

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa Avaliadora	Valoriza Engenharia LTDA		
Data da Vistoria	11/06/2026	Data do Laudo	15/06/2026
Regime de Ocupação	Desocupado	Comercialização	Boa
Objetivo do Laudo	Valor de Mercado	Modelo do Laudo	Simplificado
Método	Comparativo Direto de Dados de Mercado	Homogeneização	Tratamento por Fatores



Valor da Avaliação	
Valor da Avaliação (R\$)	R\$ 2.580.000,00 (Dois milhões, quinhentos e oitenta mil reais)
Valor de Liquidação (R\$)	R\$ 2.064.000,00 (Dois milhões e sessenta e quatro mil reais)

ARACAJU/SE
JUNHO/2026

1. IDENTIFICAÇÃO/DADOS DO IMÓVEL

Nome do Solicitante:	COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA – SICOOB CREDICOPA
Grupo/Cota:	02115-2026
Tipologia:	Área Rural

Logradouro:	Estrada Vicinal s/n				
Complemento:	Fazenda Boi Preto ou Alegre				
CEP:	38680-000	Bairro:	Zona Rural		
Cidade:	Arinos			UF:	MG
Coordenadas:	16°10'24.5"S 46°06'51.4"W				

Matrícula:	10.336
Comarca/Cartório	Registro de Imóveis da Comarca de Arinos/MG

O imóvel encontra-se ocupado?	☐ SIM	Caso SIM, identificar:
	☒ NÃO	

2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Acabamento	Demográfico
Baixo	Baixo

Zonas de Uso		Infraestrutura Urbana			
	Comercial		Rede de Água		Pavimentação
	Industrial		Rede de Esgoto		Guias e Sarjetas
	Res. Unifamiliar		Energia Elétrica		Gás Canalizado
	Res. Multifamiliar	X	Iluminação Pública		
X	Outros: Rural	X	Telefonia		

Serviços Públicos e Comunitários					
	Coleta de Lixo		Banco		Educação
	Transporte Coletivo		Comércio		Saúde
	Segurança		Lazer		

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

a. TERRENO

Área (ha):	89,50	Lateral Direita (m):	-
Topografia:	Semiplana	Lateral Esquerda (m):	-
Situação:	Isolado	Frente/Testada (m):	-
Formato:	Irregular	Fundos (m):	-

b. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Casa	Uso:	Residencial
Andar:	01 Pavimento	Fração ideal:	-

Padrão de Acabamento:	Estado de Conservação:	Idade Aparente:
Baixo	Reparos Simples	25 anos

