PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA: 01 IMÓVEL RUA AMENDOIM, Nº3.027, BAIRRO MINAS GERAIS, UBERLÂNDIA-MG.

MATRÍCULA: 40.851 - 330,00m²

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO 2º OFÍCIO IMÓVEIS - UBERLÂNDIA - MG

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Parecer, atendendo à solicitação da empresa COOPERATIVA DE ECONOMIA E CREDITO DOS COMERCIANTES DO OESTE – SICOOB CREDICOPA – CNPJ: 71.297.899/0005-28, determinar o valor de mercado atualizado de 01 Imóvel, nesta cidade, na Rua Amendoim Nº3.027, Bairro Minas Gerais em Uberlândia-MG, constituído por 01 Imóvel(GALPÃO COMERCIAL), 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 Rua Amendoim Nº3.027, Bairro Minas Gerais,** com todas suas benfeitorias, instalações e pertences existentes, **com área de Terreno de 330,00m² e área construída segundo documentação fornecida pela parte contratante de 250,61m²**, 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: 40.851 – 2° CRI Uberlândia - MG	**LIVRO 2 – REGISTRO GERAL**
Área do Terreno	**330,00m²**
Área Construída	**250,61m²**

Bairro Minas Gerais (Zona Norte, Uberlândia)

- **Localização**: situado na Zona Norte da cidade, cerca de 10 km do centro da cidade. Formado por loteamentos como Minas Brasil, Jardim Umuarama I e II (parte), Boulevard Mineiro, Novo Umuarama, Residencial Flamboyant e parte de Marta Helena.
- **Bairros vizinhos**: limita com Marta Helena, Buritis e Granja Marileusa.
- **Perfil urbano**: bairro tradicional e de expansão planejada, com infraestrutura em crescimento, contando com ruas pavimentadas, drenagem, iluminação pública e regularização fundiária nos loteamento.
- **Uso do solo**: predominantemente residencial, com predominância de casas e condomínios, alguns terrenos disponíveis à venda e oferta crescente de imóveis para famílias de classe média-baixa e média.
- **Mobilidade e acessos**: acesso fácil por vias principais da Zona Norte e linha de ônibus urbano que corta o bairro. Terminal e linhas expressas conectam à região central.
- **Infraestrutura geral**: abastecimento de água, rede de esgoto, coleta de lixo, energia elétrica e telecomunicações conformes aos padrões municipais; predominância de zona residencial e pouca presença de comércios de grande porte.

Rua do Amendoim (bairro Minas Gerais)

- **CEP único**: 38402-206.
- **Caracterização**: via residencial típica do bairro, com predominância de casas térreas e pequenos condomínios. Várias ofertas de imóveis à venda, desde apartamentos compactos até casas médias (2 a 3 quartos, vagas de garagem) e alguns galpões comerciais.
- **Acessibilidade**: ponto de ônibus próximo (linha A234 – Flamboyant via Minas Gerais). A estação mais próxima fica na Rua Amaral Coutinho, a cerca de 130–140 m, cerca de 2 a 4 minutos a pé.
- **Padrão construtivo e ocupação**: loteamentos ao longo da via oferecem terreno para novas construções, alguns com área construída de aproximadamente 60 m² em lotes de até 330 m². Casas geralmente simples, voltadas a famílias, com vagas de garagem, área de serviço, cozinha americana ou área externa, e alguns galpões comerciais.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2º REGISTRO de IMÓVEIS
UBERLÂNDIA - MG

