

Sicoob Copermec
Protocolo: TUALIZAÇÃO BNDU 3221-CPPRZ-CPBD 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
Complemento:	Lote 06, 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:	3321
Cartório do registro de imóveis:	1º Cartório de Registro de Imóveis de Carmópolis De Minas
Tipo Imóvel:	terreno
Regime de Ocupação:	desocupado
Idade Real:	Idade Aparente:
Idade Real:	Imóvel residencial com uso comercial?
Qtde. Banheiros:	Qtde. Dormitórios:
	Fechamento das Paredes:

QUADRO DE ÁREAS (m²)		VAGAS DE GARAGEM	
Matrícula	IPTU	Total de Vagas:	Cobertas:
Terreno:	1.000,00	0	0
Construída/Privativa:	0,00	Cond. Possui Vagas? não se aplica	Descobertas:
Comum:	0,00		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
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 27161-2).

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	Empresa Avaliadora:	Konstit Engenharia e Tecnologia Ltda.
Doc. Responsável:	CREA-SP 5069430043	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><tr><th colspan="2">Infraestrutura Urbana</th><th>Área (m²)</th></tr><tr><td>X</td><td>Água</td><td>1.000,00</td></tr><tr><td>X</td><td>Esgoto sanitário</td><td>Zoneamento</td></tr><tr><td>X</td><td>Energia Elétrica</td><td>urbano</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></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></td><td>Fossa</td><td></td></tr><tr><td>X</td><td>Poço</td><td></td></tr></table>		Infraestrutura Urbana		Área (m²)	X	Água	1.000,00	X	Esgoto sanitário	Zoneamento	X	Energia Elétrica	urbano	X	Telefone	Topografia	X	Pavimentação	plano	X	Arborização	Formato	X	Esgoto Pluvial	regular		Gás Canalizado	Tendência de Uso	X	Iluminação Pública	residencial		Fossa		X	Poço		<table><tr><th colspan="2">Dimensões (m)</th></tr><tr><td>Frete:</td><td>20,00</td></tr><tr><td>Fundos:</td><td>20,00</td></tr><tr><td>L. Direito:</td><td>50,00</td></tr><tr><td>L. Esquerdo:</td><td>50,00</td></tr><tr><th colspan="2">Coordenadas Geográficas</th></tr><tr><td colspan="2">-20.58714000, -44.69386200</td></tr></table>				Dimensões (m)		Frete:	20,00	Fundos:	20,00	L. Direito:	50,00	L. Esquerdo:	50,00	Coordenadas Geográficas		-20.58714000, -44.69386200	
Infraestrutura Urbana		Área (m²)																																																					
X	Água	1.000,00																																																					
X	Esgoto sanitário	Zoneamento																																																					
X	Energia Elétrica	urbano																																																					
X	Telefone	Topografia																																																					
X	Pavimentação	plano																																																					
X	Arborização	Formato																																																					
X	Esgoto Pluvial	regular																																																					
	Gás Canalizado	Tendência de Uso																																																					
X	Iluminação Pública	residencial																																																					
	Fossa																																																						
X	Poço																																																						
Dimensões (m)																																																							
Frete:	20,00																																																						
Fundos:	20,00																																																						
L. Direito:	50,00																																																						
L. Esquerdo:	50,00																																																						
Coordenadas Geográficas																																																							
-20.58714000, -44.69386200																																																							
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:	condominio 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:	condominio 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

Dado 4

Endereço:	condominio 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

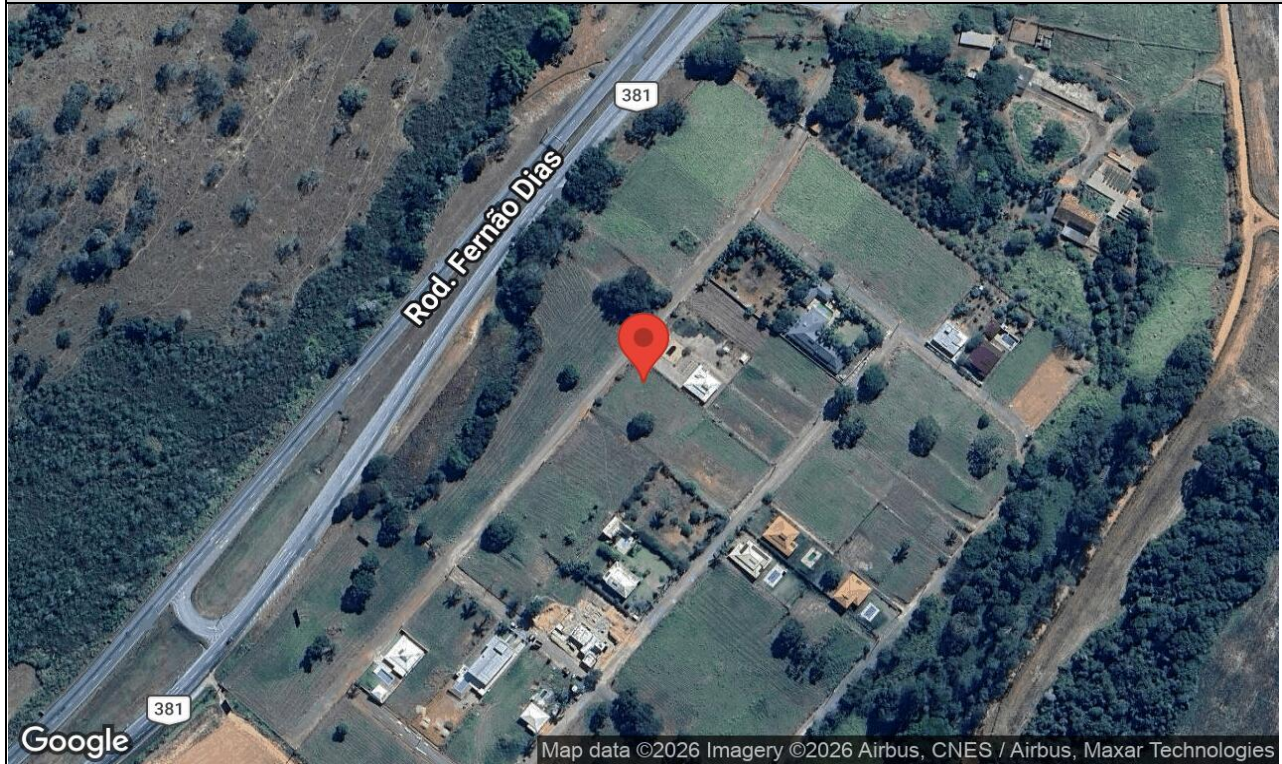
Valor Mínimo (R\$/m²) 113,90
Valor Médio (R\$/m²) 122,38
Valor Máximo (R\$/m²) 130,86