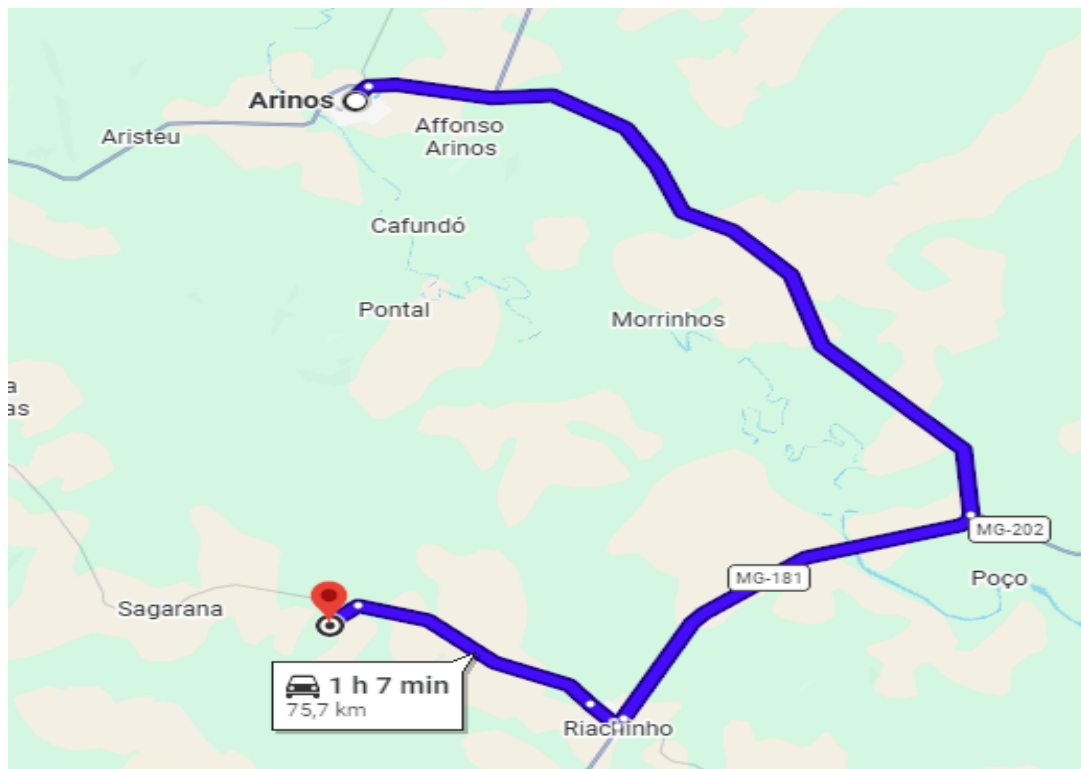
Infraestrutura da Edificação			
	Salão de Festas		Play Ground
	Sala de Jogos		Piscina
	Campo de Futebol		Churrasqueira
	Quadra Poliesportiva		Tv a Cabo
	Jardins		Espaço Gourmet
	Lan House		Outros:
	Não possui equipamentos		

Quadro de Áreas		
Área de Construção Averbadas (m ²)		
Área privativa	Área comum	Área total:
-	-	-
Área de Construção Não Averbadas (m ²)		
Área privativa	Área comum	Área total:
40,00	-	40,00
Área de Construção Total (m ²)		
Área privativa	Área comum	Área total:
40,00	-	40,00

Vaga de Garagem		
Quantidade		
Cobertas	Descobertas	Total
-	-	-

Divisão Interna	Quant.	Piso	Esquadria	Parede	Teto

c. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



4. CONSIDERAÇÕES/OBSERVAÇÕES

O imóvel em estudo refere-se a uma área rural de terras com 89,50ha e topografia semiplana, distando cerca de 75,7 km do centro de Arinos/MG;

As áreas informadas nas documentações fornecidas (Matrícula e CAR) estão de acordo com o vislumbrado in loco e estimado via satélite – Google Maps;

Durante a vistoria realizada, foi observado que, aparentemente propriedade possui uma edificação antiga erigida em seus limites. Ainda, a mesma possui baixo padrão construtivo e estado de conservação regular, bem como sua área não encontra-se averbada. Dessa forma, a mesma foi desconsiderada para efeitos de cálculo;

Além da edificação citada, foi observada a presença de benfeitorias, tais como cercas, cancela e curral;

A delimitação da propriedade foi realizada através do CAR fornecido;

O imóvel possui vocação destinada a pecuária, com área destinada a pecuária, além de reserva legal / vegetação nativa;

Conforme CAR fornecido, a propriedade dispõe de 17,9000ha de área de Reserva Legal;

O acesso ao imóvel é realizado através de Estrada Vicinal, em boas condições, não sendo observada qualquer situação de encravamento e/ou maior dificuldade;

Para a chegada à propriedade, inicia-se o trajeto a partir do Centro de Arinos, seguindo por 1,16 km aproximadamente até pegar a MG-202 e em seguida a MG181 e seguir por mais 59,4 km. Em seguida, na rotatória pegue a 1ª saída para a LMG-638 seguindo por mais 15,2 a entrada da propriedade;

O imóvel foi caracterizado como Classe V conforme a Escala de Norton e teve seu acesso considerado como Muito Bom chegando a um Fator 0,47 de acordo com a Tabela de Fator Solo / Acesso de Mendes Sobrinho;