Luiz Eugênio da Fonseca
Registrador

José Fonseca e Silva Neto
Registrador Substituto

Melissa Soares Fonseca
Registradora Substituta

Avenida João Pinheiro 332
Centro - CEP 38400-124
TEL: (34) 3235-1234

Pedido nº 733.288 08:04:59

CERTIDÃO

CNM: 032573.2.0040851-46

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
40.851	01

2º Ofício de Registro de Imóveis

Uberlândia - MG, 28 de julho de 1988

I M Ó V E L - Um terreno situado nesta cidade, no Bairro Jardim Umuarama, na Avenida Quilombo dos Palmares, designado por lote n.º 19 da quadra n.º 115, medindo onze (11) metros de frente e aos fundos, por trinta (30) metros de extensão dos lados, com área de 330,00m²; confrontando pela frente com a Av. Quilombo dos Palmares, pelo lado direito com o lote n.º 20, pelo lado esquerdo com o lote n.º 18, e pelos fundos com os lotes n.ºs 14 e 15.
PROPRIETÁRIO - RUY DE CASTRO SANTOS, brasileiro, casado, empresário, residente nesta cidade.
REGISTRO ANTERIOR - Matrícula 29.200, Livro 2, do 1º Ofício de Registro de Imóveis.

R-1-MATRÍCULA-40.851-28/07/88- TRANSMITENTES - RUY DE CASTRO SANTOS, empresário e sua mulher EMÍLIA CASTROVIEJO SANTOS, do lar, brasileiros, casados na comunhão univ. de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, CIs n.ºs 3.881.139-SP e 3.856.659-SP, CIC 026.573.688-91, neste ato a esposa do vendedor é representada por ele, conforme procuração no 1º Ofício de Notas local, livro 107, fl. 79. ADQUIRENTE - MÁRCIA PEREIRA MARQUES, brasileira, solteira, maior, secretária, residente nesta cidade, na Rua Monte Carmelo n.º 1.205, B. Martins, CI M-2.163.961-MG e CIC 350.660.756-15. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, lavrada no Cartório de Paz e Notas do Distrito de Jardinésia, Comarca de Prata-MG, em 04 de julho de 1988, no livro 35, fl. 100. VALOR - Cz$100.000,00. DOU FÉ.

R-2-40.851-13/05/98- TRANSMITENTE - MÁRCIA PEREIRA MARQUES, brasileira, solteira, maior, secretária, residente e domiciliada nesta cidade, CI M-2.163.961-MG e CPF n.º 350.660.756-15. ADQUIRENTE - SINDICATO DOS TRABALHADORES NA MOVIMENTAÇÃO DE MERCADORIAS EM GERAL DE UBERLÂNDIA, com sede nesta cidade, na Rua do Milho n.º 1.001, inscrito no CGC n.º 20.734.638/0001-63, neste ato representado por Alírio das Graças Franco, CPF n.º 191.297.006-63. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, lavrada pelo Cartório do 1º Ofício de Notas local, em 13 de abril de 1998, livro 1.094, fl. 081. VALOR - R$2.640,00. JN. (P.429). DOU FÉ.

R-3-40.851-10/04/2018- PROT. 348.493-12/03/2018. TRANSMITENTE - SINDICATO DOS TRABALHADORES NA MOVIMENTAÇÃO DE MERCADORIAS EM GERAL DE UBERLÂNDIA, com sede nesta cidade, na Rua do Milho n.º 1.001, CNPJ 20.734.638/0001-63, representada por seu diretor presidente Valdir José Filho, CPF 904.241.156-20. ADQUIRENTE - MARIA EDUARDA ALVES FERNANDES, brasileira, menor, absolutamente incapaz, estudante, CI MG-22.676.390-PC-MG e CPF 166.980.036-97, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Silvio Romero n.º 237, representada por seus pais Leonardo Resende Fernandes, CPF 043.304.706-24 e Danila Alves Miranda, CPF 073.164.736-06. INTERVENIENTES DOADORES DE

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032573.2.0040851-46

FICHA 01

2º Ofício de Registro de Imóveis

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RECURSOS EM DINHEIRO - Leonardo Resende Fernandes e Danila Alves Miranda, retro mencionados. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, lavrada no Cartório do 1º Serviço Notarial da Comarca de Canápolis-MG, livro 092-N, fl. 028, em 21 de fevereiro de 2018. VALOR - R$70.000,00. Consta na referida escritura que pelos intervenientes doadores de recursos em dinheiro, foi declarado que doam à sua filha, ora outorgada compradora o correspondente ao valor total pago pelo imóvel ora adquirido, doação esta feita da forma pura e simples. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o n.º 00.02.0203.05.04.0019.0000. Código Fiscal: 4516-1 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R$889,63, Recivil: R$53,37, ISSQN: R$17,79, TFJ.: R$363,00, Total: R$1.323,79. DOU FÉ.

