



Konstit

Laudo de Avaliação

Sicoob Copermec

Protocolo:

ATUALIZAÇÃO BNDU 3302

Nº:

OLIVEIRA 03

Seq.: 001



Grupo:

Cota:

Proponente: Cooperativa De Credito De Livre Admissao Da Regiao Data da Solicitação: 01/06/2026
Endereço: Alameda do Jatobá N°: s/n Andar:
Complemento: Lote 10, Quadra 02 Bairro: Loteamento Residencial Ecológico Campo Das Vert
Condomínio: Residencial Ecológico Campo Das Vert Cidade: Carmópolis De Minas CEP: 35534-000 UF: MG

GARANTIA

Matrícula Imóvel: 3302
Cartório do registro de imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis de Carmópolis De Minas
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:	0	Cobertas:	0
Terreno:	800,00	Terreno:	0,00	Cond. Possui Vagas?	ão se aplic	Descobertas:	0
Construída/Privativa:	0,00	Construída:	0,00	Vagas Autônomas			
Comum:	0,00	Estimada		Matrícula(s):			
Garagem:	0,00	Terreno:	0,00	Nº(s) Vaga(s):			
Depósito:	0,00	Construída:	0,00	Área (Matrícula) (m²)			
Total:	0,00	Áreas sem Averbação (m²)		Área (IPTU) (m²)			
Fração Ideal (%):	100,00	0,00		Valor da(s) Vaga(s)			

VALOR DE MERCADO

R\$ 100.000,00

cem mil reais

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 87.300,00

oitenta e sete mil e trezentos reais

	Total (terreno + edificações)	Terreno + Averbadas	Não Averbadas
Valor Total (R\$)	R\$ 100.000,00	100.000,00	0,00
Valor de Liq. Forçada (R\$)	R\$ 87.300,00	87.300,00	0,00

Diagnóstico de mercado:

Uso Predominante: misto Nível de Oferta Semelhante: baixo
Desempenho de Mercado: recessivo Nível de Demanda Semelhante: médio/baixo
Absorção pelo Mercado: normal Fator Valorizante/Desvalorizante: não

Manifestação sobre a garantia:

Comercialização: regular Condições de Habitabilidade: sim
Localização: regular Vício de Construção Aparente: não
Estabilidade/Solidez: sim Imóvel multifamiliar? não
Imóvel encravado: não Pode ser aceito como garantia? sim

Comentários:

Este trabalho técnico está de acordo com as especificações da NBR 14.653-2. Para auferir o valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, indicado quando há disponibilidade de amostras de mercado, semelhantes e comparáveis ao avaliando, em quantidade suficiente. Para o cálculo do 'Valor de Liquidação Forçada', foi considerada uma 'taxa de desconto' por um determinado 'período de exposição (em meses)' para que o imóvel seja absorvido à vista. Tais critérios foram considerados relevantes na data do presente trabalho. Considerou-se o imóvel livre de qualquer embaraço judicial que possa pesar sobre a finalidade do laudo. A localização do imóvel se deu por: documentos e imagens de satélite. Por se tratar de BNDU, para execução deste trabalho foram consideradas premissas dos trabalhos anteriores (BNDU 27161-1). A situação de ocupação foi reportada pelo solicitante, não sendo possível sua confirmação por meio de vistoria in loco, uma vez que não houve inspeção presencial no imóvel.

Local: São Paulo - SP

Data da Avaliação: 02/06/2026

Responsável: Mariana Monteiro Denadai

Empresa Avaliadora: Konstit Engenharia e Tecnologia Ltda.

