PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA: 01 IMÓVEL ALAMEDA MEDITERRÂNEO, Nº80, LOTEAMENTO FECHADO SANTA PAULA ROYAL PARK RESIDENCE, UBERLÂNDIA-MG.

MATRÍCULA: 109.497 – 332,40m²

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CARTÓRIO 1º OFÍCIO IMÓVEIS – UBERLÂNDIA - MG

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Parecer, atendendo à solicitação da empresa COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO OESTE MINEIRO LTDA – SICOOB CREDICOPA – CNPJ: 71.297.899/0004-47, determinar o valor de mercado atualizado de 01 Imóvel, nesta cidade, na Alameda Mediterrâneo Nº80 – Loteamento Fechado Santa Paula Royal Park Residence, Bairro Jardim Inconfidência em Uberlândia-MG, constituído por 01 Imóvel(Casa Residencial), com todas as suas benfeitorias, instalações e pertences, objeto deste **PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**.

Este Laudo de Avaliação atende a todos os requisitos **da Lei nº. 6.530/78,** que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.** A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.**

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, e do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.**

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a **determinação técnica do Valor de Mercado de 01 Imóvel** situado em **Uberlândia (MG), na Alameda Mediterrâneo Nº80 – Loteamento fechado Santa Paula Royal Park Residence, 211 – Bairro Jardim Inconfidência,** com todas suas benfeitorias, instalações e pertences existentes, **com área de Terreno de 332,40m² e área construída segundo documentação fornecida pela parte contratante de 251,90m²**, para **Atualização de Valor de Mercado**.

3. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL

O Proprietário do Imóvel é**, COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO OESTE MINEIRO LTDA – SICOOB CREDICOPA – CNPJ: 71.297.899/0001-02, conforme documentação fornecida pela Contratante.**

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Matrícula: 109.497 – 1° CRI Uberlândia - MG	**LIVRO 2 – REGISTRO GERAL**
Área do Terreno	**332,40m²**
Área Construída	**251,90m²**

Condomínio Royal Park Residence – Uberlândia (MG)

Localizado na **Avenida Geraldo Abrão**, no bairro **Jardim Inconfidência**, setor Sul de Uberlândia, o Royal Park Residence é um condomínio de casas de alto padrão que oferece infraestrutura moderna e segurança residencial.

Características gerais:

- **Tipologia das unidades**: casas com **190 a 310 m²** de área construída, com **3 a 4 quartos**, entre **3 a 4 suítes**, além de **2 a 4 vagas de garagem**, dependendo do modelo.
- **Infraestrutura interna**:
- **Portaria 24 h** e **monitoramento eletrônico** garantindo segurança contínua.
- **Água, esgoto e aquecimento elétrico** instalados nas casas.
- Acessibilidade com rampas e vagas adaptadas.
- **Lazer e convivência**:
- **Salão de festas**, **quadra poliesportiva**, **churrasqueira** e **playground** em área comum.
- **Jardins e áreas verdes** integradas ao projeto do condomínio.

Diferenciais e percepção no mercado:

- O condomínio apresenta como diferenciais a **segurança reforçada**, **infraestrutura de lazer completa** e **acabamentos modernos** nas unidades.

Bairro: Jardim Inconfidência (Royal Park integrado)

O **Jardim Inconfidência**, onde está inserido o Royal Park, faz parte da **Zona Sul de Uberlândia**, região valorizada e com excelente infraestrutura urbana.

Perfil urbano e infraestrutura:

- É uma região **predominantemente residencial com condomínios de médio e alto padrão**, integrando-se a loteamentos consolidados.
- Possui **vias principais de acesso**, transporte público e oferta de serviços próximos — tais como supermercados, escolas, clínicas e comércio local.

Contexto da Zona Sul:

- A Zona Sul de Uberlândia é composta por bairros importantes destacando-se pelo **equilíbrio entre moradia, comércio e serviços públicos**.

Importância e conveniência:

- O bairro faz parte de uma região de fácil conexão com os principais corredores da cidade, e com perfil familiar e planejado.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG
Avenida Cesário Alvim, nº. 356, Centro

Protocolo 1.187.866
09:00
Página 01

Oficial: Márcio Ribeiro Pereira

Patricia Testa Pereira — *Oficial Substituta*
Joelia da Silva Ribeiro — *Oficial Substituta*
Denise Testa Pereira — *Oficial Substituta*
Roberta de Castro Figueiredo — *Escrevente*
Daniele Amstaldem de Oliveira — *Escrevente*
Lorena Marques de Sousa — *Escrevente*

C E R T I D Ã O

CNM: 032136.2.0109497-15

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
=109.497=	01

1º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Uberlândia – MG, 24 de agosto de 2004

I M Ó V E L: Um terreno situado nesta cidade, no Loteamento Fechado Santa Paula Royal Park Residence, designado pelo lote interno nº. 27 da quadra nº. 04, medindo doze (12,00) metros de frente e aos fundos, por vinte e sete metros e setenta (27,70) centímetros de extensão dos lados, com a área de 332,40m², confrontando pela frente com a Alameda Mediterrâneo, pelo lado direito com o lote nº. 26, pelos fundos com o lote nº. 09, e pelo lado esquerdo com o lote nº. 28.
PROPRIETÁRIA: SANTA PAULA LOTEADORA LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº. 02.315.886/0001-98.
Registro anterior: Matrícula nº. 106.216 livro 2 Reg. Geral deste Ofício.