AV-4-40.851-10/04/2018- PROT. 348.493-12/03/2018. Certifico que conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 1º Serviço Notarial da Comarca de Canápolis-MG, livro 092N, fl. 028, em 21 de fevereiro de 2018, registrada sob o n.º 03 desta matrícula, o imóvel retro descrito fica gravado com as cláusulas de **INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE**, enquanto a donatária for proprietária do imóvel objeto desta matrícula e **INALIENABILIDADE** enquanto os doadores permanecerem vivos podendo estas cláusulas serem revogadas a qualquer época pelos doadores em caso de morte de algum deles. Código Fiscal: 4134-3 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R$15,09, Recivil: R$0,91, ISSQN: R$0,30, TFJ.: R$5,00, Total: R$21,30. PVR. DOU FÉ.

AV-5-40.851-29/05/2019- PROT. 364.789-22/05/2019. A requerimento datado de 22/05/2019 e conforme Certidão da Secretaria de Trânsito e Transportes da Prefeitura Municipal local, datada de 17/05/2019, procede-se a esta averbação para constar que parte da Rua Quilombo dos Palmares passou a denominar-se RUA DO AMENDOIM, nos termos da Lei n.º 4.733 de 30/06/88; e que de acordo com Projeto de Bairros Integrados, parte do Loteamento Jardim Umuarama passou a integrar-se ao BAIRRO MINAS GERAIS, nos termos da Lei n.º 5.889 de 03/12/93. Código Fiscal: 4159-0 Qtd: 1 Código Tributação: 30. Isento de emolumentos. Selo de Fiscalização Eletrônico: CVH85086, Código de Segurança: 4412-8272-1834-8737. (P.442, n.º 9.892). LFKL. DOU FÉ.

AV-6-40.851-15/06/2020- PROT. 378.499-09/06/2020. A requerimento datado de 04/11/2019 e conforme Certidão da Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal local, datada de 19/11/2019, procede-se a esta averbação para constar que em 23/10/2019 foi fornecido o habite-se n.º 7701/2019, e nesta mesma data efetuado em nome da proprietária, o lançamento do prédio situado na Rua do Amendoim n.º 3.027, com a área

Continua na ficha 02

Continua na página 03

2º REGISTRO de IMÓVEIS
UBERLÂNDIA - MG

Luiz Eugênio da Fonseca
Registrador

José Fonseca e Silva Neto
Registrador Substituto

Melissa Soares Fonseca
Registradora Substituta

Avenida João Pinheiro 332
Centro - CEP 38400-124
TEL: (34) 3235-1234

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 40.851 | FICHA 02

CNM: 032573.2.0040851-46

2º Ofício de Registro de Imóveis

Uberlândia - MG, 15 de junho de 2020

construída de 250,61m² (Galpão Comercial), e com o valor venal estipulado em R$37.764,42. Código Fiscal: 4149-1 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R$341,40, Recompe: R$20,48, ISSQN: R$6,83, TFJ.: R$139,44, Total: R$508,15. Selo de Fiscalização Eletrônico: DTS44942, Código de Segurança: 6432-3452-4047-0709. (P.455, n.º 10.147). DOU FÉ.

AV-7-40.851-15/06/2020- PROT. 378.499-09/06/2020. Procede-se a esta averbação para constar que foi apresentada a CND/INSS emitida pela Secretaria da Receita Federal sob o n.º 000862020-88888501, em 05/06/2020, referente a área construída de obra nova de 250,61m². Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R$16,69, Recompe: R$1,00, ISSQN: R$0,33, TFJ.: R$5,56, Total: R$23,58. Selo de Fiscalização Eletrônico: DTS44942, Código de Segurança: 6432-3452-4047-0709. (P.455, n.º 10.147). FDR. DOU FÉ.

