

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Sicoob Confederação		
Grupo/Cota:	696/2025		
Proponente:	ZAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA		
Logradouro:	Avenida Miguel Couto	Nº S/Nº	
Complemento:	Área A02C	Empreendimento: -	
CEP:	29906-820	Bairro: Palmital	
Cidade:	Linhares	UF: ES	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 658.000,00	R\$ 526.400,00
(seiscentos e cinquenta e oito mil reais)	(quinhentos e vinte e seis mil e quatrocentos reais)

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m²
Não Averbada	0,00m²
Total	0,00m²
Área de terreno	746,42m²

Imóvel com fração	
Privativa	0,00m²
Privativa Descob.	0,00m²
Área Comum	0,00m²
Área Total	0,00m²
Garagem individualizada	0,00m²

São Paulo, 03, de setembro de 2025

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

- | | | | | |
|--|--|--|--|--|
| ☒ Água | ☒ Esgoto sanitário | ☒ Energia elétrica | ☒ Iluminação Pública | ☐ Fossa |
| ☒ Pavimentação | ☒ Esgoto pluvial | ☒ Telefone | ☐ Gás canalizado | ☐ Cisterna/Poço |

Serviços públicos e comunitários

- | | | | | |
|--|--|---------------------------------|------------------------------------|--|
| ☐ Metrô | ☐ Rede bancária | ☐ Lazer | ☐ Aeroporto | ☒ Clínicas/Hospitais |
| ☒ Escola | ☒ Centro comercial | ☐ Parque | ☐ Segurança | ☒ Coleta de lixo |
| ☒ Ônibus | ☐ Shopping | | | |

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO**IMPLANTAÇÃO**

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENOÁrea: 746,42m²

Testada: -

Fração Ideal: 100,000000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: - Anos

Estado de Conservação: -

Uso: -

Ocupação: -

Tipo: Terreno

Andar: -

Padrão Construtivo: -

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Não

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

- | | | | | |
|--|---|--|---|--|
| ☐ Academia | ☐ Espaço gourmet | ☐ Lavanderia | ☐ Playground | ☐ Salão de festas |
| ☐ Brinquedoteca | ☐ Interfone | ☐ Piscina | ☐ Quadra | ☐ Sauna |
| ☐ Churrasqueira | ☐ Jardins | ☐ Pista de cooper | ☐ Salão de jogos | ☐ Vig. Eletrônica |

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL**7.1 - O imóvel encontra-se ocupado?**

Não

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 53521 do 1º Registro de Imóveis de Linhares - ES
Inscrição imobiliária	nº 0109105223001
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**9.1 - Descrição do imóvel avaliando**

Trata-se de um imóvel situado na Avenida Miguel Couto , S/Nº, Área A02C, bairro Palmital , no município de Linhares - ES.

Descrição detalhada do avaliando segue no item 11.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**10.1 - Foi realizada a vistoria interna?**

Sim

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Não

10.3 - O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia?