AV-1-109.497- Protocolo nº. 245.736, em 06 de agosto de 2004- ORIGEM DO LOTE- A requerimento da proprietária datado de 18/05/2004, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula adquiriu individualidade com o registro do Loteamento Fechado Santa Paula Royal Park Residence sob o R-2-106.216, deste Ofício. Em 24/08/2004.
Dou fé:

AV-2-109.497- Protocolo nº. 246.051, em 13 de agosto de 2004- CONCESSÃO DE USO- O uso das áreas públicas provenientes do Loteamento Fechado Santa Paula Royal Park Residence, constantes da AV-4-106.216, deste Ofício, foi outorgado pelo Município de Uberlândia, através de Termo de Concessão Administrativa de Uso de Espaços Públicos de Loteamento datado de 15/03/2004, à Associação dos Moradores do Loteamento Fechado Santa Paula Royal Park Residence. Em 24/08/2004. Dou fé:

AV-3-109.497- Protocolo nº. 246.051, em 13 de agosto de 2004- Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula sujeita-se às restrições urbanísticas e condições especiais de uso definidos no Código de Edificação dos Lotes do Loteamento Fechado Santa Paula Royal Park Residence, constantes da AV-5-106.216, deste Ofício. Em 24/08/2004.
Dou fé:

AV-4-109.497- Protocolo nº. 246.051, em 13 de agosto de 2004- PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO MEDIANTE GARANTIA HIPOTECÁRIA- Consta do R-6-106.216, deste Ofício, que o imóvel desta matrícula foi dado em garantia ao Município de Uberlândia para execução das obras de engenharia e infra-estrutura do Loteamento Fechado Santa Paula Royal Park Residence. Em 24/08/2004.
Dou fé:

AV-5-109.497- Protocolo nº. 256.116, em 15 de abril de 2005- A requerimento da proprietária datado de 15/04/2005, e em virtude de autorização dada pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente através do ofício nº. 063/SEDUR-GS datado de 14/04/2005, procedo ao CANCELAMENTO da AV-4-109.497. Em 02/05/2005. Dou fé:

AV-6-109.497- Protocolo nº 422.830, em 14 de novembro de 2013- A

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LVBF9-8VQAF-2RB62-AW97X.

CNM: 032136.2.0109497-15

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha 01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

requerimento da proprietária, que juntou cópia do Instrumento Particular de 3ª Alteração Contratual, datado de 10/05/2006, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o nº 3560319, em data de 12/07/2006, procede-se a esta averbação para constar que a mesma teve sua denominação social alterada para "GSP LOTEADORA LTDA". Em 29/11/2013.
Dou fé:

R-7-109.497- Protocolo nº 422.831, em 14 de novembro de 2013- Transmitente: GSP Loteadora Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, 355, Bairro Jardim Altamira, CNPJ 02.315.886/0001-98, neste ato, representada por sua procuradora Gisele Cristina Oliveira Buiatti, CPF 034.081.976-60, conforme procuração lavrada pelo Serviço Notarial da Comarca de Cambará-PR, no livro 0135 às fls. 064/064v. ADQUIRENTE: EDUARDO DA SILVA BORGES, brasileiro, construtor, CI M-3.420.761-SSP/MG, CPF 517.646.106-44, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Débora Faria de Oliveira Borges, brasileira, dentista, CI MG-6.196.374-SSP/MG, CPF 966.291.266-53, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Geraldo Abrão, 611, Santa Luzia. Escritura pública de COMPRA E VENDA lavrada pelo 1º Serviço Notarial da Comarca de Canápolis-MG, em data de 02/08/2013, no livro nº 055 às fls. 023. VALOR: R$49.460,00, e avaliado para efeitos fiscais pelo mesmo valor. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0201-14-11-0027-0000. Em 29/11/2013.
Dou fé:

AV-8-109.497- Protocolo nº 504.053, em 07 de julho de 2017- A requerimento da interessada, que juntou certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, datada de 24/05/2017, e conforme HABITE-SE nº 571 de 23/04/2013, procede-se a esta averbação para constar que foi efetuado o lançamento do prédio edificado no lote nº 27 da quadra nº 04, na Alameda Mediterrâneo, nº 80, do loteamento Fechado Santa Paula Royal Park Residence, com a área construída de 251,90m² (residencial), com o valor venal da construção de R$74.852,08, em nome de Eduardo da Silva Borges. Emol.: R$593,48, TFJ.: R$228,68, Total: R$822,16. Em 24/07/2017.
Dou fé:

AV-9-109.497- Protocolo nº 504.053, em 07 de julho de 2017- CND/INSS - Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 001172017-88888833, referente a área residencial de obra nova de 251,90m². Emol.: R$15,50, TFJ.: R$4,87, Total: R$20,37. Em 24/07/2017. Dou fé:

R-10-109.497- Protocolo nº 519.441, em 06 de fevereiro de 2018, reapresentado em 28/02/2018- Transmitentes: Eduardo da Silva Borges, construtor, CI M-3.420.761-SSP/MG, CPF 517.646.106-44, e sua mulher Débora

Continua na ficha 02

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LVBF9-8VQAF-2RB62-AW97X.

continuação

CNM: 032136.2.0109497-15

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula	Ficha
109.497	02

Uberlândia - MG, 05 de março de 2018

Faria de Oliveira Borges, dentista, CI MG-6.196.374-SSP/MG, CPF 966.291.266-53, brasileiros, capazes, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 11/01/1995, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Geraldo Abrão, 611, Bairro Santa Luzia. ADQUIRENTES: CLAUDINE SARAIVA DA SILVA, brasileira, solteira, maior, capaz, empresária, CI MG-10.422.583-SSP/MG, CPF 039.846.356-56; e, HEMERSON DE ARAUJO LIMA, brasileiro, solteiro, maior, capaz, empresário, CI MG-12.571.377-SSP/MG, CPF 001.120.016-29, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, na Alameda Mediterrâneo, 80, Loteamento Fechado Santa Paula Royal Park Residence. Escritura pública de COMPRA E VENDA lavrada pelo 1º Serviço Notarial da Comarca de Canápolis-MG, em data de 26/05/2017, no livro nº 082N às fls. 185/186, e escritura pública de Aditamento lavrada pelo mesmo Serviço Notarial, em data de 27/02/2018, livro 092N às fls.066. VALOR: R$700.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R$750.000,00. A presente aquisição é feita em *partes iguais*. Emol.: R$1.867,60, TFJ.: R$1.234,01, Total: R$3.101,61. Em 05/03/2018. Dou fé:

R-11-109.497- Protocolo nº 544.894, em 02 de janeiro de 2019- CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - EMPRÉSTIMO nº 268165. EMITENTE/DEVEDORA: Triagro Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida José Andraus Gassani, 6.145, anexo 2, Distrito Industrial, CNPJ 21.755.517/0001-60. GARANTIDORES FIDUCIANTES: Claudine Saraiva da Silva, brasileira, solteira, maior, administradora, CNH 01561980455-DETRAN/MG, CPF 039.846.356-56, com endereço nesta cidade, na Avenida Geraldo Abrão, 611, casa 80, Santa Luzia; e, Hemerson de Araújo Lima, brasileiro, solteiro, maior, administrador, CNH 05944753105-DETRAN/MG, CPF 001.120.016-29, com endereço nesta cidade, na Avenida Geraldo Abrão, 611, Santa Luzia. CREDORA: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Oeste Mineiro Ltda - SICOOB CREDICOPA, com endereço em Patos de Minas-MG, na Praça Desembargador Frederico, 37, Centro, CNPJ 71.297.899/0001-02. VALOR CONTRATADO: R$410.000,00. Nº DE PARCELAS: 95. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO: mensal. DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA: 15/02/2019. DATA VENCIMENTO DA OPERAÇÃO: 15/12/2026. PRAÇA E LOCAL DE PAGAMENTO: Uberlândia-MG. ENCARGOS FINANCEIROS: Juros de Mora: 1,00% a.m. ÍNDICE DE CORREÇÃO: Certificado Depósito Interbancário. PERCENTUAL DO ÍNDICE DE CORREÇÃO: 200,00%. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC Decrescente. CET: 0,04% a.m./0,45% a.a. PRAZO DE CARÊNCIA: 60 (sessenta) dias, contados do vencimento da parcela. VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R$644.000,00. GARANTIA: Em garantia da dívida ora confessada os garantidores fiduciantes **constituíram a propriedade fiduciária** do imóvel desta matrícula em favor da credora. As partes se obrigam pelas demais condições constantes da cédula, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. EMISSÃO: Uberlândia-MG, 31/12/2018. Emol.: R$2.010,87, TFJ.: R$1.114,22, Total: R$3.125,09 -

Continua no verso.

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LVBF9-8VQAF-2RB62-AW97X.

continuação

CNM: 032136.2.0109497-15

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha 02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Qtd/Cod: 1/4545-0. Em 04/01/2019. Dou fé:

AV-12-109.497- Protocolo nº 650.602, em 26 de julho de 2022- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Oeste Mineiro Ltda - SICOOB CREDICOPA, através de instrumento particular, datado de 20/07/2022, procede-se ao cancelamento do R-11-109.497. Emol.: R$91,27, TFJ.: R$28,40, ISSQN.: R$1,72, Total: R$121,39 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: FXR31535. Código de Segurança: 4216-2794-1505-4912. Em 01/08/2022.
Dou fé:

R-13-109.497- Protocolo nº 650.603, em 26 de julho de 2022- EMITENTE/DEVEDORA: Triagro Ltda, com endereço nesta cidade, na Avenida José Andraus Gassani, 6145, anexo 2, esquina com a Rua Décio Spirandelli Carvalho, 100, Distrito Industrial, CNPJ 21.755.517/0001-60, neste ato, representada por Claudine Saraiva da Silva, adiante qualificada. AVALISTAS/GARANTIDORES FIDUCIANTES: CLAUDINE SARAIVA DA SILVA, brasileira, convivente em união estável sob o regime da comunhão parcial, administradora, CNH 01561980455-DETRAN/MG, CPF 039.846.356-56, com endereço nesta cidade, na Avenida Geraldo Abrão, 611, Alameda Mediterrâneo, 80, Condomínio Royal Park, Jardim Inconfidência; e, HEMERSON DE ARAUJO LIMA, brasileiro, convivente em união estável sob o regime da comunhão parcial, diretor geral de empresa e organizações (exceto de interesse público), CNH 05944753105-DETRAN/MG, CPF 001.120.016-29, com endereço nesta cidade, na Avenida Geraldo Abrão, 611, Alameda Mediterrâneo, 80, Condomínio Royal Park, Jardim Inconfidência. CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA - SICOOB CREDICOPA, com endereço em Patos de Minas-MG, na Praça Desembargador Frederico, 37, Centro, CNPJ 71.297.899/0001-02. Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 500208, datada de Uberlândia-MG, 20/07/2022, os garantidores fiduciantes **constituíram a propriedade fiduciária** do imóvel desta matrícula em favor da credora. CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO- SALDO DEVEDOR TOTAL RECONHECIDO E CONFESSADO: R$1.062.052,55. VALOR TOTAL DA OPERAÇÃO: R$1.076.911,69. PRAÇA DE PAGAMENTO: Uberlândia-MG. Nº DE PARCELAS: 100. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO: mensal. DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA: 12/08/2022. DATA DE VENCIMENTO DA OPERAÇÃO: 12/11/2030. ENCARGOS FINANCEIROS: Taxa Efetiva de Juros Remuneratórios: 0,5000% a.m./6,1677% a.a. ÍNDICE DE CORREÇÃO: Taxa Selic. PERCENTUAL DO ÍNDICE DE CORREÇÃO: 100,00%. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC Decrescente. CET: 0,53% a.m./6,67% a.a. VALOR TOTAL DEVIDO: R$1.076.921,69. VALOR LIBERADO: R$1.062.052,55 (98,62%). TOTAL DE DESPESAS: R$14.869,14 (1,38%). PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 60 (sessenta) dias do vencimento da parcela. VALOR DO IMÓVEL

