

Sicoob Copermec
Protocolo: ATUALIZAÇÃO BNDU 3322-CPRL1

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 Jacarandá Nº: s/n Andar:
 Complemento: Lote 07, Quadra 04 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: 3322
 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:	1.000,00	Terreno:	0,00	Cond. Possui Vagas? ao 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\$ 123.000,00

cento e vinte e tres mil reais

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
R\$ 107.400,00

cento e sete mil e quatrocentos reais

	Total (terreno + edificações)	Terreno + Averbadas	Não Averbadas
Valor Total (R\$)	R\$ 123.000,00	123.000,00	0,00
Valor de Liq. Forçada (R\$)	R\$ 107.400,00	107.400,00	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 27161-3). 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
 Doc. Responsável: CREA-SP 5069430043

Empresa Avaliadora: Konstit Engenharia e Tecnologia Ltda.
 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	reduzido	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><thead><tr><th colspan="2">Infraestrutura Urbana</th><th>Área (m²)</th><th colspan="2">Dimensões (m)</th></tr></thead><tbody><tr><td>X</td><td>Água</td><td>1.000,00</td><td>Frete:</td><td>20,00</td></tr><tr><td>X</td><td>Esgoto sanitário</td><td>Zoneamento</td><td></td><td></td></tr><tr><td>X</td><td>Energia Elétrica</td><td>urbano</td><td>Fundos:</td><td>20,00</td></tr><tr><td>X</td><td>Telefone</td><td>Topografia</td><td></td><td></td></tr><tr><td>X</td><td>Pavimentação</td><td>plano</td><td>L. Direito:</td><td>50,00</td></tr><tr><td>X</td><td>Arborização</td><td>Formato</td><td></td><td></td></tr><tr><td>X</td><td>Esgoto Pluvial</td><td>regular</td><td>L. Esquerdo:</td><td>50,00</td></tr><tr><td></td><td>Gás Canalizado</td><td>Tendência de Uso</td><td></td><td></td></tr><tr><td>X</td><td>Iluminação Pública</td><td>residencial</td><td colspan="2">Coordenadas Geográficas</td></tr><tr><td></td><td>Fossa</td><td></td><td colspan="2">-20.58728900, -44.69397800</td></tr><tr><td>X</td><td>Poço</td><td></td><td colspan="2"></td></tr></tbody></table>						Infraestrutura Urbana		Área (m²)	Dimensões (m)		X	Água	1.000,00	Frete:	20,00	X	Esgoto sanitário	Zoneamento			X	Energia Elétrica	urbano	Fundos:	20,00	X	Telefone	Topografia			X	Pavimentação	plano	L. Direito:	50,00	X	Arborização	Formato			X	Esgoto Pluvial	regular	L. Esquerdo:	50,00		Gás Canalizado	Tendência de Uso			X	Iluminação Pública	residencial	Coordenadas Geográficas			Fossa		-20.58728900, -44.69397800		X	Poço			
Infraestrutura Urbana		Área (m²)	Dimensões (m)																																																														
X	Água	1.000,00	Frete:	20,00																																																													
X	Esgoto sanitário	Zoneamento																																																															
X	Energia Elétrica	urbano	Fundos:	20,00																																																													
X	Telefone	Topografia																																																															
X	Pavimentação	plano	L. Direito:	50,00																																																													
X	Arborização	Formato																																																															
X	Esgoto Pluvial	regular	L. Esquerdo:	50,00																																																													
	Gás Canalizado	Tendência de Uso																																																															
X	Iluminação Pública	residencial	Coordenadas Geográficas																																																														
	Fossa		-20.58728900, -44.69397800																																																														
X	Poço																																																																
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:	ondominio 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-d

Dado 3

Endereço:	ondominio 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-d

Dado 4

Endereço:	ondominio 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

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	1,0526	1,0526	1,0526			1,1579	135,47
2	98,59	0,9985	1,0526	1	1,1111			1,1622	114,59
3	98,47	0,9778	1,0526	1	1,1111			1,1415	112,40
4	90,00	1,1269	1,0526	1	1,1111			1,2906	116,15
5	84,11	1,1708	1,0526	1,1111	1,25			1,5846	133,28

