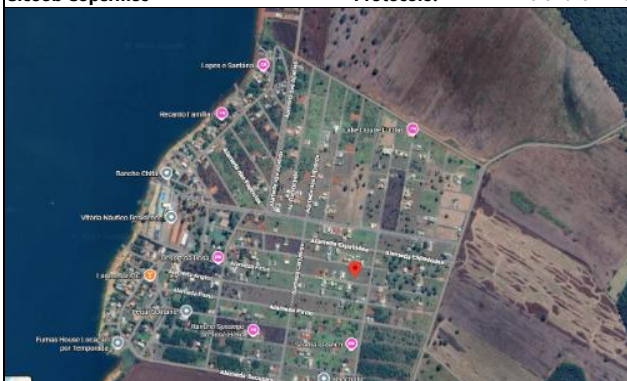


Laudo de Avaliação

Sicoob Copermec
Protocolo: BNDU 51645 - NOVEMBRO

Nº:
Seq.: 001


Grupo:		Cota:	
Proponente:	DEPÓSITO NOSSA SENHORA APARECIDA	Data da Solicitação:	01/12/2025
Endereço:	Alameda Ficus	Nº:	sn
Complemento:	Lote 31 Quadra 12	Bairro:	Pontevilla
Condomínio:	Vitória Náutico Residence	Cidade:	Formiga
		CEP:	35570-000
		UF:	MG

DAÇÃO EM PAGAMENTO

Matrícula Imóvel:	51645
Cartório do registro de imóveis:	1º Cartório de Registro de Imóveis de Formiga
Tipo Imóvel:	terreno
Regime de Ocupação:	desocupado
Idade Real:	Idade Aparente:
Qtde. Banheiros:	Qtde. Dormitórios:
	Fechamento das Paredes:

QUADRO DE ÁREAS (m²)		VAGAS DE GARAGEM	
Matrícula	IPTU	Total de Vagas:	Cobertas:
Terreno:	480,00	0	0
Construída/Privativa:	0,00	Cond. Possui Vagas?	Descobertas:
Comum:	0,00	n/a	0
Garagem:	0,00	Vagas Autônomas	
Depósito:	0,00	Matrícula(s):	
Total:	0,00	Nº(s) Vaga(s):	
Fração Ideal (%):	100,00	Área (Matrícula) (m²)	
		Área (IPTU) (m²)	
		Valor da(s) Vaga(s)	

VALOR DE MERCADO - COMPRA E VENDA

R\$ 135.000,00

cento e trinta e cinco mil reais

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 117.400,00

cento e dezessete mil e quatrocentos reais

Diagnóstico de mercado:

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

Manifestação sobre a garantia:

Comercialização:	bom	Condições de Habitabilidade:	sim
Localização:	bom	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. Conforme acordado entre as partes, foi dispensada a vistoria in loco.

Local: São Paulo - SP

Data da Avaliação: 03/12/2025

Responsável: Samira Nunes Ruston

Empresa Avaliadora: Konstit Engenharia e Tecnologia Ltda.