AV-8-40.851-01/07/2022- PROT. 410.782-22/06/2022. Conforme Escritura Pública lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas local, livro 2.177-N, fl. 030, em 22/06/2022, compareceram Leonardo Resende Fernandes, nascido em 25/09/81, empresário, CNH 01150674008-DETRAN-GO e CPF 043.304.706-24; Danila Alves Miranda, nascida em 08/10/83, do lar, CI MG-18.456.629-PC-MG e CPF 073.164.736-06; e Maria Eduarda Alves Fernandes, nascida em 22/08/2003, estudante, CI MG-22.676.390-PC-MG e CPF 166.980.036-97; todos brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados na Rua do Amendoim n.º 3.215, Bairro Minas Gerais, Uberlândia-MG, para cancelar as cláusulas restritivas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade averbadas sob o n.º 04 desta matrícula. Código Fiscal: 4141-8 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R$21,45, Recompe: R$1,29, ISSQN: R$0,43, TFJ.: R$7,15, Total: R$30,32. Selo de Fiscalização Eletrônico: FVL48853, Código de Segurança: 2197-7079-5476-4221. FDL. DOU FÉ.

R-9-40.851-16/08/2022- PROT. 412.383-26/07/2022, reapresentado em 09/08/2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - LIMITE GUARDA-CHUVA - ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO n.º 501673. EMITENTE/DEVEDORA - VINY COMÉRCIO E TRANSPORTES EIRELI, com sede na Rua Terezina n.º 2.281, Bairro Umuarama, Uberlândia-MG, CNPJ 05.996.974/0001-90. AVALISTAS - Leonardo Resende Fernandes, CPF 043.304.706-24 e Vinicius Resende Fernandes, CPF 015.190.236-42. AVALISTA/GARANTIDORA FIDUCIANTE - Maria Eduarda Alves Fernandes, CPF 166.980.036-97. CREDORA - COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA. - SICOOB CREDICOPA, com sede em Patos de Minas-MG, CNPJ 71.297.899/0001-02. LOCAL E DATA DA EMISSÃO - Uberlândia-MG, 25/07/2022. PRAZO DE VIGÊNCIA/VENCIMENTO DO LIMITE - 20/07/2042. VALOR DO LIMITE CONCEDIDO - R$420.000,00. ENCARGOS

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032573.2.0040851-46

2º Ofício de Registro de Imóveis

FICHA 02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FINANCEIROS - Os encargos financeiros incidirão sobre a importância contratada pela emitente nas operações derivadas e serão calculadas com base na taxa de juros constante nos respectivos instrumentos das operações derivadas, capitalizados mensalmente e devidos desde a data de concessão do crédito até o seu efetivo pagamento, observando-se as taxas de juros remuneratórios: Mínima 0,00% e Máxima 20,00%. DA FORMA DE PAGAMENTO - Em 20/07/2042 ou nos vencimentos fixados em cada uma das operações derivadas, o que ocorrer primeiro, a emitente deverá pagar o saldo devedor, acrescido dos encargos apurados, salvo eventual liquidação antecipada do débito, na forma prevista nos instrumentos das operações derivadas. A emitente pagará por está cédula de crédito bancário, à credora, ou à sua ordem, em moeda corrente nacional, o valor líquido, certo e exigível, correspondente ao crédito efetivamente utilizado do limite indicado no item "características da operação de crédito", acrescido dos encargos financeiros, mais tarifas por serviços, se houver, subtraída das amortizações eventualmente realizadas tudo conforme demonstrado nos instrumentos das operações derivadas. PRAÇA E LOCAL DE PAGAMENTO - Uberlândia-MG. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA OS EFEITOS DO DISPOSTO NO ARTIGO 24, INCISO VI DA LEI N.º 9.514/97 - R$550.000,00. PRAZO DE CARÊNCIA PARA INTIMAÇÃO - Sessenta (60) dias. GARANTIA - Em garantia da dívida constituída, a garantidora **aliena** à credora, o imóvel objeto desta matrícula, em caráter fiduciário nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei n.º 9.514/97 e artigos 1.361 e seguintes do Código Civil. As partes obrigam-se pelas demais cláusulas e condições constantes da mencionada cédula, as quais ficam fazendo parte integrante deste registro. Código Fiscal: 4545-0 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R$2.518,52, Recompe: R$151,10, ISSQN: R$50,37, TFJ.: R$1.479,23. Total: R$4.199,22. Selo de Fiscalização Eletrônico: FYM20037, Código de Segurança: 8889-8125-6440-5662. (P.481, n.º 10.687). FOTL. DOU FÉ.