A vistoria foi realizada dia 11/06/2026, às 15:00h, quando foi realizada uma análise das características internas e externas do imóvel;

Ressalta-se que todos os dados utilizados na pesquisa possuem características similares ao avaliando, estando situados no mesmo município – Arinos/MG;

Devido à tipologia do imóvel – área de terras rural – foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;

Tem-se que, de acordo com estimativas, o imóvel possui:

- Valor Estimado para Área de Reserva: R\$ 180.000,00
- Valor da Área Aproveitável do Imóvel: R\$ 2.400.000,00
- Valor Total do Imóvel: R\$ 2.580.000,00

O Fator de Liquidez adotado foi 0,80, uma vez que o imóvel está inserido em um mercado recessivo, pouco aquecido, com possibilidades de absorção em médio prazo/longo (em torno de 12 a 18 meses);

O laudo possui os seguintes Graus:

- Grau de Fundamentação: II
- Grau de Precisão: II

5. MERCADO

Desempenho de Mercado		Número de Ofertas		Liquidez	
	Recessivo		Baixo		Baixa
	Aquecido	X	Médio	X	Média
X	Normal		Alto		Alta

O imóvel possui condições de liquidez compatíveis com a região onde se localiza, com prazo de comercialização superior a 12 meses, sendo, portanto, considerado uma liquidez média.

6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

7.1	Foi realizada vistoria interna?
Sim.	
7.2	As Informações apresentadas na(s) Matricula(s) do imóvel correspondem às verificadas no local?
Não.	
7.3	O imóvel avaliado encontra-se em condições normais de habitabilidade? Caso não, favor justificar.
Não, pois trata-se de uma área de terras rurais com edificação abandonada.	
7.4	O imóvel avaliado apresenta problemas estruturais ou vícios construtivos aparentes?
Sim.	
7.5	Considerando as condições de conservação e localização, o imóvel apresenta "boa garantia"? Caso não, favor justificar.
Sim.	

Aracaju/SE, 15 de Junho de 2026.