Doc. Responsável: CAU-SP A251430-3

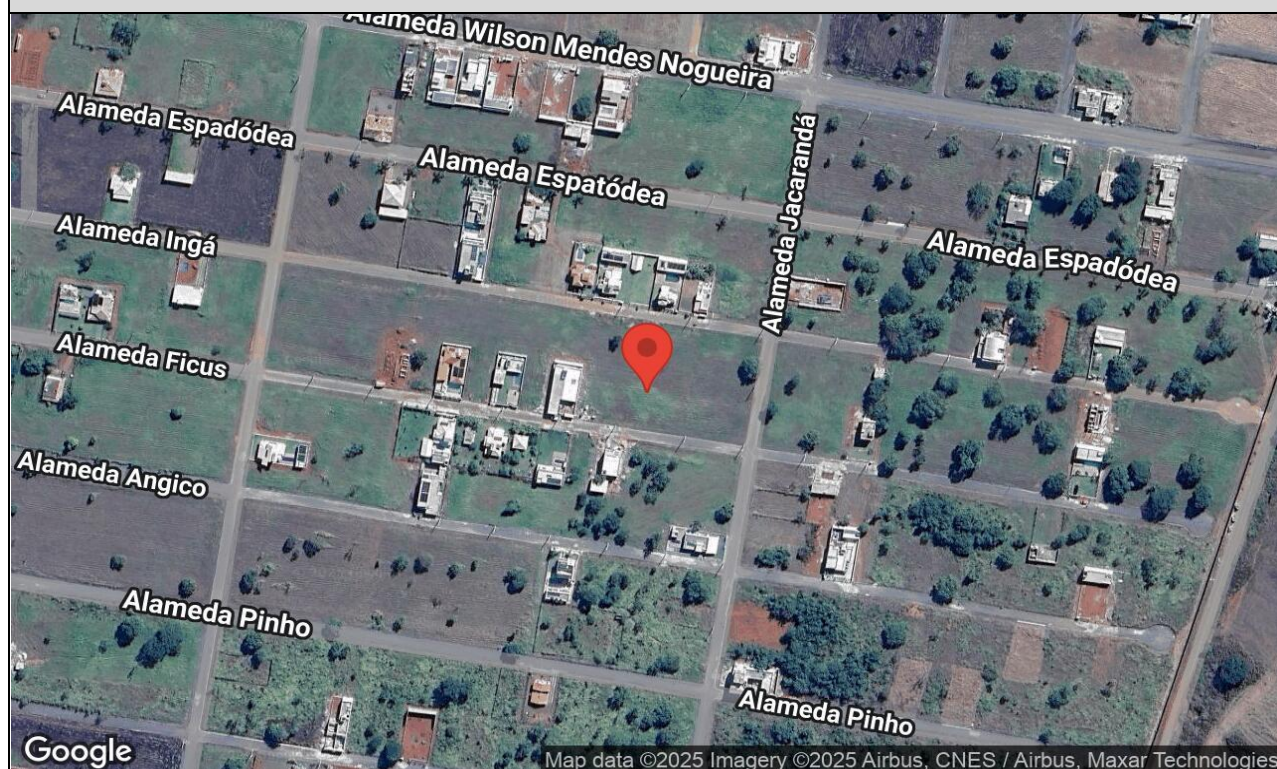
Doc. Empresa Avaliadora: CREA 2274448/SP

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO																																																							
Até	500 m	1000 m	> 1000 m	Bairro	Predominância																																																		
Coleta de Lixo:	X			novo	misto																																																		
Transp. Coletivo (Ônibus):			X																																																				
Transp. Coletivo (Metrô):				Tráfego	Padrão das Construções																																																		
Aeroporto:				reduzido	alto																																																		
Comércio:			X																																																				
Rede Bancária:			X	Tipo de Pavimentação	Localização																																																		
Escola:			X	asfalto	urbana																																																		
Saúde:			X																																																				
Parque:																																																							
Segurança:			X	Área Urbanizada																																																			
Shopping:				entre 25% e 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>480,00</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>plano</td></tr><tr><td>X</td><td>Arborização</td><td>Formato</td></tr><tr><td>X</td><td>Esgoto Pluvial</td><td>regular</td></tr><tr><td>X</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>X</td><td>Fossa</td><td></td></tr><tr><td>X</td><td>Poço</td><td></td></tr></tbody></table>			Infraestrutura Urbana		Área (m²)	X	Água	480,00	X	Esgoto sanitário	Zoneamento	X	Energia Elétrica		X	Telefone	Topografia	X	Pavimentação	plano	X	Arborização	Formato	X	Esgoto Pluvial	regular	X	Gás Canalizado	Tendência de Uso	X	Iluminação Pública	residencial	X	Fossa		X	Poço		<table><thead><tr><th colspan="2">Dimensões (m)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Frete:</td><td>16,00</td></tr><tr><td>Fundos:</td><td>16,00</td></tr><tr><td>L. Direito:</td><td>30,00</td></tr><tr><td>L. Esquerdo:</td><td>30,00</td></tr><tr><td colspan="2">Coordenadas Geográficas</td></tr><tr><td colspan="2">-20.60158978, -45.60435619</td></tr></tbody></table>			Dimensões (m)		Frete:	16,00	Fundos:	16,00	L. Direito:	30,00	L. Esquerdo:	30,00	Coordenadas Geográficas		-20.60158978, -45.60435619	
Infraestrutura Urbana		Área (m²)																																																					
X	Água	480,00																																																					
X	Esgoto sanitário	Zoneamento																																																					
X	Energia Elétrica																																																						
X	Telefone	Topografia																																																					
X	Pavimentação	plano																																																					
X	Arborização	Formato																																																					
X	Esgoto Pluvial	regular																																																					
X	Gás Canalizado	Tendência de Uso																																																					
X	Iluminação Pública	residencial																																																					
X	Fossa																																																						
X	Poço																																																						
Dimensões (m)																																																							
Frete:	16,00																																																						
Fundos:	16,00																																																						
L. Direito:	30,00																																																						
L. Esquerdo:	30,00																																																						
Coordenadas Geográficas																																																							
-20.60158978, -45.60435619																																																							
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																																																					