AV-10-40.851-29/07/2025- PROT. 463.723-03/07/2025, reapresentado em 24/07/2025. A requerimento datado de Patos de Minas, 14/07/2025, procede-se a esta averbação para constar que a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA. - SICOOB CREDICOPA, com sede na Rua Olegário Maciel n.º 443, Bairro Centro, Patos de Minas-MG, CNPJ 71.297.899/0001-02, que instruiu o seu pedido com as certidões de não purgação da mora dentro do prazo legal. AVALIAÇÃO FISCAL - R$657.676,18. Foi recolhido ITBI conforme guia autenticada no SICOOB sob o n.º 4033000 120 0025 em 21/05/2025; e apresentada Certidão Negativa de Débitos da Prefeitura Municipal local, emitida em 23/05/2025. Código Fiscal: 4247-3 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R$3.116,88, Recompe: R$234,60, ISSQN: R$62,34, TFJ: R$2.214,67, Fundos: R$0,00. Total: R$5.628,49. Selo de

Continua na ficha 03

Continua na página 05

CNM: 032573.2.0040851-46

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

2º Ofício de Registro de Imóveis

Matrícula	Ficha
40.851	03

Uberlândia - MG, 29 de julho de 2025

Fiscalização Eletrônico: JDM87624, Código de Segurança: 0892-7886-8759-1906. FVM. DOU FÉ.

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico 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 nº 40851. Nos termos dos artigos 11 e 16 da Lei n.º 14.382 de 27/06/2022: 1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições; 2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. Certifico ainda, que a partir de 31/03/2025 constitui condição necessária de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recompe, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais e à Advocacia Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5-A caput e § 1º da Lei 15.424/04. O referido é verdade, dá fé. Uberlândia, 29 de julho de 2025. Esta certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/02, Lei n.º 11.977/09 e Lei n.º 14.063/20. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site https://www.e-intimacao.onr.org.br. Assinada digitalmente por Melissa Soares Fonseca. Prazo de validade: 30 dias.

Emolumentos: R$26,97 Recompe: R$2,03 TFJ: R$10,25 ISSQN: R$0,54 - Total R$39,79

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Ofício do 2º Registro de Imóveis
de Uberlândia - MG - CNS: 03.257-3

Selo Eletrônico nº **JDM87792**
Cód. Seg.: **7204.5160.3807.2071**

Quantidade de Atos Praticados: 1
Luiz Eugênio da Fonseca Oficial
Emol. R$29,00 - TFJ R$10,25 - Valor Final R$39,25
ISS R$0,54
Consulte a validade deste Selo no site
https://selos.tjmg.jus.br

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° 40.851. 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 Minas Gerais possui ruas pavimentadas, meio-fio, calçadas, energia elétrica, água, rede de esgoto, rede de água pluvial, entrega postal, linhas de ônibus e telefonia.

Perfil urbano e infraestrutura

- **Ambiente residencial e comercial**: apresenta uma estrutura urbana com mix equilibrado entre moradias e comércio local, ruas pavimentadas, boa iluminação pública e acesso a serviços essenciais como mercados, padarias e escolas .
- Planejamento**: lotes organizados em torno de vias principais e redes de convivência e áreas verdes, favorecendo a qualidade de vida comunitária**

Panorama Empresarial

- Atualmente o bairro conta com cerca de **1.258 empresas ativas**, conforme dados de **julho de 2025** .
- **A maioria (87 %) são** microempresas**, incluindo** MEIs (65 %)**, com cerca de** 8% de porte médio/grande**.**

8. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

QUADRO DE AMOSTRAS DE TERRENOS:

