardim-3033845413	

Dado 3

Endereço:	Rua Ester Andrade Costa					
Bairro:	Alta Villa	Cidade:		Lavras		
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	esquina	
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0	
Área do Terreno:	321,00	Conservação:		Dormitórios:	0	
Topografia:	do para os fundos até	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):	
Fonte:	INOVA PLATAFORMA DE INTEGRAÇÃO LTDA			Telefone:	31998838137	
Valor:	R\$ 150.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-a-venda-em-lavras-no-bairro-alta-villa-30338439	

Dado 4

Endereço:	Rua José Haddad					
Bairro:	Cascalho	Cidade:		Lavras		
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra	
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0	
Área do Terreno:	429,00	Conservação:		Dormitórios:	0	
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):	
Fonte:	INOVA PLATAFORMA DE INTEGRAÇÃO LTDA			Telefone:	31998838137	
Valor:	R\$ 200.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-a-venda-em-lavras-no-bairro-cascalho-30338450	

Dado 5

Endereço:	R. Centauros aprox.					
Bairro:	Ouro Branco	Cidade:		Lavras		
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra	
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0	
Área do Terreno:	280,00	Conservação:		Dormitórios:	0	
Topografia:	em alicive até 20%	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):	
Fonte:	Sales Imóveis Lavras			Telefone:	3592001230	
Valor:	R\$ 135.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-ouro-branco-lavras-mg-3025546414.html	

MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Dado	Valor Unit.	Fator Área de Terreno	Fator Esquina	Fator Localização	Fator Topografia			Somatório de Fatores	Valor Unit. Homog.
1	635,87	1,0055	1	0,6667	0,95			0,6222	395,62
2	600,00	0,9554	1	0,6456	0,95			0,551	330,61
3	420,56	0,9717	0,95	0,807	1			0,7287	306,46
4	419,58	1,0448	1	0,9474	0,95			0,9422	395,32
5	433,93	0,9391	1	0,7595	1,0556			0,7542	327,25

Média (R\$/m²) 501,99
Desvio Padrão 106,75
Coeficiente Variação (%) 21,27%

Grau Fundamentação: II
Grau Precisão (18,16%): III

Liquidação Forçada

Período de Exposição (meses) 12
Taxa de Desconto (%) 14,50%
Valor de Liquidação Forçada: R\$ 109.200,00

Média (R\$/m²) 351,05
Desvio Padrão 41,59
Coeficiente Variação (%) 11,85%
Valor Mínimo (R\$/m²) 319,17
Valor Médio (R\$/m²) 351,05
Valor Máximo (R\$/m²) 382,93

Valor Calculado Adotado R\$ 126.379,03
Valor de Mercado Adotado R\$ 125.000,00

Cálculo do Valor do Terreno via Método Involutivo

PARÂMETROS DE CÁLCULO

Dados do terreno		Custos de Urbanização Fev/26 (por 1000m2 de área útil):	
Área total da gleba:	8.541,00 m²	Serviços de Topografia:	R\$ 2.412,48 <i>Ponderado em 20%</i>
Percentual de áreas perdidas	43,00%	Terraplenagem (Média):	R\$ 2.080,54
Área útil da gleba:	4.868,37 m²	Rede de água potável:	R\$ 2.468,47 <i>Ponderado em 20%</i>
		Rede de esgoto:	R\$ 5.879,02 <i>Ponderado em 20%</i>
Valores básicos		Drenagem de águas pluviais (galerias):	R\$ 1.249,67 <i>Ponderado em 10%</i>
Valor unitário do terreno paradigma (R\$/m²)	351,05 /m²	Drenagem de águas pluviais (guias e sarjetas):	R\$ 1.007,54 <i>Ponderado em 10%</i>
Valor total a ser apurado na venda de lotes	R\$ 1.709.041,29	Pavimentação:	R\$ 3.158,29 <i>Ponderado em 10%</i>
		Rede de iluminação pública:	R\$ 3.960,24
		Custo total para urbanização (por 1.000 m2 de área útil):	R\$ 22.216,25
		Custos de Urbanização por m² de área útil (R\$/1.000m²):	R\$ 22,22
		Total aplicado à área útil:	R\$ 108.156,94