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

Média (R\$/m²) 122,38
Desvio Padrão 11,06
Coeficiente Variação (%) 9,04%

Grau Fundamentação: II
Grau Precisão (13,85%): III

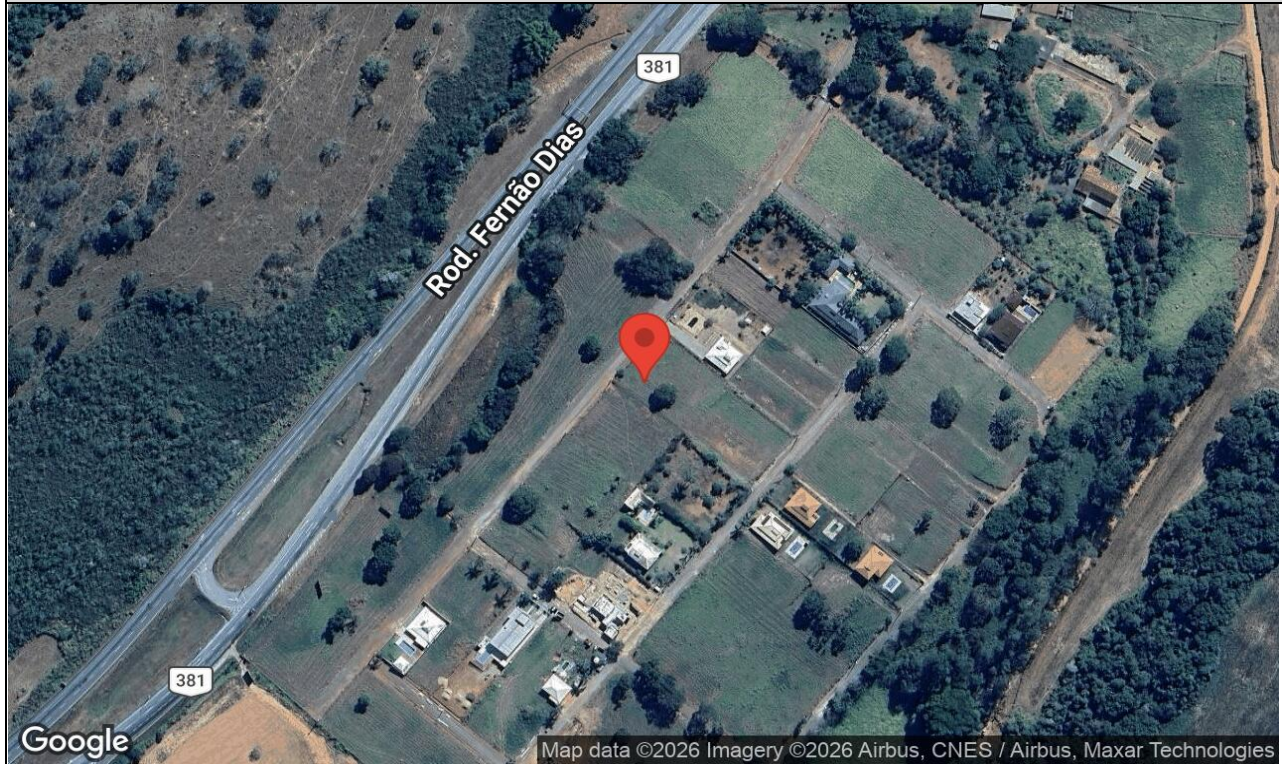
Valor Mínimo (R\$/m²) 113,90
Valor Médio (R\$/m²) 122,38
Valor Máximo (R\$/m²) 130,86

