

Laudo nº: 74066



Proponente:	COOPERATIVA DE CREDITO NOROESTE DE MINAS LTDA. - SICOO	Grupo:	02427	Cota:	2026	Data recebimento doc.:	01/07/2026
Endereço:	Rua José Oliveira Souto	Nº:	98				
Compl.:	Lote 24 - Quadra 09	Bairro:	Santa Clara			Data Visita:	02/07/2026
Cidade:	Unai	CEP:	38610-000	UF.:	MG		

Valor de Mercado

R\$ 40.000,00 quarenta mil reais

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 28.000,00 vinte e oito mil reais

Diante das características do imóvel o mesmo pode ser aceito como garantia: SIM ☒ NÃO ☐

Matrícula imóvel: 44433

Áreas			Geral
MATRÍCULA	IPTU	ESTIMADA	
Terreno: 360,0000	Terreno: 360,0000	Terreno: 360,0000	Idade Aparente: 0
Construída: 0,0000	Construída: 0,0000	Construída: 0,0000	Estado de Conservação: NÃO SE APLICA
Comum: 0,0000			Comercialização: REGULAR
Garagem: 0,0000			Localização: REGULAR
Depósito: 0,0000			Regime de Ocupação: DESOCUPADO
Total: 0,0000	Áreas sem averbação (m²)		Condições de habitabilidade: NÃO SE APLICA
Fração ideal: 0,0000	0,0000		

Vagas de Garagem

Qtde. vagas de garagem:	0	Matrícula da vaga autonôma:	-
Cond. Possui vagas?	NÃO SE APLICA	Nº Vaga autonôma:	-

Comentários:

Foi verificado no local que não há identificação do avaliando, sendo sua localização indicada e confirmada pelo acompanhante da vistoria.

Local:	São Paulo/SP	LVN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES	Assinado de forma digital por LVN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES	Arqª...:	ANA REGINA NOGUEIRA ARENAS
Data laudo:	03/07/2026	LTDA:02410128000159	LTDA:02410128000159	CAU	A85117-5
Empresa:	LVN Engenharia e Avaliações Ltda.	CNPJ:	02.410.128/0001-59	CPF:	253.388.278-08



Laudo de Avaliação

Situação paradigma - Informações básicas									
Endereço:	Rua José Oliveira Souto	N°	98			Bairro	Santa Clara		
Área total:	360,00 m²	Testada:	12,00 m	Profundidade:	30,00 m				
Topografia:	Plano	Superfície:	Seca	Múltiplas frentes:	01 frente				

AMOSTRAS									
AMOSTRA 1		https://novolarimobiliariaunai.com.br/comprar/mg/unai/santa-clara/terreno/74159700							
Endereço:	RUA MARIA ROCHA	N°	0	Complemento:	0			Localização:	0.90
Bairro:	SANTA CLARA	Cidade:	UNAI	Estado:	MG			Oferta/Vendido:	Oferta
Fonte de informação:	NOVO LAR	Telefone:	(38) 9940-2292					Zoneamento:	1,00
Classe do imóvel:	Residencial	Múltiplas frentes:	01 frente					Vida útil:	#N/D
Área Priv. / Constr.:	0,00 m²	Vu. Construção (R\$ / m²):	0,00	Valor Construção (R\$):	0,00			Topografia:	Plano
Área terreno:	360,00 m²	Testada:	12,00 m	Profundidade:	30,00 m			Superfície:	Seca
Padrão de acabamento:		Estado de conservação:		Idade estimada:					
Valor:	R\$ 40.000,00	Valor unitário (R\$ / m²):	100,00						

