

 SICOOB COPERMEC Cooperativa de Crédito			LAUDO DE AVALIAÇÃO - CRÉDITO IMOBILIÁRIO - TERRENO LAUDO DE USO INTERNO - NÃO DEVE SER DISPONIBILIZADO A TERCEIROS - Excel 2003 - Versão 18/03/2015																
Nº do Laudo:		97		Data do Laudo:		05/06/2026		Data da Vistoria:		05/06/2026									
1. SOLICITAÇÃO:																			
Prefixo/Dep.Solicit.:		SETOR CRÉDITO E COBRANÇA			Ordem Serviço nº:			97			Data da O.S.		01/06/2026						
Proponente:		MORAR BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA							CPF:			01.637.135/0001-25							
Finalidade:		GARANTIA BANCARIA			SIM			Objetivo:			VALOR DE MERCADO								
2. IDENTIFICAÇÃO:																			
Endereço do imóvel:		RUA TRAVESSA DOS RUBIS							Complemento:			QUADRA 01 LOTE 01							
Nome Condom./Empreend.:		RECANTO DA SERRA							Bairro:			RECANTO DA SERRA							
Cidade:		OLIVEIRA			UF:			MG			CEP:			35540-000					
Cartório:		OLIVEIRA			Matrícula nº:			32607			Data Emissão:			21/11/2014					
3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:																			
Uso predominante:		MISTO			Padrão construt. predominante:			NORMAL			Acesso:			BOM					
Infraestrutura urbana:		☐			☒ 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):		2.170,00			Nº de frentes:			1			Frente princ.(m):			10,00					
Situação:		MEIO DE QUADRA			Fração Ideal:						Topografia:			DECLIVE > 10%					
Superfície:		SECO			Cota do Greide:			MESMO NÍVEL			Formato:			IRREGULAR					
5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:																			
Objeto da Avaliação:		TERRENO			Ocupação:			DESOCUPADO			Localização:			BOA					
Situado em condomínio:		NÃO																	
Solução de abastec. de Água:		REDE DE ÁGUA POTÁVEL			Solução de esgotamento sanitário:			REDE DE ESGOTO											
Áreas:		<table><tr><td>Privativa</td><td>Comum</td><td>Total</td></tr><tr><td>2.170,00</td><td></td><td>2.170,00</td></tr></table>			Privativa	Comum	Total	2.170,00		2.170,00							Coordenadas:		
Privativa	Comum	Total																	
2.170,00		2.170,00																	
											Latitude (S):			Longitude (W):					
											020° 41' 47,0 S"			044° 49' 38W					
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													
Especificação da avaliação:																			
Fundamentação:						Precisão:													
SEM CLASSIFICAÇÃO						SEM CLASSIFICAÇÃO													
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:																			
Desemp. do mercado:		NORMAL		Nº de ofertas:		MÉDIO		Liquidez e prazo provável de venda:				MÉDIA (ENTRE 3 E 6 MESES)							
-																			
OLIVEIRA , 05/06/2026																			
Local e data																			
SICOOB COPERMEC				NOME CÁCIA DE LOURDES CARVALHO				NOME / CAU CÁCIA DE LOURDES CARVALHO											
Laudo Nº: 97				CNPJ 14.911.984/0001-77				CNPJ 14.911.984/0001-77											
Identificação do contratante e nº do laudo				Representante Legal da Empresa				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\$):	434.000,00	Liquidez:	380.000,00
Área de referência (m²):	2.170,00	Valor unitário (R\$/m²):	200,00

11. OBSERVAÇÕES:

Trata-se de um terreno situado no Bairro Recanto da Serra na Rua Travessa Dos Rubis, com área de 2170,00m²(dois mil, cento e setenta metros quadrados), confrontando pela frente com a referida travessa em 10m (dez metros), com topografia semi plana. Adequado para uso de condomínio .

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: 97
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

MEMÓRIA DE CÁLCULO

AMOSTRAS Nº	VALOR NO MERCADO	VALOR M ² DAS AMOSTRAS
1	R\$80.000,00	R\$210,52
2	R\$70.000,00	R\$230,41
Valor médio das Amostras	R\$75.000,00	R\$220,46

LEVANTAMENTO DE DADOS- AMOSTRAS

Local	Tamanho	Topografia	Valor	Corretor	Contato
Alameda das Safiras	285m ²	Plano	R\$80.000,00	Ronaldo Simplicio	(37) 999435674
Pedra Negra	217m ²	Plano	R\$70.000,00	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
2.170,00	R\$220,46	200,00	R\$434.000,00

OLIVEIRA, 05/06/2026