Liquidação Forçada

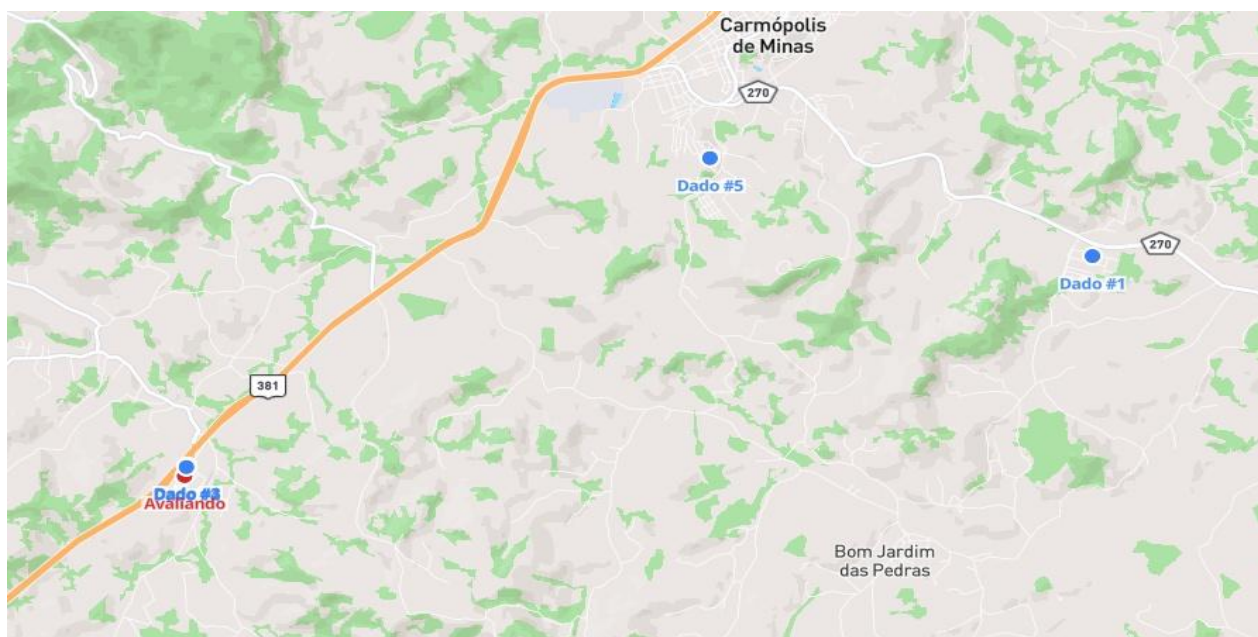
Período de Exposição (meses) 12
Taxa de Desconto (%) 14,50%
Valor de Liquidação Forçada: R\$ 107.400,00

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 02_QjbZpR.pdf

Documento número #2ac0f943-e214-4b92-88d3-7bda1b1ecd2a

Hash do documento original (SHA256): 0e93eca97bc696e80b99917d2088da8cdf9bdea249fa7b56e3cb042ffadca40e

Assinaturas



MARIANA DENADAI

CPF: 349.600.918-78

Assinou em 07 jun 2026 às 12:24:33

Log

- 07 jun 2026, 12:24:08 Operador com email contato@konstit.com.br na Conta 43fdca8a-93e5-4602-8829-28a1d876ed6a criou este documento número 2ac0f943-e214-4b92-88d3-7bda1b1ecd2a. Data limite para assinatura do documento: 07 de julho de 2026 (12:24). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 07 jun 2026, 12:24:09 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, 12:24:33 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, 12:24:33 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 2ac0f943-e214-4b92-88d3-7bda1b1ecd2a.



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 2ac0f943-e214-4b92-88d3-7bda1b1ecd2a, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.