AMOSTRA 2		https://www.terrafertilmobiliaria.com.br/imovel/terreno-unai-300-m/TE0007-TFUU?from=sale							
Endereço:	RUA XINGU	N°		Complemento:				Localização:	0.90
Bairro:	MAMOEIRO	Cidade:	UNAI	Estado:	MG			Oferta/Vendido:	Oferta
Fonte de informação:	TERRA FERTIL IMOVES	Telefone:	(38) 99839-4416					Zoneamento:	1,00
Classe do imóvel:	Residencial	Múltiplas frentes:	01 frente					Vida útil:	#N/D
Área Priv. / Constr.:	0,00 m²	Vu. Construção (R\$ / m²):	0,00	Valor Construção (R\$):	0,00			Topografia:	Plano
Área terreno:	300,00 m²	Testada:	10,00 m	Profundidade:	30,00 m			Superfície:	Seca
Padrão de acabamento:		Estado de conservação:		Idade estimada:					
Valor:	R\$ 32.000,00	Valor unitário (R\$ / m²):	96,00						

AMOSTRA 3		https://www.terrafertilmobiliaria.com.br/imovel/terreno-unai-330-m/TE0060-TFUU?from=sale							
Endereço:	RUA DEZ	N°	0	Complemento:				Localização:	1.35
Bairro:	INDUSTRIAL	Cidade:	UNAI	Estado:	MG			Oferta/Vendido:	Oferta
Fonte de informação:	TERRA FERTIL IMOVES	Telefone:	(38) 99839-4416					Zoneamento:	1,00
Classe do imóvel:	Residencial	Múltiplas frentes:	02 frentes					Vida útil:	#N/D
Área Priv. / Constr.:	0,00 m²	Vu. Construção (R\$ / m²):	0,00	Valor Construção (R\$):	0,00			Topografia:	Plano
Área terreno:	330,00 m²	Testada:	11,00 m	Profundidade:	30,00 m			Superfície:	Seca
Padrão de acabamento:		Estado de conservação:		Idade estimada:					
Valor:	R\$ 70.000,00	Valor unitário (R\$ / m²):	190,91						

AMOSTRA 4		https://sucessoimoveis.imb.br/imoveis/lote-mamoeiro/							
Endereço:	RUA DONA NINA	N°		Complemento:				Localização:	1.15
Bairro:	MAMOEIRO	Cidade:	UNAI	Estado:	MG			Oferta/Vendido:	Oferta
Fonte de informação:	SUCESSO IMOVEIS	Telefone:	(38) 9 9935 9555					Zoneamento:	1,00
Classe do imóvel:	Residencial	Múltiplas frentes:	01 frente					Vida útil:	#N/D
Área Priv. / Constr.:	0,00 m²	Vu. Construção (R\$ / m²):	0,00	Valor Construção (R\$):	0,00			Topografia:	Plano
Área terreno:	450,00 m²	Testada:	15,00 m	Profundidade:	30,00 m			Superfície:	Seca
Padrão de acabamento:		Estado de conservação:		Idade estimada:					
Valor:	R\$ 65.000,00	Valor unitário (R\$ / m²):	130,00						

AMOSTRA 5		https://www.terrafertilmobiliaria.com.br/imovel/terreno-unai-300-m/TE0007-TFUU?from=sale							
Endereço:	RUA JOÃO OLIMPIO	N°		Complemento:				Localização:	1.00
Bairro:	MAMOEIRO	Cidade:		Estado:	MG			Oferta/Vendido:	Oferta
Fonte de informação:	TERRA FERTIL IMOVES	Telefone:	(38) 99839-4416					Zoneamento:	1,00
Classe do imóvel:	Residencial	Múltiplas frentes:	01 frente					Vida útil:	#N/D
Área Priv. / Constr.:	0,00 m²	Vu. Construção (R\$ / m²):	0,00	Valor Construção (R\$):	0,00			Topografia:	Plano
Área terreno:	300,00 m²	Testada:	12,00 m	Profundidade:	25,00 m			Superfície:	Seca
Padrão de acabamento:		Estado de conservação:		Idade estimada:					
Valor:	R\$ 35.000,00	Valor unitário (R\$ / m²):	105,00						