Valor total a ser apurado na venda de lotes	VL=	R\$ 1.709.041,29
Valor de despesas para a compra da gleba bruta, com certidões, escrituras, imposto de transmissão, registro	DC=	2,50%
Despesas de venda dos lotes, incluindo despesas administrativas, publicidade e corretores	DV=	10,00%
Despesas de Urbanização	DU=	R\$ 108.156,94
Lucro do empreendimento	L=	15%
Área total da gleba bruta	St=	8.541,00 m²
Percentual de áreas não utilizáveis (vias e áreas públicas, área verde), referido à área total	K=	43,00%
Área útil da gleba	Su=	4.868,37 m²
Área lote paradigma	Ar=	360,00 m²
Quantidades de lotes	Qtd. Lotes=	14 lotes
Lotes meio quadra	Ar=	360,00 m²
Lote esquina	Ar=	360,00 m²
Preço unitário na venda dos lotes	q=	R\$ 125.000,00
Preço unitário das obras públicas, referido à área útil	p=	R\$ 22,22 /m²
Taxa de juros do capital investido	r1=	1,500% Empréstimo
Taxa de juros do capital realizado	r2=	1,150% Investido
Prazo total do investimento, incluindo projeto, execução da urbanização, loteamento e Venda dos lotes	t=	42 meses
Prazo previsto para as vendas dos lotes (do fim da urbanização ao fim das vendas)	n=	36 meses
Prazo total para urbanização	t-n=	12 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=	12.817,81 5,0% do lucro
Despesas com administração	a=	8.545,21 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=	47,27596921
Fator de Acumulação Composta para série uniforme (Fac), para parcelas de R\$ 1,00 com a taxa r2 no prazo n	Anr2=	44,28585767
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=	6,22955093
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=	6,175167918

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA GLEBA BRUTA

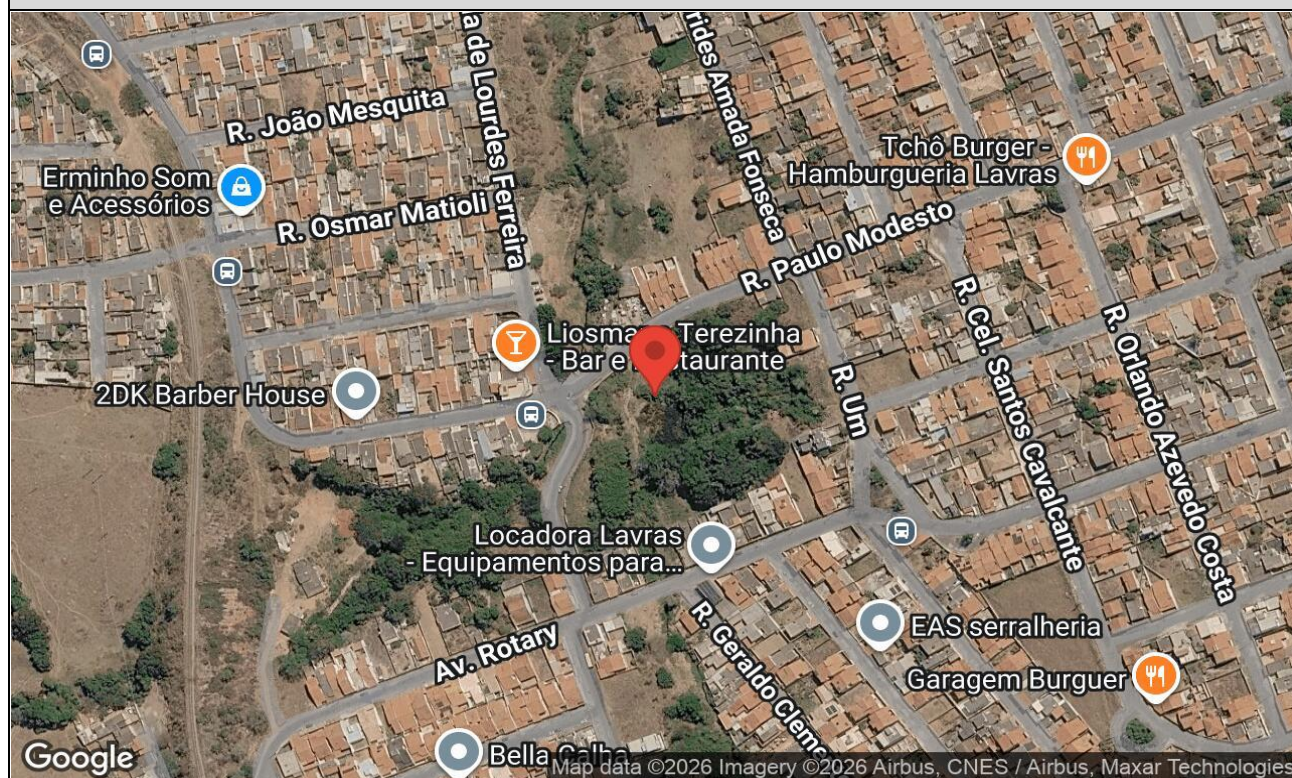
$A = (1 + r_1)^t$	1,86885
$B = D_c \times (1 + r_1)^t$	0,04672
$C = (D_u / (t - n)) \times [(((1 + r_1)^{t-n}) - 1) / r_1] \times (1 + r_1)^n$	200.894,76530
$D = D_v \times (Vl / n^2) \times [(((1 + v)^t - ((1 + v)^{t-n})) / v) \times (((1 + r_1)^n) - 1) / r_1]$	244.362,82281
$E = It \times ((1 + v)^{(t-n)/2}) \times [(((1 + r_1)^{t-n}) - 1) / r_1] \times (1 + r_1)^n$	0,01963
$F = It \times (1 - m) \times (Vl / 2n) \times [(n \times (1 + v)^{(t-n)} + (1 + v)^{(t-1)}) \times (((1 + r_1)^n - 1) / r_1)]$	39.164,82
$G = (L \times Vl) / (n^2) \times [(((1 + v)^t) - ((1 + v)^{(t-n})) / v) \times (((1 + r_2)^n) - 1) / r_2]$	343.361,04
$H = (Vl / n^2) \times [((1 + v)^t - (1 + v)^{(t-n)}) / v] \times [((1 + r_2)^n - 1) / r_2]$	2.289.073,58
$X = (H - C - D - F - G) / (A + B + E)$	755.111,81