Continua na ficha 03

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LVBF9-8VQAF-2RB62-AW97X.

continuação

CNM: 032136.2.0109497-15

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula	Ficha
109.497	03

Uberlândia - MG, 01 de agosto de 2022

PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R$1.400.000,00. As partes se obrigam pelas demais condições constantes da cédula, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emol.: R$3.192,88, TFJ.: R$2.464,48, ISSQN.: R$60,24, Total: R$5.717,60 - Qtd/Cod: 1/4549-2. Número do Selo: FXR31541. Código de Segurança: 6329-0066-9101-8564. Em 01/08/2022.
Dou fé:

AV-14-109.497- Protocolo nº 699.187, em 19 de dezembro de 2023, reapresentado em 18/01/2024- ADITIVO- Através do Termo Aditivo à Cédula de Crédito Bancário nº 500208, datado de Uberlândia-MG, 14/12/2023, as partes têm justos e acordados, neste ato, renegociar a referida Cédula, registrada no R-13-109.497, alterando as condições da operação de empréstimo, conforme abaixo segue: CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO- Nº DE PARCELAS REMANESCENTES: 83. NOVA DATA DE VENCIMENTO DA OPERAÇÃO: 12/11/2031. RATIFICAÇÃO- As partes ratificam as demais cláusulas e condições do instrumento ora aditado, que ficam mantidas tal como nela se contém, para todos os fins de direito, não implicando em novação o presente termo aditivo, que passa a fazer parte integrante da cédula ora aditada. Emol.: R$25,17, TFJ.: R$7,90, ISSQN.: R$0,48, Total: R$33,55 - Qtd/Cod: 1/4134-3. Número do Selo: HKA72136. Código de Segurança: 3982-5045-9777-8982. Em 23/01/2024.
Dou fé:

AV-15-109.497- Protocolo nº 756.285, em 11 de julho de 2025, reapresentado em 22/07/2025- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE-** Conforme requerimento datado de Patos de Minas, 10/07/2025, fica consolidada a propriedade do imóvel constante desta matrícula, em nome da credora fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA - SICOOB CREDICOPA, com sede em Patos de Minas-MG, na Rua Olegário Maciel, 443, CNPJ 71.297.899/0001-02, visto que não houve a purgação da mora pelos devedores Triagro Ltda, Claudine Saraiva da Silva e Hemerson de Araujo Lima, quando intimados à satisfazer as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, ficando a fiduciária com o ônus decorrente do artigo 27, da Lei nº 9.514/97. AVALIAÇÃO FISCAL: R$1.400.000,00. ITBI no valor de R$28.000,00, recolhido junto ao Sicoob, em data de 01/07/2025. Foram apresentadas: certidões do decurso do prazo sem a purga da mora, datadas de 20/05/2025 e 05/06/2025; e, certidão negativa de débito emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 10/07/2025, Nº Protocolo ITBI: 0.085.274/25-92. Emol.: R$3.729,18, Recompe.: R$280,69, TFJ.: R$3.095,20, ISSQN.: R$74,58, FDMP, Fegaj e Feage.: R$0,00, Total.: R$7.179,65 - Qtd/Cod: 1/4250-7. Número do Selo: JDY23780. Código de Segurança: 7509-1758-6122-2517. Em 29/07/2025.
Dou fé:

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LVBF9-8VQAF-2RB62-AW97X.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico e dou fé, nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula 109497. Certifico mais, que a realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art.5º-A da Lei 15.424/2004. Uberlândia, 29 de julho de 2025.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 14.063/2020. Sua emissão pode ser confirmada pela consulta do selo no site do TJMG https://selos.tjmg.jus.br/, e o arquivo.pdf/a poderá ser submetido ao Verificador de Conformidade do Padrão ICP-Brasil disponível em https://validar.iti.gov.br/

Assinado digitalmente por: Marcio Ribeiro Pereira

Emolumentos: R$26,97 Recompe: R$2,03 Taxa de Fiscalização: R$10,25 ISS R$0,54 Valor final: R$39,79

PODER JUDICIÁRIO - TJMG **CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA** **1º Ofício de Registro de Imóveis** **Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6**
SELO DE CONSULTA: JDY23804 **CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5659.3948.1037.9673**
Quantidade de atos praticados:1 Marcio Ribeiro Pereira - Oficial **Emol. R$29,00 - TFJ R$10,25 - ISS R$ 0,54 - Valor final R$39,79** Consulte a validade deste selo no site **https://selos.tjmg.jus.br**

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LVBF9-8VQAF-2RB62-AW97X.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico nos termos do art. 19, § 1* da Lei n° 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula n° 104.310. O referido é verdade, dá fé.

Uberlândia, 29 de Julho de 2025.

6. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Não foram realizadas pesquisas para atestar a situação legal do Imóvel, por não ser o objetivo deste laudo.

7. VISTORIA DO IMÓVEL – MÉTODO DE AVALIAÇÃO – CARACTERIZAÇÃO DO BAIRRO

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 04/08/2025, às 13:40h.

Neste Parecer Avaliatório estão sendo usados o Método Comparativo de Dados de Mercado – MCDDM, que é o método indicado pela Norma para a referida Avaliação.

O Bairro Jardim Inconfidência possui ruas pavimentadas, meio-fio, calçadas, energia elétrica, água, rede de esgoto, rede de água pluvial, entrega postal, linhas de ônibus e telefonia.

8. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Justificativa para Utilização de Amostras Complementares

No levantamento de dados de mercado realizado para a avaliação do imóvel situado no Condomínio Royal Park, em Uberlândia/MG, identificaram-se apenas duas amostras de terrenos disponíveis no próprio empreendimento, sendo as duas primeiras amostras do quadro a seguir, número considerado insuficiente para uma análise comparativa representativa e estatisticamente consistente.

Com vistas a complementar a amostragem e assegurar maior confiabilidade aos resultados, foram incluídos na pesquisa lotes disponíveis no Condomínio Vila Real Exclusive, localizado em área imediatamente adjacente ao Royal Park(Ao lado), possuindo características físicas, urbanísticas e mercadológicas equivalentes.

Ambos os condomínios são empreendimentos horizontais fechados, dotados de infraestrutura completa (portaria com controle de acesso, segurança 24 horas, vias internas pavimentadas, rede elétrica e hidráulica subterrânea, iluminação, paisagismo e áreas de lazer), padrão construtivo semelhante e destinados ao mesmo segmento de mercado, atendendo a público-alvo de perfil socioeconômico equivalente.
Considerando a similaridade de tipologia, padrão e potencial construtivo, as amostras oriundas do Condomínio Vila Real Exclusive são tecnicamente adequadas para utilização como dados substitutos, nos termos do método comparativo direto de dados de mercado, atendendo ao disposto na **ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos**, que admite o uso de amostras de imóveis comparáveis, desde que justificadas e compatibilizadas com o objeto da avaliação.

QUADRO DE AMOSTRAS DE TERRENOS:

Nº	Terreno	Valor R$	F. O.	F. L.	H	m²	R$/m²	Fonte
01	Terreno	485.000,00	0,90	1,10	480.150,00	346,80	1.384,51	Arantes
02	Terreno	498.600,00	0,90	1,10	493.614,00	332,40	1.485,00	LB Imóveis
03	Terreno	787.757,77	0,90	1,10	779.880,19	440,44	1.770,68	Arez Vila Real Exclusive
04	Terreno	1.792.955,21	0,90	1,10	1.775.025,66	1.240	1.431,39	Arez Vila Real Exclusive
05	Terreno	754.737,98	0,90	1,10	747.190,60	440,44	1.696,46	Arez Vila Real Exclusive