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

Dados Amostrais											
Amostra 1											
Endereço:	Vitória Náutico Residence										
Bairro:	Ponteville			Cidade:	Formiga						
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno		Posição:					esquina	
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:			Vagas:					0	
Área do Terreno:	480,00	Conservação:			Dormitórios:					0	
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):						
Fonte:	WGHouse			Telefone:	31 98215 9845						
Valor:	R\$ 150.000,00	Status:	Oferta		Website:					https://wghouse.com.br/imovel/lotes-em-condominio-centro-formiga-mg-480m2-WG3112	
Amostra 2											
Endereço:	Rodovia Alfeneiras										
Bairro:	Furnas late Clube			Cidade:	Formiga						
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno		Posição:					meio de quadra	
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:			Vagas:					0	
Área do Terreno:	480,00	Conservação:			Dormitórios:					0	
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):						
Fonte:	PROLAR IMÓVEIS(VENDA)			Telefone:	31920061812						
Valor:	R\$ 150.000,00	Status:	Oferta		Website:					https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-formiga-furnas-late-clube-480m2-RS150000	
Amostra 3											
Endereço:	Alameda Cerejeira (Vitória Náutico Residence)										
Bairro:	Ponteville			Cidade:	Formiga						
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno		Posição:					meio de quadra	
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:			Vagas:					0	
Área do Terreno:	480,00	Conservação:			Dormitórios:					0	
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):						
Fonte:	PROLAR Netimóveis			Telefone:	31 3303 5555						
Valor:	R\$ 140.000,00	Status:	Oferta		Website:					https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-em-condominio-minas-gerais-formiga-vitoria-nautico-resid	
Amostra 4											
Endereço:	Rua Um (Vitória Náutico Residence)										
Bairro:	Ponteville			Cidade:	Formiga						
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno		Posição:					meio de quadra	
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:			Vagas:					0	
Área do Terreno:	480,00	Conservação:			Dormitórios:					0	
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):						
Fonte:	Coração Eucarístico			Telefone:	31 3419 2277						
Valor:	R\$ 150.000,00	Status:	Oferta		Website:					https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-em-condominio-minas-gerais-formiga-vitoria-nautico-resid	
Amostra 5											
Endereço:	Vitória Náutico Residence										
Bairro:	Ponteville			Cidade:	Formiga						
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno		Posição:					meio de quadra	
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:			Vagas:					0	
Área do Terreno:	420,00	Conservação:			Dormitórios:					0	
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):						
Fonte:	Alessandra Thais dos Santos			Telefone:	-						
Valor:	R\$ 150.000,00	Status:	Oferta		Website:					https://mg.olx.com.br/regiao-de-divinopolis/terrenos/lote-no-condominio-vitoria-nautico-1447819446?lis=li	
MEMÓRIA DE CÁLCULOS											
Amostra	Valor Unit.	Fator Área de Terreno	Fator Esquina	Fator Localização	Fator Topografia			Somatório de Fatores	Valor Unit. Homog.		
1	281,25	1	0,95	1	1			0,95	267,19		
2	281,25	1	1	1	1			1	281,25		
3	262,50	1	1	1	1			1	262,50		
4	281,25	1	1	1	1			1	281,25		
5	321,43	0,9672	1	1	1			0,9672	310,88		
Média (R\$/m²)	285,54							Média (R\$/m²)	280,61		
Desvio Padrão	21,65							Desvio Padrão	18,88		
Coefficiente Variação (%)	7,58%							Coefficiente Variação (%)	6,73%		
Grau Fundamentação:	II							Valor Mínimo (R\$/m²)	266,15		
Grau Precisão (10,31%):	III							Valor Médio (R\$/m²)	280,61		
								Valor Máximo (R\$/m²)	295,08		
Liquidação Forçada								Valor Calculado Adotado	R\$ 134.694,05		
Período de Exposição (meses)	12							Valor de Mercado Adotado	R\$ 135.000,00		
Taxa de Desconto (%)	15,00%										
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 117.400,00										