JOÃO PAULO BATISTA DE ALMEIDA
CREA 2716321167/ D / SE

PARTE I - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

MEMORIAL DE CÁLCULO - HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES									
INFORMAÇÕES DO AVALIANDO:									
Área (ha):		89,500							
Topografia:		0,95							
Serviços Públicos:		0,30							
Aproveitamento:		0,90							
Acesso/Capacidade do Solo:		0,47							
FICHA DE PESQUISA									
Dado 01									
	Endereço:	Estrada Vicinal				Cidade/Estado:	Arinos/MG		
	Complemento:	-		Bairro/Distrito:	Zona Rural		Área (ha):	170,00	
	Informante:	João Severo Imóveis		Contato:	(61) 99139-6060		Topografia:	0,95	
	Valor Ofertado (R\$):	R\$ 2.800.000,00		Valor Unitário (R\$/ha):	R\$ 16.470,59		Classe do Solo:	Classe V	
	Acesso/ Capacidade do Solo:	0,45		Serviços Públicos:	0,30		Vocação/Utilização:	Pecuária	
	Observação:	Pastagem		Aproveitamento:	0,90		Oferta/Transação:	Oferta	0,9
	Link de Pesquisa:	https://www.joaoseveromoveis.com.br/imovel/2830924/fazenda-venda-arinos-mg							
Dado 02									
	Endereço:	Estrada Vicinal				Cidade/Estado:	Arinos/MG		
	Complemento:	6 km de Arinos		Bairro/Distrito:	Zona Rural		Área (ha):	205,00	
	Informante:	L.Henrique Corretor Imobiliário		Contato:	(61) 98473-7200		Topografia:	0,95	
	Valor Ofertado (R\$):	R\$ 4.500.000,00		Valor Unitário (R\$/ha):	R\$ 21.951,22		Classe do Solo:	Classe IV	
	Acesso/ Capacidade do Solo:	0,49		Serviços Públicos:	0,25		Vocação/Utilização:	Agropecuária	
	Observação:	Dupla aptidão - foco agricultura		Aproveitamento:	0,95		Oferta/Transação:	Oferta	0,9
	Link de Pesquisa:	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda-sitio-zona-rural-bairros-arinos-venda-R\$4500000-id-2678017804/?source=ranking%2Crp							
Dado 03									
	Endereço:	Estrada Vicinal a 17km do Asfalto				Cidade/Estado:	Arinos/MG		
	Complemento:	17 km de Arinos		Bairro/Distrito:	Zona Rural		Área (ha):	411,00	
	Informante:	Ideal Imóveis Eireli Me		Contato:	chat		Topografia:	0,95	
	Valor Ofertado (R\$):	R\$ 10.750.000,00		Valor Unitário (R\$/ha):	R\$ 26.155,72		Classe do Solo:	Classe V	
	Acesso/ Capacidade do Solo:	0,47		Serviços Públicos:	0,30		Vocação/Utilização:	Pecuária	
	Observação:	180ha formados com divisões		Aproveitamento:	0,90		Oferta/Transação:	Oferta	0,9
	Link de Pesquisa:	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda-sitio-zona-rural-bairros-arinos-4110000m2-venda-R\$10750000-id-2691827468/?source=ranking%2Crp							
Dado 04									
	Endereço:	Estrada Vicinal				Cidade/Estado:	Arinos/MG		
	Complemento:	-		Bairro/Distrito:	Zona Rural		Área (ha):	32,90	
	Informante:	Bela Casa Imobiliária		Contato:	(61) 99881-7799		Topografia:	0,95	
	Valor Ofertado (R\$):	R\$ 1.200.000,00		Valor Unitário (R\$/ha):	R\$ 36.474,16		Classe do Solo:	Classe V	
	Acesso/ Capacidade do Solo:	0,47		Serviços Públicos:	0,30		Vocação/Utilização:	Pecuária	
	Observação:	8,7 ha de cerrado, serra e chapada		Aproveitamento:	0,90		Oferta/Transação:	Oferta	0,9
	Link de Pesquisa:	https://mg.olx.com.br/regiao-de-montes-claros-e-diamantina/terrenos/imovel-para-venda-possui-329000-metros-quadrados-em-zona-rural-arinos-mg-1372435638?is=listing_110							
Dado 05									
	Endereço:	Estrada Vicinal				Cidade/Estado:	Arinos/MG		
	Complemento:	-		Bairro/Distrito:	Zona Rural		Área (ha):	360,00	
	Informante:	Edson Ferreira De Faria		Contato:	(61) 99431-5754		Topografia:	0,95	
	Valor Ofertado (R\$):	R\$ 15.000.000,00		Valor Unitário (R\$/ha):	R\$ 41.666,67		Classe do Solo:	Classe IV	
	Acesso/ Capacidade do Solo:	0,52		Serviços Públicos:	0,30		Vocação/Utilização:	Agropecuária	
	Observação:	Dupla aptidão		Aproveitamento:	0,95		Oferta/Transação:	Oferta	0,9
	Link de Pesquisa:	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda-sitio-3-quartos-zona-rural-bairros-arinos-com-garagem-360000m2-venda-R\$15000000-id-2811446578/?source=ranking%2Crp							

