

Nº do Laudo:	98	Data do Laudo:	05/06/2026	Data da Vistoria:	05/06/2026
--------------	----	----------------	------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo/Dep.Solicit.:	SETOR CRÉDITO E COBRANÇA	Ordem Serviço nº:	98	Data da O.S.	01/06/2026
Proponente:	MAÍRA GENOVEVA DE CARVALHO SALGADO			CPF:	038.561.846-86
Finalidade:	GARANTIA BANCARIA		SIM	Objetivo:	VALOR DE MERCADO

2. IDENTIFICAÇÃO:

Endereço do imóvel:	AVENIDA VICENTE LEMOS DOS SANTOS			Complemento:	
Nome Condom./Empreend.:				Bairro:	ACACIO RIBEIRO 3
Cidade:	OLIVEIRA	UF:	MG	CEP:	35540-000
Cartório:	OLIVEIRA MG	Matrícula nº:	28533	Data Emissão:	08/11/2011

3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Uso predominante:	MISTO		Padrão construt. predominante:	ALTO	Acesso:	ÓTIMO
Infraestrutura urbana:	☒ rede água potável	☒ rede elétrica	☒ telefonia	☒ iluminação pública		
	☒ rede de água pluvial	☒ rede de esgoto	☐ pavimentação	☐ gás canalizado		
Serv. e eq. comunitários:	☐ Comércio	☐ rede bancária	☐ saúde	☐ lazer		
	☐ transporte coletivo	☐ segurança pública	☐ coleta de lixo	☐ escolas		

4. DADOS DO TERRENO:

Área Total (m²):	438,00	Nº de frentes:	1	Frente princ.(m):	19,93
Situação:	MEIO DE QUADRA	Fração Ideal:		Topografia:	PLANO
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	MESMO NÍVEL	Formato:	REGULAR

5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:

Objeto da Avaliação:	TERRENO	Ocupação:	DESOCUPADO	Localização:	ÓTIMA
Situado em condomínio:	NÃO				
Solução de abastec. de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução de esgotamento sanitário:	REDE DE ESGOTO		

Áreas:				Coordenadas:					
	Privativa	Comum	Total	Latitude (S):			Longitude (W):		
	438	0	438,00	020° 41' 50 0 S	044° 49' 40 0 W				

6. CONDIÇÕES GERAIS:

6.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Justifique em caso negativo:

SIM	
-----	--

6.4 - O imóvel é afetado significativamente por fatores climáticos, vizinhança, ambiental, etc.?

Valorizantes:	☒ nenhum	☐ vista p/ o mar	☐ vista p/ parques	☐ vista permanente	☐ outros:		
Depreciação:	☒ nenhum	☐ córregos	☐ rede alta tensão	☐ presídio	☐ feira-livre	☐ favelas	☐ outros:

7. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	MCDDM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
Nº de dados utilizados:	2	Tratamento de dados: ESTATÍSTICA INFERENCIAL

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desemp. do mercado:	AQUECIDO	Nº de ofertas:	MÉDIO	Liquidez e prazo provável de venda:	ALTA (INFERIOR A 3 MESES)
---------------------	----------	----------------	-------	-------------------------------------	---------------------------

OLIVEIRA, 05/06/2026

Local e data

SICOOB COPERMEC
Laudo Nº: 98
Identificação do contratante e nº do laudo

NOME CÁCIA DE LOURDES CARVALHO
CNPJ 14.911.984/0001-77
Representante Legal da Empresa

NOME / CAU CÁCIA DE LOURDES CARVALHO
CNPJ 14.911.984/0001-77
Responsável Técnico

9. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA:

Considerando as informações anteriores, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local/liquidez do avaliando, o mesmo pode ser aceito em garantia? Justifique em caso negativo no item 11. Observações:

SIM

10. RESULTADO:

Valor de mercado (R\$):	269.370,00	Liquidez:	240.000,00
Área de referência (m²):	438,00	Valor unitário (R\$/m²):	615,00

11. OBSERVAÇÕES:

Terreno muito bem localizado com frente privilegiada , situado em uma Avenida que liga vários Bairros ao centro da Cidade .

12. ANEXOS:

- ☐ Documentação da unidade avalianda fornecida pelo Sicoob Copermec
- ☒ Outros documentos que fundamentam o trabalho

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



-
OLIVEIRA, 05/06/2026
Local e data



SICOOB COPERMEC
Laudo Nº: 98
Identificação do contratante e nº do laudo

NOME CÁCIA DE LOURDEWS CARVALHO
CNPJ 14.911.984/0001-77
Representante Legal da Empresa

NOME / CAU CÁCIA DE LOURDES CARVALHO
CNPJ 14.911.984/0001-77
Responsável Técnico

MEMÓRIA DE CÁLCULO

AMOSTRAS Nº	VALOR NO MERCADO	VALOR M ² DAS AMOSTRAS
1	R\$150.000,00	R\$526,31
2	R\$180.000,00	R\$737,70
Valor médio das Amostras	R\$165.000,00	R\$632,00

LEVANTAMENTO DE DADOS- AMOSTRAS

Local	Tamanho	Topografia	Valor	Corretor	Contato
Alameda do Condor	285,00m ²	Plano	R\$150.000,00	Ronaldo Simplicio	(37) 999435674
Acacio Ribeiro 3	244,00m ²	Plano	R\$180.000,00	Ronaldo Simplicio	(37) 999435674

AVALIAÇÃO DO TERRENO

Área Do terreno	Valor médio do m ² na região	Valor o terreno por m ²	Valor da avaliação do terreno
438,00 m ²	R\$632,00	R\$615,00	R\$269.370,00

OLIVEIRA, 05/06/2026