Croqui de Localização



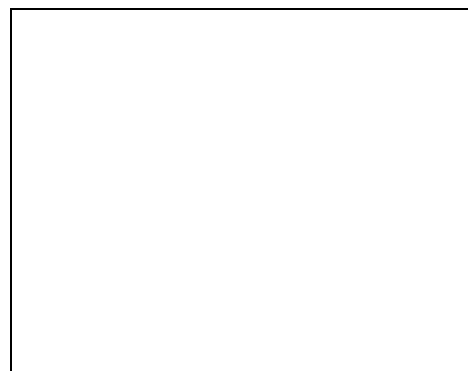
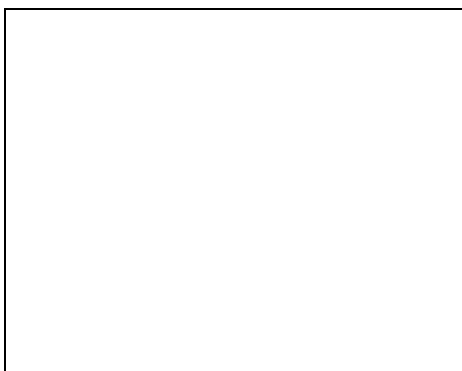
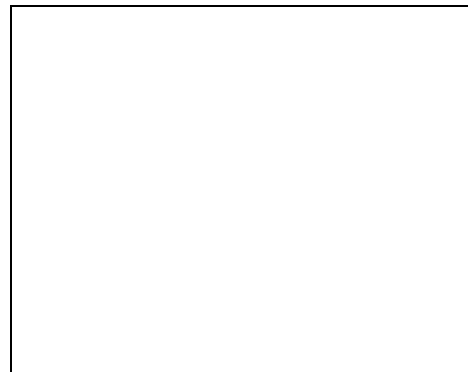
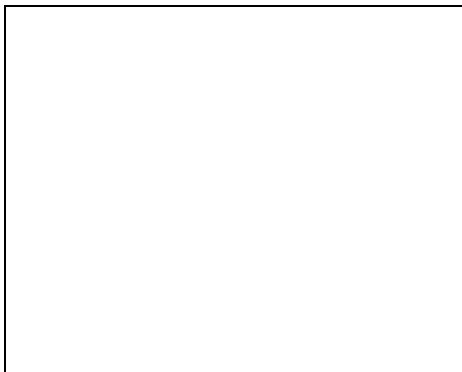
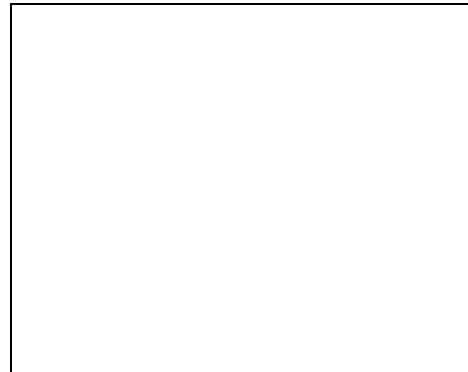
Croqui de Localização das Amostras