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO													
Dado	Endereço	Oferta Inicial R\$/ha	FOF	Oferta Homog. R\$/ha	FF	FA	FTR	FAC	FSP	FTP	FAP	Índice Resultante	Valor Homog. R\$/ha
1	Estrada Vicinal	R\$ 16.470,59	0,90	R\$ 14.823,53	0,90	1,08	1,25	1,04	1,00	1,00	1,00	1,378	R\$ 20.425,97
2	Estrada Vicinal	R\$ 21.951,22	0,90	R\$ 19.756,10	0,90	1,11	1,10	0,96	1,20	1,00	0,95	1,316	R\$ 25.993,19
3	Estrada Vicinal a 17km do Asfalto	R\$ 26.155,72	0,90	R\$ 23.540,15	0,90	1,21	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,360	R\$ 32.012,43
4	Estrada Vicinal	R\$ 36.474,16	0,90	R\$ 32.826,75	0,90	0,88	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,932	R\$ 30.608,07
5	Estrada Vicinal	R\$ 41.666,67	0,90	R\$ 37.500,00	0,90	1,19	0,90	0,90	1,00	1,00	0,95	0,941	R\$ 35.296,88

Legenda	
FF	Fator Fonte
FA	Fator Área
FTR	Fator Transposição
FAC	Fator Acesso/Capacidade do Solo
FSP	Fator Serviços Públicos
FTP	Fator Topografia
FAP	Fator Aproveitamento

Média Homogeneizada:		R\$ 28.867,31
Limites (+/- 30%)	Inferior:	R\$ 1.806.000,00
	Superior:	R\$ 3.354.000,00
Área (ha)		89,5000
Valor Unitário (R\$/ha):		R\$ 28.867,31
Valor Total (R\$):		R\$ 2.583.624,19
Fator Atratividade:		1,00
Valor Adotado:		R\$ 2.580.000,00

m²/HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz
R\$ 20.425,97	-1,4596
R\$ 25.993,19	-0,4970
R\$ 32.012,43	0,5438
R\$ 30.608,07	0,3010
R\$ 35.296,88	1,1118

Diferenças entre X e Xi	
DADO 1	-R\$ 8.441,33
DADO 2	-R\$ 2.874,12
DADO 3	R\$ 3.145,12
DADO 4	R\$ 1.740,76
DADO 5	R\$ 6.429,57

MEDIDAS DE DISPERSÃO	
Variância:	33.444.521,05
Desvio Padrão:	5783,12
Coefficiente Variação:	20,03%
Amplitude:	7929,57
A/Xm	27,47%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:			
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja:			
$d = X_i - \bar{X} / S < VC$			
Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65			
DADO 1	-1,4596	< 1,65	✓ dado aprovado
DADO 2	-0,4970	< 1,65	✓ dado aprovado
DADO 3	0,5438	< 1,65	✓ dado aprovado
DADO 4	0,3010	< 1,65	✓ dado aprovado
DADO 5	1,1118	< 1,65	✓ dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%	
Qntd Dados:	5
T de Student:	1,533
I 0,80=	R\$ 32.832,09
I 0,80=	R\$ 24.902,52
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:	
R\$ 2.938.472,45	→ Limite Superior
&	
R\$ 2.228.775,93	→ Limite Inferior

PARTE II – ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Rodovia



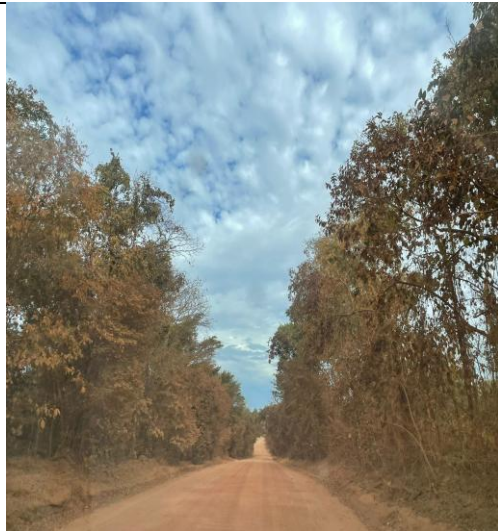
Rodovia



Estrada de Acesso



Estrada de Acesso



Porteira



Pastagem



Pastagem



Pastagem



Pastagem



Pastagem



Pastagem



Pastagem



Gado



Curral



Casa Abandonada



Casa Abandonada



Caixa D`água



Cachoeira



Poço Artesiano



Placa Solar