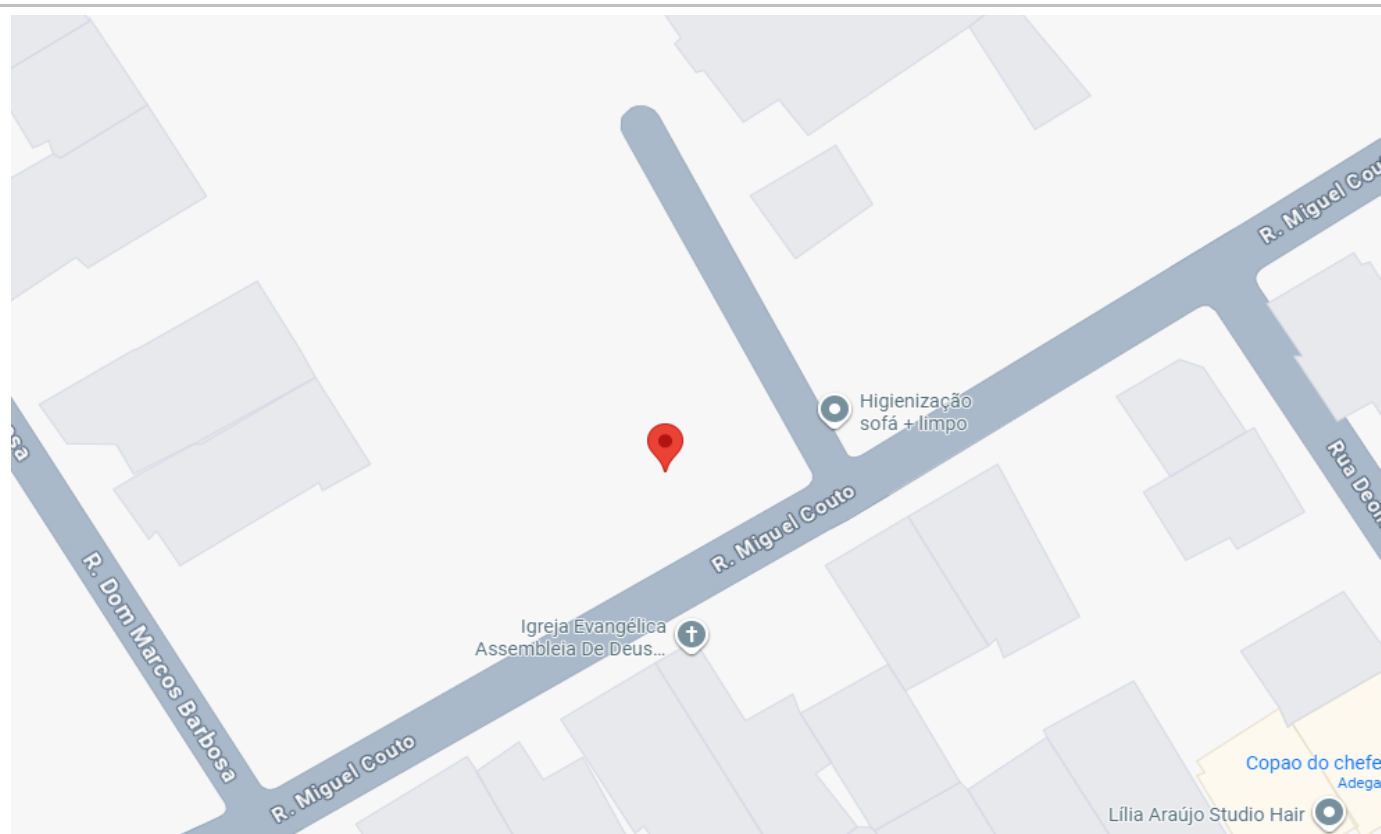
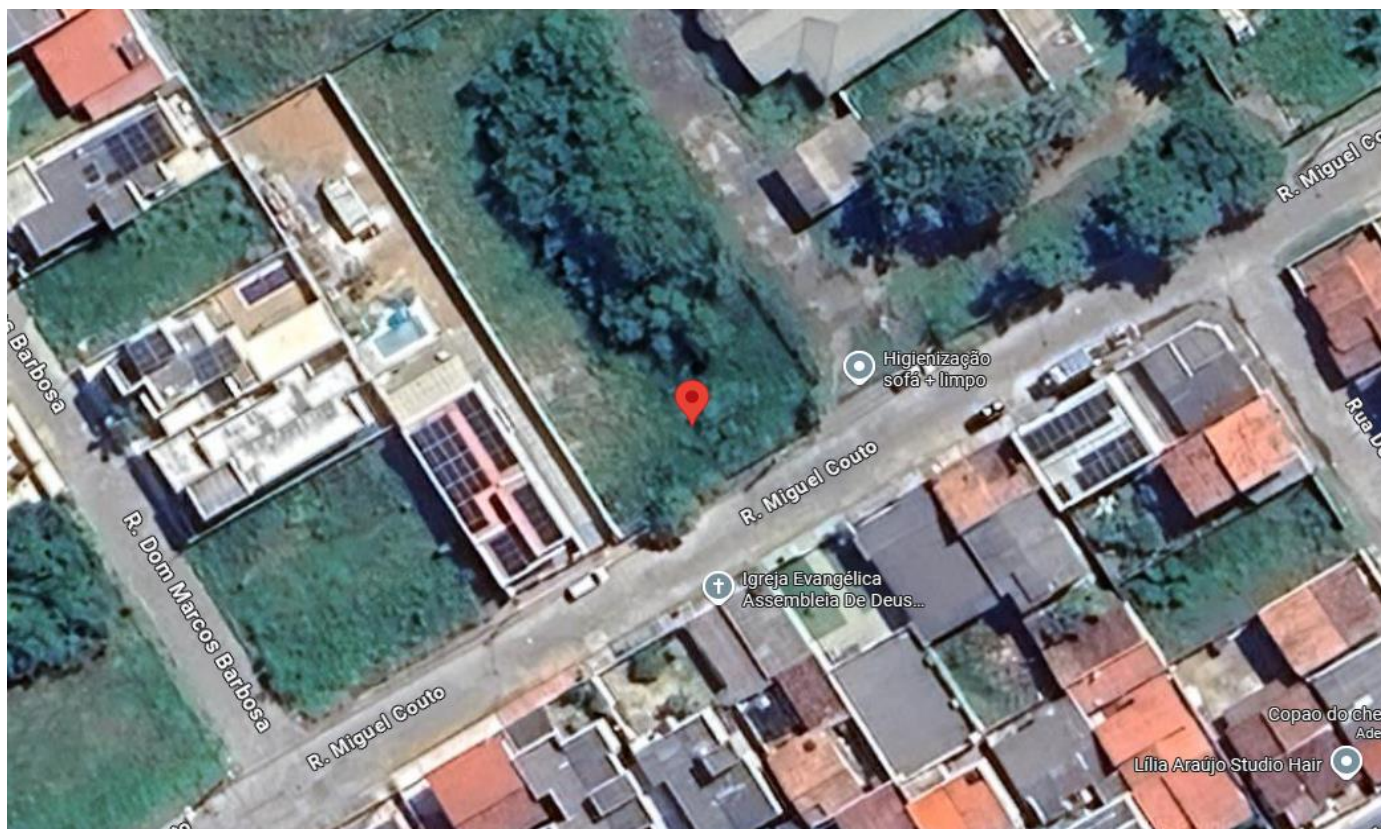
* Sim (ver ressalvas no item 19)