F.O. = Fator Oferta - F.L. = Fator Localização - H = Homogeneização

MÉDIA DE VALORES DE TERRENOS POR METRO QUADRADO – R$ 1.553,60

TABELA VILA REAL EXCLUSIVE

VILA REAL EXCLUSIVE

TABELA DE VENDAS VILA REAL - AGOSTO| 2025

GSP LOTEAMENTOS AREZ

QUADRA	LOTE	AREA	VALOR M2	TOTAL	ATO	60X	72X	84X	96X	120X
01	01	1.240,07	R$ 1.445,85	R$ 1.792.955,21	R$ 448.238,80	R$ 29.506,36	R$ 25.871,78	R$ 23.308,61	R$ 21.414,58	R$ 18.829,25
02	01	1.054,54	R$ 1.445,85	R$ 1.524.706,66	R$ 381.176,66	R$ 25.091,84	R$ 22.001,04	R$ 19.821,35	R$ 18.210,69	R$ 16.012,16
02	02	440,44	R$ 1.788,57	R$ 787.757,77	R$ 196.939,44	R$ 12.963,99	R$ 11.367,10	R$ 10.240,94	R$ 9.408,77	R$ 8.272,87
02	03	440,44	R$ 1.788,57	R$ 787.757,77	R$ 196.939,44	R$ 12.963,99	R$ 11.367,10	R$ 10.240,94	R$ 9.408,77	R$ 8.272,87
02	04	440,44	R$ 1.788,57	R$ 787.757,77	R$ 196.939,44	R$ 12.963,99	R$ 11.367,10	R$ 10.240,94	R$ 9.408,77	R$ 8.272,87
02	07	440,44	R$ 1.788,57	R$ 787.757,77	R$ 196.939,44	R$ 12.963,99	R$ 11.367,10	R$ 10.240,94	R$ 9.408,77	R$ 8.272,87
02	21	439,88	R$ 1.713,60	R$ 753.778,37	R$ 188.444,59	R$ 12.404,80	R$ 10.876,79	R$ 9.799,20	R$ 9.002,93	R$ 7.916,03
03	02	440,44	R$ 1.788,57	R$ 787.757,77	R$ 196.939,44	R$ 12.963,99	R$ 11.367,10	R$ 10.240,94	R$ 9.408,77	R$ 8.272,87
03	05	440,44	R$ 1.788,57	R$ 787.757,77	R$ 196.939,44	R$ 12.963,99	R$ 11.367,10	R$ 10.240,94	R$ 9.408,77	R$ 8.272,87
03	06	440,44	R$ 1.788,57	R$ 787.757,77	R$ 196.939,44	R$ 12.963,99	R$ 11.367,10	R$ 10.240,94	R$ 9.408,77	R$ 8.272,87
03	08	440,44	R$ 1.788,57	R$ 787.757,77	R$ 196.939,44	R$ 12.963,99	R$ 11.367,10	R$ 10.240,94	R$ 9.408,77	R$ 8.272,87
03	09	440,44	R$ 1.788,57	R$ 787.757,77	R$ 196.939,44	R$ 12.963,99	R$ 11.367,10	R$ 10.240,94	R$ 9.408,77	R$ 8.272,87
03	10	440,44	R$ 1.788,57	R$ 787.757,77	R$ 196.939,44	R$ 12.963,99	R$ 11.367,10	R$ 10.240,94	R$ 9.408,77	R$ 8.272,87
03	11	440,44	R$ 1.788,57	R$ 787.757,77	R$ 196.939,44	R$ 12.963,99	R$ 11.367,10	R$ 10.240,94	R$ 9.408,77	R$ 8.272,87
03	19	440,44	R$ 1.713,60	R$ 754.737,98	R$ 188.684,50	R$ 12.420,59	R$ 10.890,63	R$ 9.811,67	R$ 9.014,39	R$ 7.926,10
03	21	440,44	R$ 1.713,60	R$ 754.737,98	R$ 188.684,50	R$ 12.420,59	R$ 10.890,63	R$ 9.811,67	R$ 9.014,39	R$ 7.926,10
03	22	440,44	R$ 1.713,60	R$ 754.737,98	R$ 188.684,50	R$ 12.420,59	R$ 10.890,63	R$ 9.811,67	R$ 9.014,39	R$ 7.926,10
03	23	440,44	R$ 1.713,60	R$ 754.737,98	R$ 188.684,50	R$ 12.420,59	R$ 10.890,63	R$ 9.811,67	R$ 9.014,39	R$ 7.926,10
04	13	440,48	R$ 1.713,60	R$ 754.806,53	R$ 188.701,63	R$ 12.421,72	R$ 10.891,62	R$ 9.812,57	R$ 9.015,21	R$ 7.926,82
04	14	440,44	R$ 1.713,60	R$ 754.737,98	R$ 188.684,50	R$ 12.420,59	R$ 10.890,63	R$ 9.811,67	R$ 9.014,39	R$ 7.926,10
04	15	440,44	R$ 1.713,60	R$ 754.737,98	R$ 188.684,50	R$ 12.420,59	R$ 10.890,63	R$ 9.811,67	R$ 9.014,39	R$ 7.926,10
04	16	440,44	R$ 1.713,60	R$ 754.737,98	R$ 188.684,50	R$ 12.420,59	R$ 10.890,63	R$ 9.811,67	R$ 9.014,39	R$ 7.926,10
04	17	440,44	R$ 1.713,60	R$ 754.737,98	R$ 188.684,50	R$ 12.420,59	R$ 10.890,63	R$ 9.811,67	R$ 9.014,39	R$ 7.926,10
05	09	440,44	R$ 1.788,57	R$ 787.757,77	R$ 196.939,44	R$ 12.963,99	R$ 11.367,10	R$ 10.240,94	R$ 9.408,77	R$ 8.272,87
05	10	440,44	R$ 1.788,57	R$ 787.757,77	R$ 196.939,44	R$ 12.963,99	R$ 11.367,10	R$ 10.240,94	R$ 9.408,77	R$ 8.272,87
05	11	440,44	R$ 1.788,57	R$ 787.757,77	R$ 196.939,44	R$ 12.963,99	R$ 11.367,10	R$ 10.240,94	R$ 9.408,77	R$ 8.272,87
05	14	440,44	R$ 1.713,60	R$ 754.737,98	R$ 188.684,50	R$ 12.420,59	R$ 10.890,63	R$ 9.811,67	R$ 9.014,39	R$ 7.926,10
05	15	440,44	R$ 1.713,60	R$ 754.737,98	R$ 188.684,50	R$ 12.420,59	R$ 10.890,63	R$ 9.811,67	R$ 9.014,39	R$ 7.926,10
05	16	440,44	R$ 1.713,60	R$ 754.737,98	R$ 188.684,50	R$ 12.420,59	R$ 10.890,63	R$ 9.811,67	R$ 9.014,39	R$ 7.926,10
05	17	440,44	R$ 1.713,60	R$ 754.737,98	R$ 188.684,50	R$ 12.420,59	R$ 10.890,63	R$ 9.811,67	R$ 9.014,39	R$ 7.926,10
05	18	440,44	R$ 1.713,60	R$ 754.737,98	R$ 188.684,50	R$ 12.420,59	R$ 10.890,63	R$ 9.811,67	R$ 9.014,39	R$ 7.926,10
05	19	440,44	R$ 1.713,60	R$ 754.737,98	R$ 188.684,50	R$ 12.420,59	R$ 10.890,63	R$ 9.811,67	R$ 9.014,39	R$ 7.926,10
05	20	440,44	R$ 1.713,60	R$ 754.737,98	R$ 188.684,50	R$ 12.420,59	R$ 10.890,63	R$ 9.811,67	R$ 9.014,39	R$ 7.926,10
05	21	440,44	R$ 1.713,60	R$ 754.737,98	R$ 188.684,50	R$ 12.420,59	R$ 10.890,63	R$ 9.811,67	R$ 9.014,39	R$ 7.926,10
05	22	440,44	R$ 1.713,60	R$ 754.737,98	R$ 188.684,50	R$ 12.420,59	R$ 10.890,63	R$ 9.811,67	R$ 9.014,39	R$ 7.926,10
05	23	440,44	R$ 1.713,60	R$ 754.737,98	R$ 188.684,50	R$ 12.420,59	R$ 10.890,63	R$ 9.811,67	R$ 9.014,39	R$ 7.926,10
05	24	439,88	R$ 1.713,60	R$ 753.778,37	R$ 188.444,59	R$ 12.404,80	R$ 10.876,79	R$ 9.799,20	R$ 9.002,93	R$ 7.916,03

TABELA CUB/M²

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

Sinduscon-MG

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Julho/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.367,10
PP-4	2.242,48
R-8	2.122,05
PIS	1.631,52

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.831,08
PP-4	2.695,56
R-8	2.345,18
R-16	2.273,79

PADRÃO ALTO	
R-1	3.527,18
R-8	2.873,60
R-16	2.978,86

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	2.714,73
CSL-8	2.305,18
CSL-16	3.077,84

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.942,53
CSL-8	2.541,69
CSL-16	3.393,47

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.426,54
GI	1.243,15

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Julho/2025)

Número índice: 348,980 (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: 0,26%

Sinduscon-MG — Data de emissão: 04/08/2025 14:32

Justificativa Técnica para Aplicação de Acréscimo ao CUB/m² – R1-A

Base de Referência Utilizada

Para efeito de cálculo do custo unitário de construção do imóvel avaliado, adotou-se o **CUB/m² – Projeto-Padrão Residencial R1-A (padrão alto)**, divulgado pelo **Sinduscon-MG**, com referência no mês de **julho de 2025**, cujo valor é de **R$ 3.527,18**.