Doc. Responsável: CREA-SP 5069430043

Doc. Empresa Avaliadora: CREA 2274448/SP

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO																																													
Até	500 m	1000 m	> 1000 m	Bairro	Predominância																																								
Coleta de Lixo:	X			em desenvolvimento	misto																																								
Transp. Coletivo (Ônibus):		X																																											
Transp. Coletivo (Metrô):				Tráfego	Padrão das Construções																																								
Aeroporto:			X	moderado	não se aplica																																								
Comércio:		X																																											
Rede Bancária:			X	Tipo de Pavimentação	Localização																																								
Escola:			X	asfalto	rural																																								
Saúde:			X																																										
Parque:			X																																										
Segurança:	X			Área Urbanizada																																									
Shopping:			X	entre 25% e 75%																																									
Lazer:	X																																												
TERRENO																																													
<table><tr><th>Infraestrutura Urbana</th><th>Área (m²)</th></tr><tr><td>X Água</td><td>800,00</td></tr><tr><td>X Esgoto sanitário</td><td>Zoneamento</td></tr><tr><td>X Energia Elétrica</td><td>urbano</td></tr><tr><td>X Telefone</td><td>Topografia</td></tr><tr><td>X Pavimentação</td><td>plano</td></tr><tr><td>X Arborização</td><td>Formato</td></tr><tr><td>X Esgoto Pluvial</td><td>regular</td></tr><tr><td></td><td>Gás Canalizado</td></tr><tr><td>X Iluminação Pública</td><td>Tendência de Uso</td></tr><tr><td></td><td>residencial</td></tr><tr><td></td><td>Fossa</td></tr><tr><td>X Poço</td><td></td></tr></table>		Infraestrutura Urbana	Área (m²)	X Água	800,00	X Esgoto sanitário	Zoneamento	X Energia Elétrica	urbano	X Telefone	Topografia	X Pavimentação	plano	X Arborização	Formato	X Esgoto Pluvial	regular		Gás Canalizado	X Iluminação Pública	Tendência de Uso		residencial		Fossa	X Poço		<table><tr><th colspan="2">Dimensões (m)</th></tr><tr><td>Frete:</td><td>20,00</td></tr><tr><td>Fundos:</td><td>20,00</td></tr><tr><td>L. Direito:</td><td>40,00</td></tr><tr><td>L. Esquerdo:</td><td>40,00</td></tr><tr><th colspan="2">Coordenadas Geográficas</th></tr><tr><td colspan="2">-20.58916300, -44.69468300</td></tr></table>				Dimensões (m)		Frete:	20,00	Fundos:	20,00	L. Direito:	40,00	L. Esquerdo:	40,00	Coordenadas Geográficas		-20.58916300, -44.69468300	
Infraestrutura Urbana	Área (m²)																																												
X Água	800,00																																												
X Esgoto sanitário	Zoneamento																																												
X Energia Elétrica	urbano																																												
X Telefone	Topografia																																												
X Pavimentação	plano																																												
X Arborização	Formato																																												
X Esgoto Pluvial	regular																																												
	Gás Canalizado																																												
X Iluminação Pública	Tendência de Uso																																												
	residencial																																												
	Fossa																																												
X Poço																																													
Dimensões (m)																																													
Frete:	20,00																																												
Fundos:	20,00																																												
L. Direito:	40,00																																												
L. Esquerdo:	40,00																																												
Coordenadas Geográficas																																													
-20.58916300, -44.69468300																																													
EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS																																													
TIPO		ESTRUTURA																																											
terreno		não se aplica																																											
SITUAÇÃO DA UNIDADE		FECHAMENTO PAREDES																																											
em condomínio		não se aplica																																											
PADRÃO CONSTRUTIVO		ESQUADRIAS																																											
		não se aplica																																											
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		USO DO IMÓVEL																																											
		misto																																											
IDADE APARENTE		Nº DE PAVIMENTOS																																											
		0																																											
Cômodos		Acabamentos																																											
Tipo	Qtde.	Paredes	Pisos	Tetos	Pintura																																								

Adendo ao Laudo de Avaliação

Considerações sobre o mercado:

- fator valorizante:

- fator desvalorizante:

Considerações sobre a garantia:

- estabilidade e solidez:

- habitabilidade:

- vícios de construção:

- visualmente foi identificado risco ambiental? não

- a edificação avança o limite do lote? não

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

CARACTERÍSTICAS DO PRÉDIO EM QUE SE ENCONTRA A UNIDADE

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

CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EM QUE SE ENCONTRA A UNIDADE

Estado de Conservação:	bom	Piscina:		Depósito Individual:	
		Playground:		TV a Cabo:	
Padrão Construtivo:	não se aplica	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:	Residencial Bem Viver Ecovilla				
Bairro:	Carmopolis de Minas			Cidade:	Carmopolis de Minas
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	1000,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	em active até 10%	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):
Fonte:	Capruni Imóveis			Telefone:	(37) 99943-2735
Valor:	R\$ 130.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.capruniimoveis.com.br/imovel/chacara-lote-19-quadra-a-a-venda-na-rodovia-mg-270-km-5-re

Dado 2

Endereço:	condominio Campo das Vertentes				
Bairro:	Carmopolis de Minas			Cidade:	Carmopolis de Minas
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	914,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	em active até 20%	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):
Fonte:	Caio			Telefone:	OLX
Valor:	R\$ 100.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://mg.olx.com.br/regiao-de-divinopolis/terrenos/lote-condominio-campo-das-vertentes-em-carmopolis-de-minas

Dado 3

Endereço:	condominio Campo das Vertentes				
Bairro:	Carmopolis de Minas			Cidade:	Carmopolis de Minas
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	994,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	em active até 20%	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):
Fonte:	Capruni Imóveis			Telefone:	(37) 9 9943-2733
Valor:	R\$ 98.000,00	Status:	Transação	Website:	https://www.capruniimoveis.com.br/imovel/chacara-a-venda-residencial-campo-das-vertentes-carmopolis-de-minas

Dado 4

Endereço:	condominio Campo das Vertentes				
Bairro:	Carmopolis de Minas			Cidade:	Carmopolis de Minas
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	2600,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	em active até 20%	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):
Fonte:	Capruni Imóveis			Telefone:	(37) 99943-2733
Valor:	R\$ 260.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.capruniimoveis.com.br/imovel/chacara-exclusiva-a-venda-em-carmopolis-de-minas-campo-das-vertentes

Dado 5

Endereço:	Residencial Recanto da Serra				
Bairro:	Carmopolis de Minas			Cidade:	Carmopolis de Minas
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	3531,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	para os fundos até 10%	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):
Fonte:	Capruni Imóveis			Telefone:	(37) 99943-2734
Valor:	R\$ 330.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.capruniimoveis.com.br/imovel/chacara-a-venda-ponte-grande-carmopolis-de-minas-mg/101

MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Dado	Valor Unit.	Fator Área de Terreno	Fator Esquina	Fator Localização	Fator Topografia			Somatório de Fatores	Valor Unit. Homog.
1	117,00	1,0574	1,0526	1	1,0526			1,1626	136,03
2	98,47	1,0339	1,0526	1	1,1111			1,1976	117,93
3	98,59	1,0558	1,0526	1	1,1111			1,2195	120,23
4	90,00	1,1587	1,0526	1	1,1111			1,3225	119,02
5	84,11	1,2039	1,0526	1	1,25			1,5066	126,72

