

Sicoob Copermec
Protocolo:

ATUALIZAÇÃO BNDU 3990 CPPRZ

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: Área Remanescente 1-B 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: 3990
 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:	3.745,42	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\$ 507.000,00

quinhentos e sete mil reais

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
R\$ 442.800,00

quatrocentos e quarenta e dois mil e oitocentos reais

	Total (terreno + edificações)	Terreno + Averbadas	Não Averbadas
Valor Total (R\$)	R\$ 507.000,00	507.000,00	0,00
Valor de Liq. Forçada (R\$)	R\$ 442.800,00	442.800,00	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 27161-4).

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

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:	condomínio Campo das Vertentes				
Bairro:	Carmópolis de Minas			Cidade:	Carmópolis de Minas
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	2000,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):
Fonte:	Capruni Imóveis			Telefone:	(37) 99943-2733
Valor:	R\$ 350.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.capruniimoveis.com.br/imovel/chacara-a-venda-campo-das-vertentes-carmopolis-de-minas-mg

Dado 2

Endereço:	condomínio Campo das Vertentes				
Bairro:	Carmópolis de Minas			Cidade:	Carmópolis de Minas
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	2000,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):
Fonte:	Capruni Imóveis			Telefone:	(37) 99943-2733
Valor:	R\$ 350.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.capruniimoveis.com.br/imovel/chacara-a-venda-campo-das-vertentes-carmopolis-de-minas-mg

Dado 3

Endereço:	condomínio Campo das Vertentes				
Bairro:	Carmópolis de Minas			Cidade:	Carmópolis 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 4

Endereço:	Residencial Bem Viver Ecovilla				
Bairro:	Carmópolis de Minas			Cidade:	Carmópolis 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:	terreno plano	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 5

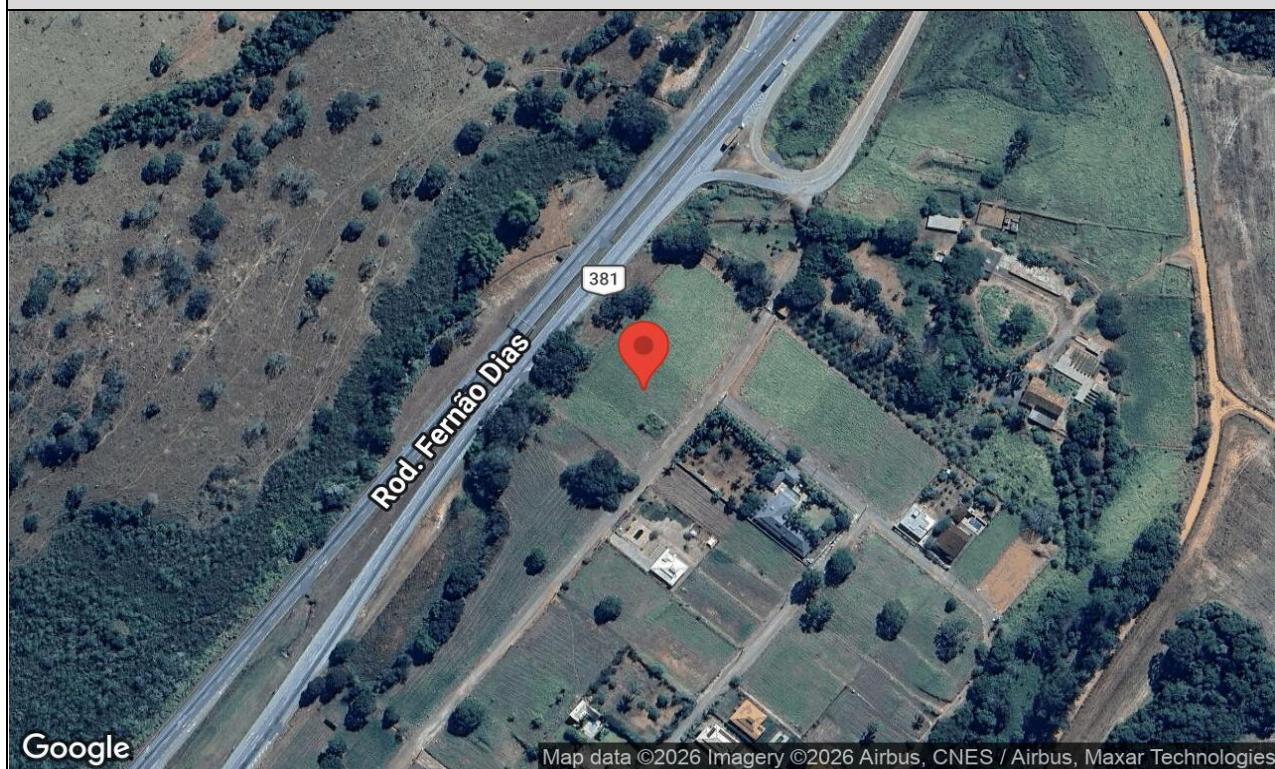
Endereço:	Residencial Recanto da Serra				
Bairro:	Carmópolis de Minas			Cidade:	Carmópolis de Minas
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	3531,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	para os fundos 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