Ajuste Aplicado: +10% sobre o CUB/m²

Considerando que:

1. **O Projeto-Padrão R1-A**, conforme definido pela **ABNT NBR 12721:2006**, representa um modelo genérico de residência unifamiliar de padrão alto, mas com **limitações na abrangência de custos** relevantes para imóveis de padrão superior;
2. O valor do CUB não contempla itens como:
   - fundações específicas (estudo geotécnico),
   - projetos complementares (arquitetônico, estrutural, hidrossanitário, elétrico, incêndio),
   - urbanização interna e externa,
   - paisagismo, automação, mobiliário fixo,
   - acabamentos de alto luxo ou soluções sustentáveis (painéis solares, sistemas de reuso etc.),
   - áreas de lazer diferenciadas ou personalizadas,
   - taxa de BDI (Bonificação e Despesas Indiretas);
3. O imóvel em questão **apresenta um padrão construtivo e acabamento visivelmente superior ao do projeto-padrão R1-A**, evidenciado por materiais de alto desempenho, soluções técnicas exclusivas e infraestrutura diferenciada;
4. A **ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2** permitem, dentro das boas práticas de avaliação, o uso de **fatores de correção fundamentados** para adaptar o valor-base às reais condições do imóvel avaliado;
5. Pesquisas acadêmicas e profissionais sobre avaliação de custo de obras apontam que a variação entre estimativas baseadas no CUB e orçamentos analíticos pode variar entre **6% e 15%**, a depender do grau de personalização e sofisticação da construção (REASE, 2021; Revista Multisertão, 2022);

Dessa forma, justifica-se tecnicamente a aplicação de um fator de majoração de +10% sobre o valor do CUB/m² do projeto-padrão R1-A, resultando em:

R$ 3.527,18 + 10% = R$ 3.879,90/m²

Este valor representa de forma mais fidedigna o custo estimado por metro quadrado do imóvel avaliado, considerando seu real padrão construtivo, adequando a avaliação às diretrizes técnicas estabelecidas pelas normas da ABNT e aos princípios da engenharia de avaliações.

VALOR DO TERRENO = ÁREA TERRENO x MÉDIA VALOR TERRENOS

VALOR DO TERRENO = 332,40m² x R$ 1.553,60 = R$ 516.416,64

VALOR DO TERRENO = R$ 516.416,64

VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA = ÁREA CONSTRUÍDA X MÉDIA VALOR M² CUB MG

VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA = 251,90m² x R$ 3.879,90(CUSTO MÉDIO M² CUB-MG) = R$ 977.346,81

VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA = R$ 977.346,81

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

VALOR DO IMÓVEL = R$ 516.416,64 + R$ 977.346,81 = R$ 1.493.763,45

VALOR DO IMÓVEL = R$ 1.493.763,45

VALOR MÉDIO MERCADO IMÓVEL (VMMI) = R$ 1.493.763,45

VALOR MÉDIO VENDA FORÇADA (VMVF) = R$ 1.419.075,28

9. CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL É ESTIMADO EM:

R$ 1.493.763,28

(UM MILHÃO QUATROCENTOS E NOVENTA E TRÊS MIL E SETECENTOS E SESSENTA E TRÊS REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS)

10. ENCERRAMENTO

O presente **PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** é composto de 16 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

11. ANEXOS

- **FOTOS DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO PELO GOOGLE MAPS**
- **AMOSTRAS DE MERCADO**
- **SELO CERTIFICADO DIGITAL COFECI**
- **CERTIFICADO DO AVALIADOR**

EMPRESA RESPONSÁVEL:

NOME: MORIAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - CRECI PJ MG- 5.834 **CNAI DO AVALIADOR: 36.650**	
CNPJ: 29.941.729/0001-44	**CRECI DO AVALIADOR: MG-30.718**
LOCAL: UBERLÂNDIA (MG)	**DATA: 05/08/2025**

MORIAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA:29941729000144

Assinado de forma digital por MORIAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA:29941729000144
Dados: 2025.08.05 15:04:33 -03'00'

MORIAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

FOTOS DO IMÓVEL:





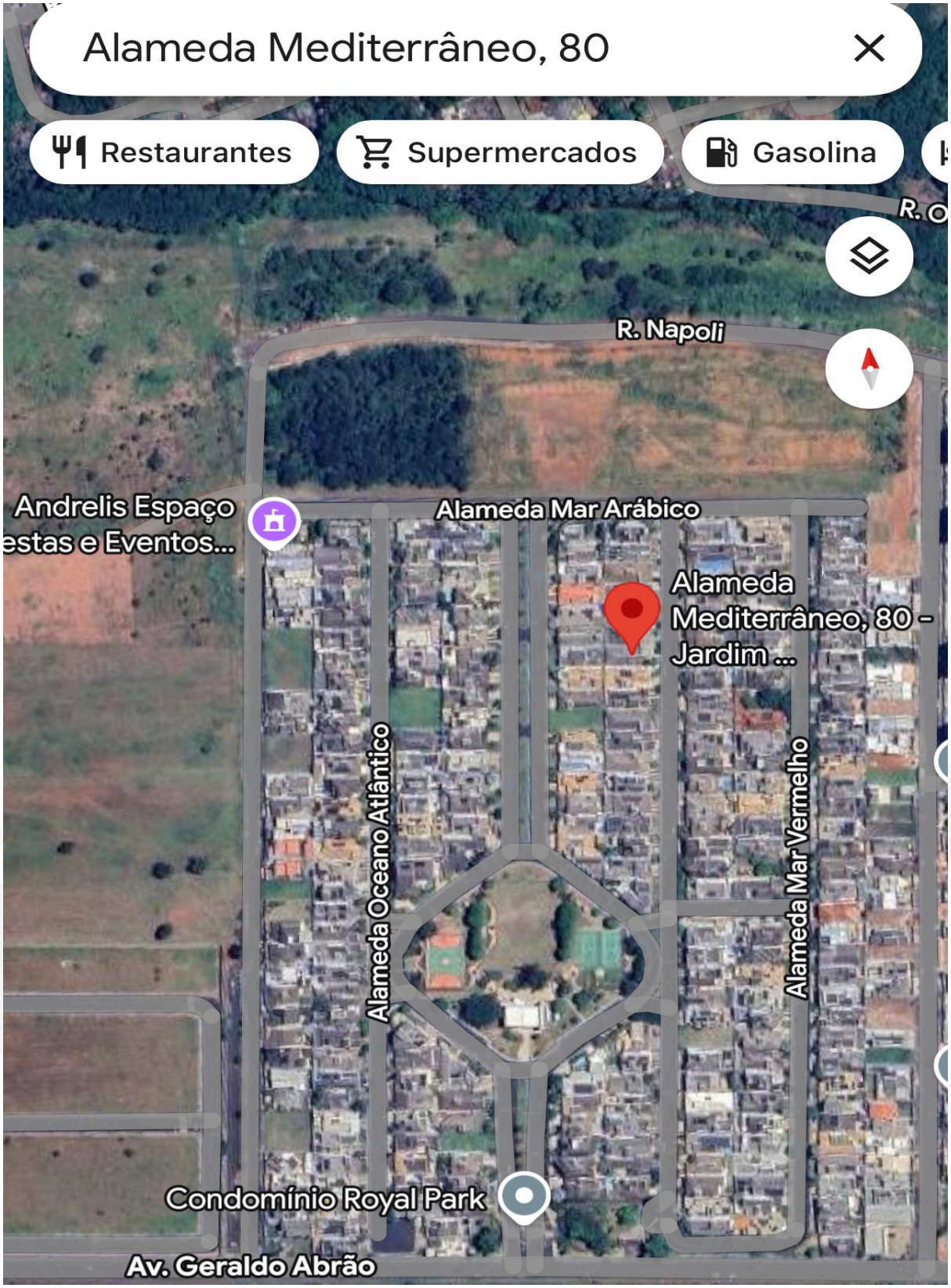

4 de ago. de 2025, 14:05:29
Alameda Mediterrâneo
Condomínio Residencial Royal Park
Uberlândia MG
38411-673
Brasil


4 de ago. de 2025, 14:06:06
Alameda Mediterrâneo
Condomínio Residencial Royal Park
Uberlândia MG
38411-673
Brasil
80


4 de ago. de 2025, 14:06:36
Alameda Mediterrâneo
Condomínio Residencial Royal Park
Uberlândia MG
38411-673
Brasil


4 de ago. de 2025, 14:04:51
Alameda Mediterrâneo
Condomínio Residencial Royal Park
Uberlândia MG
38411-673
Brasil

LOCALIZAÇÃO GOOGLE MAPS:



AMOSTRAS DE MERCADO:



Terreno em condomínio com 346,80m² à venda no Royal Park

R$ 485.000

Descrição

Código do anúncio: U-0026229

Conquiste Seu Espaço em um Condomínio com Lazer e Segurança

Com 346,80 m² de área, este lote está pronto para receber o projeto da sua casa. Localizado em condomínio fechado, conta com segurança 24h, ruas organizadas e estrutura de lazer que valoriza o convívio

Chat 3498..Ver

Seus dados serão compartilhados com os anunciantes.

Arantes By Urbs (anunciante) >



Fotos Mapa

Terreno no condomínio Royal Park com 332,4 metros quadrados.

TE0780-LBAB

Venda

R$ 498.600
R$ 1.500/m²

Quero visitar

Quero mais informações

lbnegocios.com — Privado

SELO DIGITAL COFECI-CNAI DO AVALIADOR

Anexo V

C O F E C I
4ª Região - Minas Gerais
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Abraao Marcos Rosa Soares, CPF nº 09759331675, RG nº MG 16.380.588 PCMG/MG, CRECI nº 30718, Endereço: Belarmino Cotta Pacheco - Ate 2888/2889 1166 Sala 04 Santa Monica, Uberlandia-MG. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:
Nome do Cliente: COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO OESTE MINEIRO LTDA – SICOOB CREDICOPA

UBERLANDIA-MG , 5 de Agosto de 2025

MORIAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA:29941729000144

Assinado de forma digital por MORIAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA:29941729000144
Dados: 2025.08.05 15:05:30 -03'00'

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 107058

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 107058, 5 de Agosto de 2025

CERTIFICADO DO AVALIADOR:



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

SISTEMA COFECI-CRECI

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis Nº 36650

Abraao Marcos Rosa Soares

inscrito em 25/06/2015 no CRECI 4ª Região/MG sob o nº 30.718 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
CRECI 4ª REGIÃO/MG

Brasília (DF), 26 de novembro de 2021.

MORIAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA:29941729000144

Assinado de forma digital por MORIAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA:29941729000144
Dados: 2025.08.05 15:06:03 -03'00'

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Assinatura do Avaliador

SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 87b640fded0384e6edb187f9421b84565385f015