Média (R\$/m²) 97,63
Desvio Padrão 12,43
Coeficiente Variação (%) 12,73%

Média (R\$/m²) 123,99
Desvio Padrão 7,55
Coeficiente Variação (%) 6,09%

Grau Fundamentação: II
Grau Precisão (9,33%): III

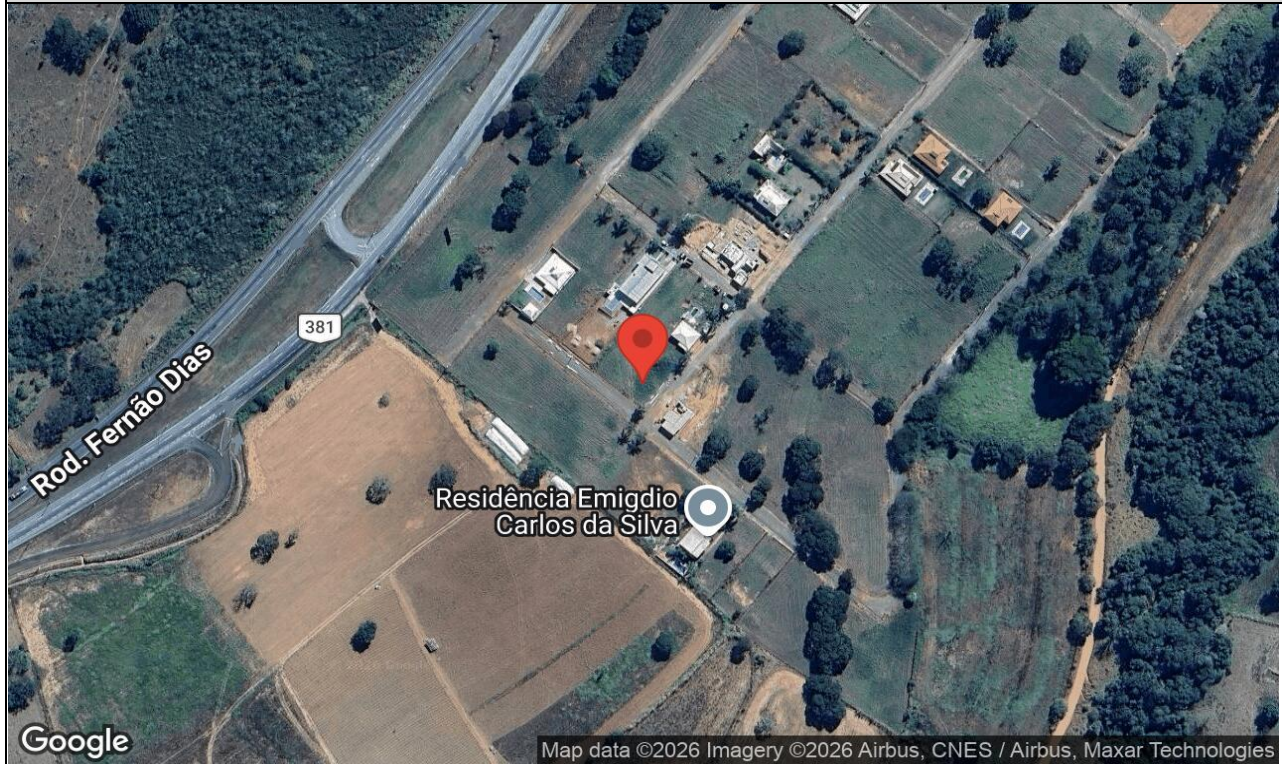
Valor Mínimo (R\$/m²) 118,20
Valor Médio (R\$/m²) 123,99
Valor Máximo (R\$/m²) 129,77