Liquidação Forçada

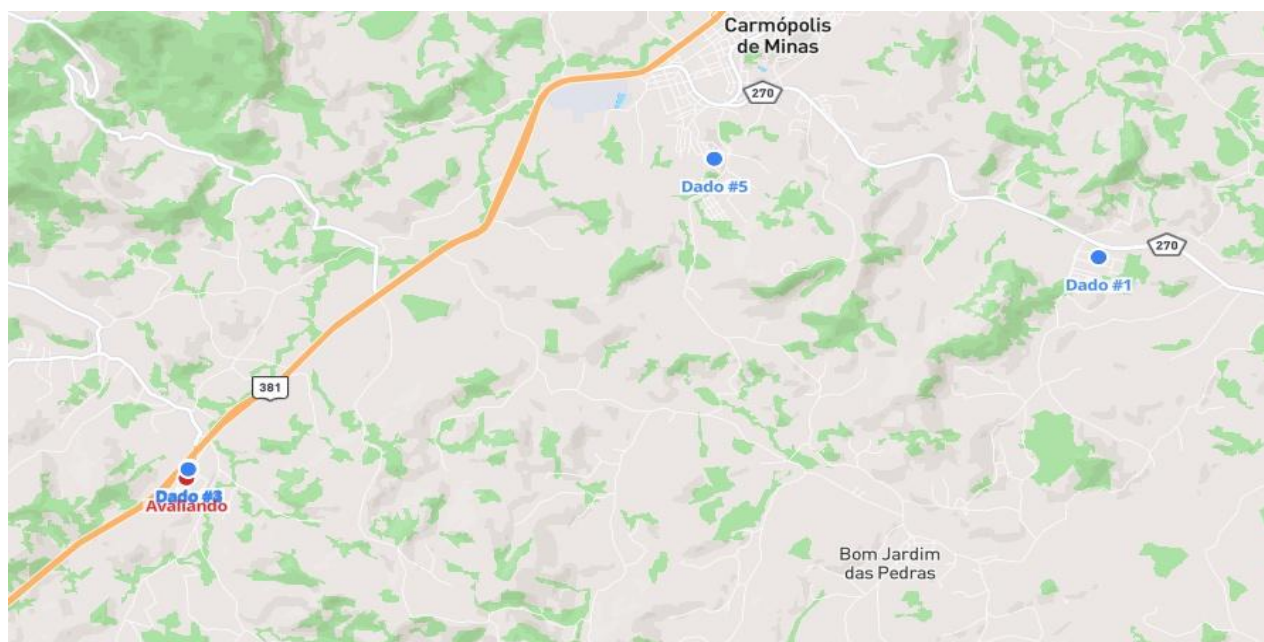
Período de Exposição (meses) 12
Taxa de Desconto (%) 14,50%
Valor de Liquidação Forçada: R\$ 107.400,00

Valor Calculado Adotado R\$ 122.379,67
Valor de Mercado Adotado R\$ 123.000,00

Croqui de Localização



Croqui de Localização - Pesquisa de Mercado



Sicoob-Copermec 000002_DX50NT.pdf

Documento número #de4936e1-a216-4a5c-a424-ed221e07bbac

Hash do documento original (SHA256): d56e45bdb6e2d6e28ca74a5b363cc22b5de0fe4e4da4591b8ab682437f0da62c

Assinaturas



MARIANA DENADAI

CPF: 349.600.918-78

Assinou em 07 jun 2026 às 12:19:11

Log

- 07 jun 2026, 12:18:40 Operador com email contato@konstit.com.br na Conta 43fdca8a-93e5-4602-8829-28a1d876ed6a criou este documento número de4936e1-a216-4a5c-a424-ed221e07bbac. Data limite para assinatura do documento: 07 de julho de 2026 (12:18). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 07 jun 2026, 12:18:41 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.
- 07 jun 2026, 12:19:11 MARIANA DENADAI assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail mariana.denadai@konstit.com.br. CPF informado: 349.600.918-78. IP: 177.162.122.251. Componente de assinatura versão 1.1455.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 07 jun 2026, 12:19:11 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número de4936e1-a216-4a5c-a424-ed221e07bbac.



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 de4936e1-a216-4a5c-a424-ed221e07bbac, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.