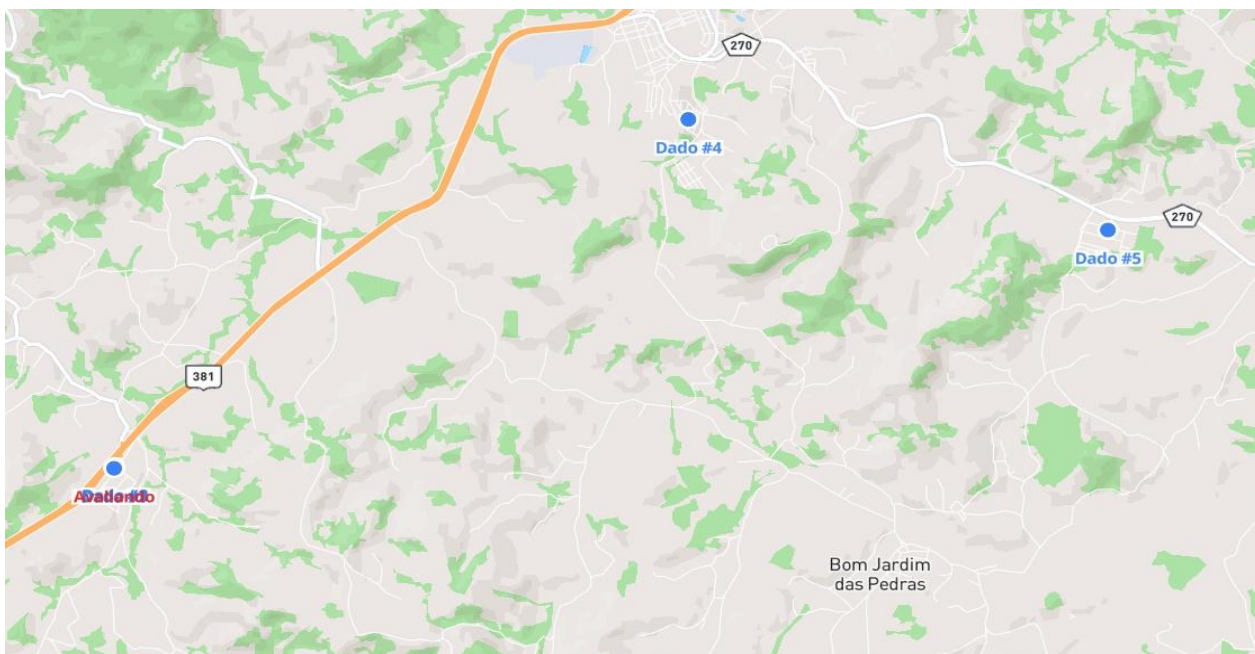
Dado	Valor Unit.	Fator Área de Terreno	Fator Esquina	Fator Localização	Fator Topografia			Somatório de Fatores	Valor Unit. Homog.
1	157,50	0,9246	1	1	1			0,9246	145,62
2	157,50	0,9246	1	1	1			0,9246	145,62
3	90,00	0,9554	1	1	1,1111			1,0665	95,99
4	117,00	0,8478	1	1,4286	1			1,2764	149,34
5	84,11	0,9854	1	1,4286	1,25			1,6639	139,96

Média (R\$/m²)	121,22	Média (R\$/m²)	135,31
Desvio Padrão	35,36	Desvio Padrão	22,23
Coefficiente Variação (%)	29,17%	Coefficiente Variação (%)	16,43%
Grau Fundamentação:	II	Valor Mínimo (R\$/m²)	118,26
Grau Precisão (25,19%):	III	Valor Médio (R\$/m²)	135,30
		Valor Máximo (R\$/m²)	152,35
Liquidação Forçada		Valor Calculado Adotado	R\$ 506.773,11
Período de Exposição (meses)	12	Valor de Mercado Adotado	R\$ 507.000,00
Taxa de Desconto (%)	14,50%		
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 442.800,00		

Croqui de Localização



Croqui de Localização - Pesquisa de Mercado



Sicoob-Copermec 002_V3QIL7.pdf

Documento número #ce404bde-7ff2-47d9-8832-da417e84bafa

Hash do documento original (SHA256): 28fc83a404f4d0eee6ebdf4b3ff4e16e150c0f5e73f72bffb851747b7107676e

Assinaturas



MARIANA DENADAI

CPF: 349.600.918-78

Assinou em 05 jun 2026 às 14:22:20

Log

- 05 jun 2026, 14:21:32 Operador com email contato@konstit.com.br na Conta 43fdca8a-93e5-4602-8829-28a1d876ed6a criou este documento número ce404bde-7ff2-47d9-8832-da417e84bafa. Data limite para assinatura do documento: 05 de julho de 2026 (14:21). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 05 jun 2026, 14:21:33 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, 14:22:21 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, 14:22:21 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número ce404bde-7ff2-47d9-8832-da417e84bafa.



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 ce404bde-7ff2-47d9-8832-da417e84bafa, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.