Liquidação Forçada

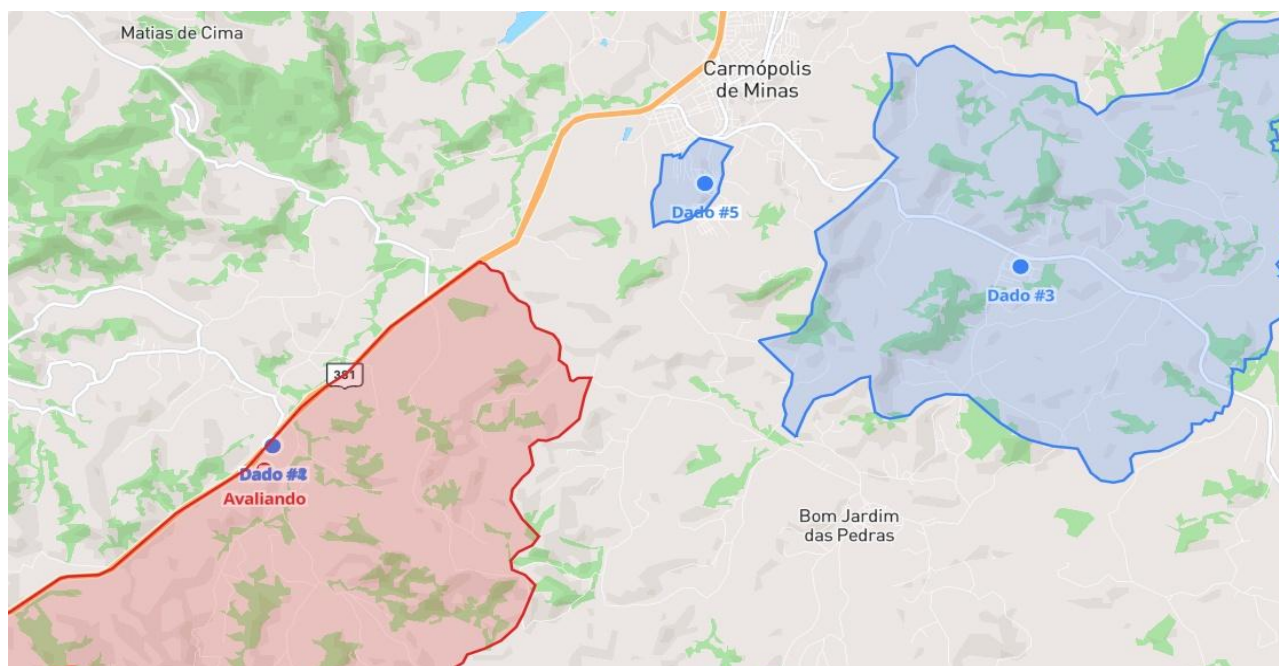
Período de Exposição (meses) 12
Taxa de Desconto (%) 14,50%
Valor de Liquidação Forçada: R\$ 87.300,00

Valor Calculado Adotado R\$ 99.189,25
Valor de Mercado Adotado R\$ 100.000,00

Croqui de Localização



Croqui de Localização - Pesquisa de Mercado



Sicoob-Copermec 0002_uha3ab.pdf

Documento número #6e7a2755-1821-49e2-bfbc-07dc83ff2196

Hash do documento original (SHA256): 84740ec779901a6a646f2c4ed1cfc86b5e50520b8d4faaa27cd382ddbe2cc094

Assinaturas



MARIANA DENADAI

CPF: 349.600.918-78

Assinou em 05 jun 2026 às 14:40:59

Log

- 05 jun 2026, 14:40:32 Operador com email contato@konstit.com.br na Conta 43fdca8a-93e5-4602-8829-28a1d876ed6a criou este documento número 6e7a2755-1821-49e2-bfbc-07dc83ff2196. Data limite para assinatura do documento: 05 de julho de 2026 (14:40). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 05 jun 2026, 14:40:33 Operador com email contato@konstit.com.br na Conta 43fdca8a-93e5-4602-8829-28a1d876ed6a adicionou à Lista de Assinatura: mariana.denadai@konstit.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo MARIANA DENADAI.
- 05 jun 2026, 14:40:59 MARIANA DENADAI assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail mariana.denadai@konstit.com.br. CPF informado: 349.600.918-78. IP: 177.162.115.210. Componente de assinatura versão 1.1455.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 05 jun 2026, 14:40:59 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 6e7a2755-1821-49e2-bfbc-07dc83ff2196.



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 6e7a2755-1821-49e2-bfbc-07dc83ff2196, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.