Valor Total da Gleba	R\$ 800.000,00
Valor Unitário por Metro Quadrado da Gleba Bruta	R\$ 93,67/m²

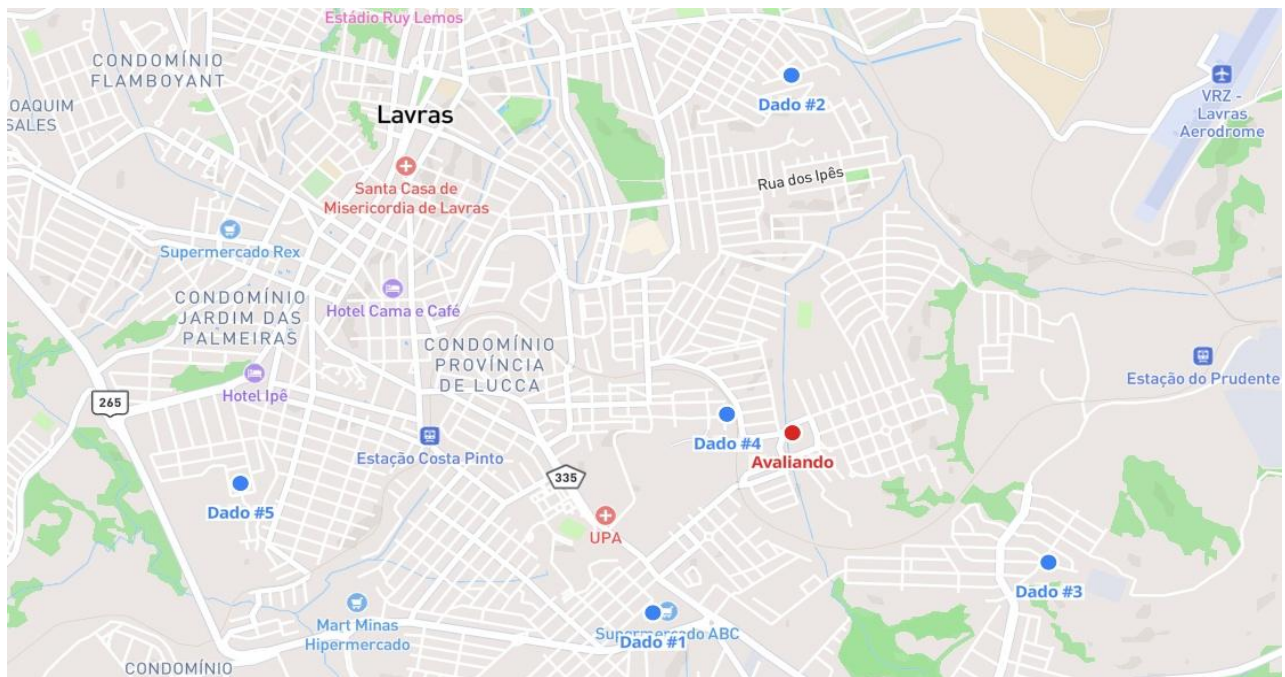
Liquidação Forçada

Período de Exposição (meses)	24
Taxa de Desconto (%)	14,50%
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 610.000,00