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES													
Amostra	Endereço	R\$ / m²	F.Oferta	Considerar	Não considerar	Não considerar	Considerar	Considerar	Considerar	Considerar	Considerar	Considerar	Homog . R\$ / m²
				F. Zon.	F.Testada	F. Prof	F.Frentes	F.Top	F.Sup.	F.Local	F.Área	FAT	
1	RUA MARIA ROCHA, 0	100,00	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,110	1,000	1,110	111,00
2	RUA XINGU,	96,00	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,110	0,955	1,065	102,28
3	RUA DEZ, 0	190,91	0,90	1,000	1,000	1,000	0,909	1,000	1,000	0,740	0,978	0,628	119,81
4	RUA DONA NINA ,	130,00	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,870	1,057	0,927	120,56
5	RUA JOÃO OLIMPIO,	105,00	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,955	0,955	100,32
Avaliando	Rua José Oliveira Souto, 98	n/a	n/a	1,00	12,00	30,00	1,000	1,00	1,00	1,000	360,000		

DETERMINAÇÃO VALOR DO TERRENO	
Área de Terreno (m²):	360,00
Valor unitário (R\$ / m²):	R\$ 110,79
Valor - Terreno (R\$):	R\$ 39.884,40

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO AVERBADA	
CUB - Custo Unitário Básico:	
Padrão Construtivo:	
Idade:	
Estado de Conservação:	
Valor Unitário (R\$ / m²):	R\$ -
Área adotada (m²):	0,00
Valor - Construção (R\$):	R\$ -

Média aritmética:	110,79
Limite máx.:	144,03
Limite mín.:	77,55
Média saneada:	110,79
Desvio padrão:	9,47
Coef. de variação:	8,55%
N° elementos saneados:	5
t student:	1,533
Resultado:	R\$ 7,26
Intervalo de confiança inferior:	R\$ 103,53 -6,55%
Intervalo de confiança superior:	R\$ 118,05 6,55%
Intervalo de confiabilidade:	1,1500
Vu Adotado (R\$ / m²):	R\$ 110,79

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADA

CUB - Custo Unitário Básico:	R\$	-
Padrão Construtivo:		0
Idade:		0
Estado de Conservação:		0
Valor Unitário (R\$ / m²):	R\$	-
Área adotada (m²):		0,00
Valor - Construção (R\$):	R\$	-

DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor - Terreno (R\$):	R\$	39.884,40
Valor - Construção (R\$):	R\$	-
Fator Ajuste de Comercialização:		1,0000
Valor total (R\$):	R\$	39.884,40

VALOR DE MERCADO	R\$	39.884,40
VALOR DE MERCADO ARREDONDADO	R\$	40.000,00

VALOR TOTAL - AREAS AVERBADAS	Valor - Terreno (R\$):	R\$	39.884,40
	Valor - Construção (R\$):	R\$	-
	Fator Ajuste de Comercialização:		1,0000
	Valor total (R\$):	R\$	39.884,40
	VALOR DE MERCADO	R\$	39.884,40
	VALOR DE MERCADO ARREDONDADO	R\$	40.000,00

Grau de Precisão:	III	0
Grau de Fundamentação:	II	0

VALOR TOTAL - AREAS NÃO AVERBADAS	R\$	39.884,40
	R\$	-
		1,0000
	R\$	39.884,40
	R\$	39.884,40
	R\$	40.000,00

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	5
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					12

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	0%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			III

TABELA 6 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico parra projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	1
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo em estado de novo Ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
SOMATÓRIA					4

TABELA 7 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, e os demais no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			I

TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
SOMATÓRIA					4

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			I

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



AVALIANDO



VIZINHO - SEM ID



VIZINHO - SEM ID



AVALIANDO



AVALIANDO



AVALIANDO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



AVALIANDO



AVALIANDO



AVALIANDO



AVALIANDO