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Terreno	1	-	-	-	-

12 - LOCALIZAÇÃO

19°22'21.6"S 40°03'24.2"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-ES (R8-N) jul/25 R\$ 2.762,72

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Palmital	Nº:	-	Bairro: Aviso	03/09/2025
Cidade:	Linhães	UF:	ES	Fonte: dreamcasa 3	Chat
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
100,00m²	0	0	Simplex	25	Regular
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
276,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 500.000,00	R\$ 230.127,06	R\$ 2.301,27	R\$ 269.872,94	R\$ 977,80	Ofertado
Observações:	-				

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	São José	Nº:	-	Bairro: São José	03/09/2025
Cidade:	Linhães	UF:	ES	Fonte: Allan Santos	Chat
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
180,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 210.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 210.000,00	R\$ 1.166,67	Ofertado
Observações:	-				

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Interlagos	Nº:	-	Bairro: Interlagos	03/09/2025
Cidade:	Linhães	UF:	ES	Fonte: Lincon Imóveis	(27) 99627-7070
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
400,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 350.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 350.000,00	R\$ 875,00	Ofertado
Observações:	-				

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	São José	Nº:	-	Bairro: São José	03/09/2025
Cidade:	Linhães	UF:	ES	Fonte: Arbo	(11) 4040-3939
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
467,00m²	0,00m	Esquina	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 450.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 450.000,00	R\$ 963,60	Ofertado
Observações:	-				

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	São José	Nº:	-	Bairro: São José	03/09/2025
Cidade:	Linhães	UF:	ES	Fonte: MAXIMINO E BELIZARIO SERVICOS LTDA	(27) 99984-1074
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
130,00m²	0	0	Simplex - Mín.	28	Regular
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
300,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 550.000,00	R\$ 249.460,62	R\$ 1.918,93	R\$ 300.539,38	R\$ 1.001,80	Ofertado
Observações:	-				

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m² Hom.
1	R\$ 977,80	0,9000	1,1000	0,8831	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 854,82
2	R\$ 1.166,67	0,9000	1,1000	0,8371	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 966,87
3	R\$ 875,00	0,9000	1,1000	0,9250	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 801,27
4	R\$ 963,60	0,9000	1,1000	0,9431	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 899,65
5	R\$ 1.001,80	0,9000	1,1000	0,8923	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 884,98

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.tg. = Fator Topografia

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 4.407,59

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 881,52

Limite Inferior (-30%) = R\$ 617,06

Limite Superior (+30%) = R\$ 1.145,97

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m²	Total - Terreno
746,42m²	R\$ 881,52	R\$ 658.000,00

CUB-ES (R8-N)		Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
		Terreno	Nada Consta	Nada Consta
R\$ 2.762,72		0,000		0,0000
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total
0,00m²	1,00	0,00m²	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total
0,00m²	1,00	0,00m²	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Valor total das benfeitorias

R\$ 0,00

F.a.¹

VALOR TOTAL DO IMÓVEL²

1,00

R\$ 658.000,00

(seiscentos e cinquenta e oito mil reais)

¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança		9,45%	
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			III
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		R\$ 881,52
Limite superior		R\$ 1.145,97
Limite inferior		R\$ 617,06
Desvio Padrão		60,78
Coeficiente de Variação		6,90%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	4,73%	R\$ 923,19
Limite Inferior	-4,73%	R\$ 839,85

São Paulo, 03, de setembro de 2025

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a 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 desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
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 mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Trata-se de um imóvel situado na Avenida Miguel Couto , S/Nº, Área A02C, bairro Palmital , no município de Linhares - ES.

Dados extraídos dos documentos apresentados e por meio de constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área de terreno de 746,420m².

Durante a vistoria não foi encontrada a identificação de lote/quadra ou logradouro.

A localização do imóvel foi indicada e confirmada pelo acompanhante no ato da vistoria.

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo Método Evolutivo. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III e atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.

MARCOS FORTUNATO
TAVEIRA:31771967889

Assinado de forma digital por
MARCOS FORTUNATO
TAVEIRA:31771967889
Dados: 2025.09.03 16:33:44 -03'00'

Engº Marcos Fortunato Taveira
CREA: 5.068.999.408
MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
São Paulo, 03, de setembro de 2025

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro



Logradouro



Vizinho frontal



Vizinho à esquerda



Vizinho à direita



Fachada do avaliando

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista do avaliando



Vista do avaliando



Vista do avaliando

Em branco

-

Em branco

Em branco

-

-