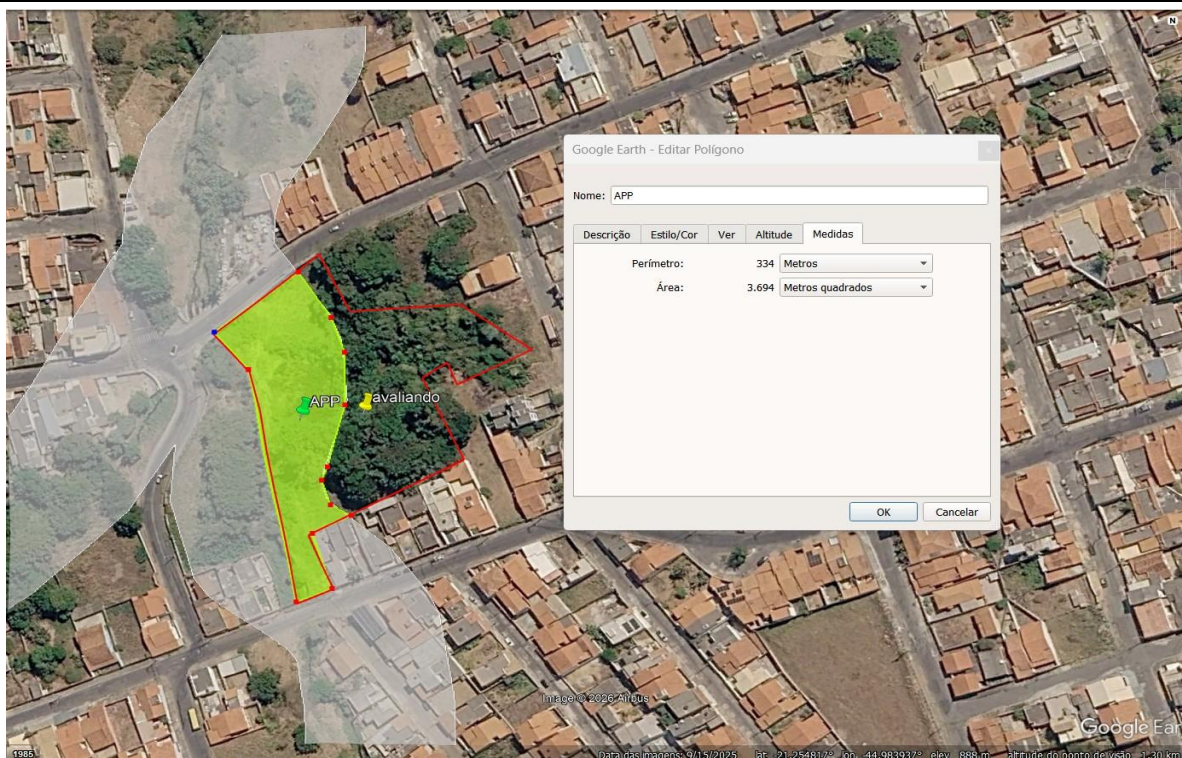
Croqui de Localização



Croqui de Localização - Pesquisa de Mercado



APP



Relatório Fotográfico



lote vista geral



lote vista geral



lote vista geral



lote vista geral



lote vista geral



lote vista geral



lote vista geral



lote vista geral

Konstit_Kjbv8a.pdf

Documento número #64395c42-9197-464e-83f9-6714619f6376

Hash do documento original (SHA256): bbf47b4cd5ea5ecd2290134f1144a71aa6abd2f78e18b57b1161aa9b0d547fc7

Assinaturas



SAMIRA NUNES RUSTON

CPF: 398.130.648-11

Assinou em 30 abr 2026 às 16:36:30

Log

- 30 abr 2026, 16:35:23 Operador com email contato@konstit.com.br na Conta 43fdca8a-93e5-4602-8829-28a1d876ed6a criou este documento número 64395c42-9197-464e-83f9-6714619f6376. Data limite para assinatura do documento: 30 de maio de 2026 (16:35). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 30 abr 2026, 16:35:24 Operador com email contato@konstit.com.br na Conta 43fdca8a-93e5-4602-8829-28a1d876ed6a adicionou à Lista de Assinatura: samira.ruston@konstit.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo SAMIRA NUNES RUSTON.
- 30 abr 2026, 16:36:30 SAMIRA NUNES RUSTON assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail samira.ruston@konstit.com.br. CPF informado: 398.130.648-11. IP: 177.76.71.106. Componente de assinatura versão 1.1432.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 30 abr 2026, 16:36:31 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 64395c42-9197-464e-83f9-6714619f6376.



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 64395c42-9197-464e-83f9-6714619f6376, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.