Relatório Fotográfico



mapa de quadra e lote



Certificado de Assinatura Digital

Documento: Konstit.pdf

Status: Assinado

Páginas: 7 Partes: 1 Total de Assinaturas: 1

Data: 03/12/2025 17:15

Criado por: KONSTIT ENGENHARIA E TECNOLOGIA LTDA. (diogo.palma@konstit.com.br) Fuso Horário: America/Sao_Paulo

Hash: AD847102ABBD7EC37E1969A53C612EC35D29DFF4

Código do Acordo: 6CDD6FFE-D89A-442C-8390-9791D4FF7277

Eventos das Partes

SAMIRA NUNES RUSTON

Enviado: 03/12/2025 17:14

samira.ruston@konstit.com.br

Visto: 03/12/2025 17:14

Assinado: 03/12/2025 17:14

Código de Segurança: Validado

Email: Verificado

IP: 2804:1b3:a9c3:23:468:9dda:bb2f:1f32

COMO VERIFICAR ESTE DOCUMENTO

URL de verificação: <https://www.assinafy.com.br/verificador/AD847102ABBD7EC37E1969A53C612EC35D29DFF4>

Documento: Konstit.pdf

Hash: AD847102ABBD7EC37E1969A53C612EC35D29DFF4

Código do acordo: 6CDD6FFE-D89A-442C-8390-9791D4FF7277



Certificado de Assinatura Digital

DA PROPRIEDADE

O sistema utilizado é de propriedade da Assinafy Gestão de Documentos LTDA., pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 44.890.439/0001-02, com sede junto à Av. Santos Dumont, n.º 1665, caixa postal n.º 570, Bairro Santa Bárbara, Criciúma/SC, CEP 88.804-342.

DA RATIFICAÇÃO DE CONSENTIMENTO

Ao utilizar as funcionalidades de nossa plataforma, o signatário, além de formalizar a sua assinatura no presente documento, ele ratifica a sua vinculação e o seu consentimento dado à ASSINAFY, tanto em nossa Política de Privacidade quanto em nossos Termos e Condições de Uso, em especial no que tange ao tratamento de dados e o registro das informações necessárias para o fiel cumprimento da assinatura eletrônica.

DA ATUALIZAÇÃO DOS TERMOS DE USO

Tanto nossos "Termos e Condições de Uso" quanto a nossa Política de Privacidade poderão ser revistos e/ou modificados a qualquer tempo, sendo que a ASSINAFY notificará o Usuário das eventuais alterações, como também disponibilizará a versão atualizada em seu site. Após a referida comunicação, caso o Usuário continue a utilizar a Plataforma, será considerado, para todos os fins de direito, que aquele concordou com as alterações e não tem nada a se opor.

COMO ENTRAR EM CONTATO

O contato com a ASSINAFY poderá ser realizado através dos canais disponibilizados em nosso site: www.assinafy.com.br ou pelo e-mail contato@assinafy.com.br.

OBTENDO CÓPIAS

Ao finalizar o processo de assinatura eletrônica, todos os signatários receberão uma cópia do documento devidamente assinado e, optando por criar uma conta em nossa plataforma, o referido documento passará a ser vinculado à sua conta, ficando lá disponível enquanto usuário utilizar os nossos serviços.

COMO VERIFICAR ESTE DOCUMENTO

URL de verificação: <https://www.assinafy.com.br/verificador/AD847102ABBD7EC37E1969A53C612EC35D29DFF4>

Documento: Konstit.pdf

Hash: AD847102ABBD7EC37E1969A53C612EC35D29DFF4

Código do acordo: 6CDD6FFE-D89A-442C-8390-9791D4FF7277