Nº	Terreno	Valor R$	F. O.	F. L.	H	m²	R$/m²	Fonte
01	Terreno	650.000,00	0,90	1,10	643.,500,00	1.021	630,26	Polo Imóveis
02	Terreno	172.000,00	0,90	1,10	170.280,00	250	681,12	Objetiva Imóveis
03	Terreno	175.000,00	0,90	1,10	173.250,00	276	627,71	Ivan Negócios imobiliários
04	Terreno	255.000,00	0,90	1,10	252.450,00	400	631,12	Eccos Imóveis
05	Terreno	275.000,00	0,90	1,10	272.250,00	473	575,58	New Life Imóveis
06	Terreno	180.000,00	0,90	1,10	178.200,00	250	712,80	Objetiva Imóveis
07	Terreno	260.000,00	0,90	1,10	257.400,00	354	727,11	Objetiva Imóveis
08	Terreno	210.000,00	0,90	1,10	207.900,00	335	620,59	Udi confiança Imóveis
09	Terreno	200.000,00	0,90	1,10	198.000,00	250	792,00	Gold Imóveis
10	Terreno	170.000,00	0,90	1,10	168.300,00	250	673,20	Storte Imóveis

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

MÉDIA DE VALORES DE TERRENOS POR METRO QUADRADO – R$ 667,14

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

Fundamentação para uso da referência GI – Galpão Industrial (Sinduscon-MG)

Para fins de estimativa do custo unitário de construção da área edificada, adotou-se como base a **referência GI – Galpão Industrial**, conforme a tabela do **CUB/m² (Custo Unitário Básico)** divulgada pelo **Sinduscon-MG (Sindicato da Indústria da Construção de Minas Gerais)**.

Tal escolha se justifica pelas características construtivas e funcionais do imóvel avaliado, a saber:

- **Tipologia**: Edificação do tipo **galpão térreo**, com uso **comercial**, mas com padrão construtivo típico de **galpões industriais**, ainda que não abrigue atividade fabril;
- **Estrutura**: Simples, com cobertura metálica e pé-direito compatível com atividades de armazenagem ou operação logística;
- **Acabamentos**: Básicos, enquadrando-se no **padrão normal**, conforme diretrizes da NBR 12.721 e NBR 14.653-2;
- **Pavimentação**: Imóvel com **pavimento único**, em conformidade com o escopo da referência GI;
- **Uso predominante**: Atividades comerciais que demandam espaço amplo, cobertura elevada, piso resistente e ambientes abertos — características comuns a galpões industriais e compatíveis com a referida tipologia.

Dessa forma, a **referência GI é a que melhor representa o custo estimado por metro quadrado** de construção da edificação avaliada, **tanto em aspecto físico quanto funcional**, conforme prática consagrada na engenharia de avaliações e respaldo normativo da **ABNT NBR 14.653-2**.

VALOR DO TERRENO = ÁREA TERRENO x MÉDIA VALOR TERRENOS

VALOR DO TERRENO = 330,00m² x R$ 667,14 = R$ 220.156,20

VALOR DO TERRENO = R$ 220.156,20

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

VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA = 250,61m² x R$ 1.243,15(CUSTO MÉDIO M² CUB-MG) = R$ 311.545,82

VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA = R$ 311.545,82

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

VALOR DO IMÓVEL = R$ 220.156,20 + R$ 311.545,82 = R$ 531.702,02

VALOR DO IMÓVEL = R$ 531.702,02

VALOR MÉDIO MERCADO IMÓVEL (VMMI) = R$ 531.702,02

VALOR MÉDIO VENDA FORÇADA (VMVF) = R$ 478.531,81

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$ 531.702,02

(QUINHENTOS E TRINTA E UM MIL E SETECENTOS E DOIS REAIS E DOIS CENTAVOS)

10. ENCERRAMENTO

O presente **PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** é composto de 14 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: 07/08/2025**

MORIAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA:29941729000144

Assinado de forma digital por MORIAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA:29941729000144
Dados: 2025.08.07 08:02:29 -03'00'

MORIAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

FOTOS DO IMÓVEL:





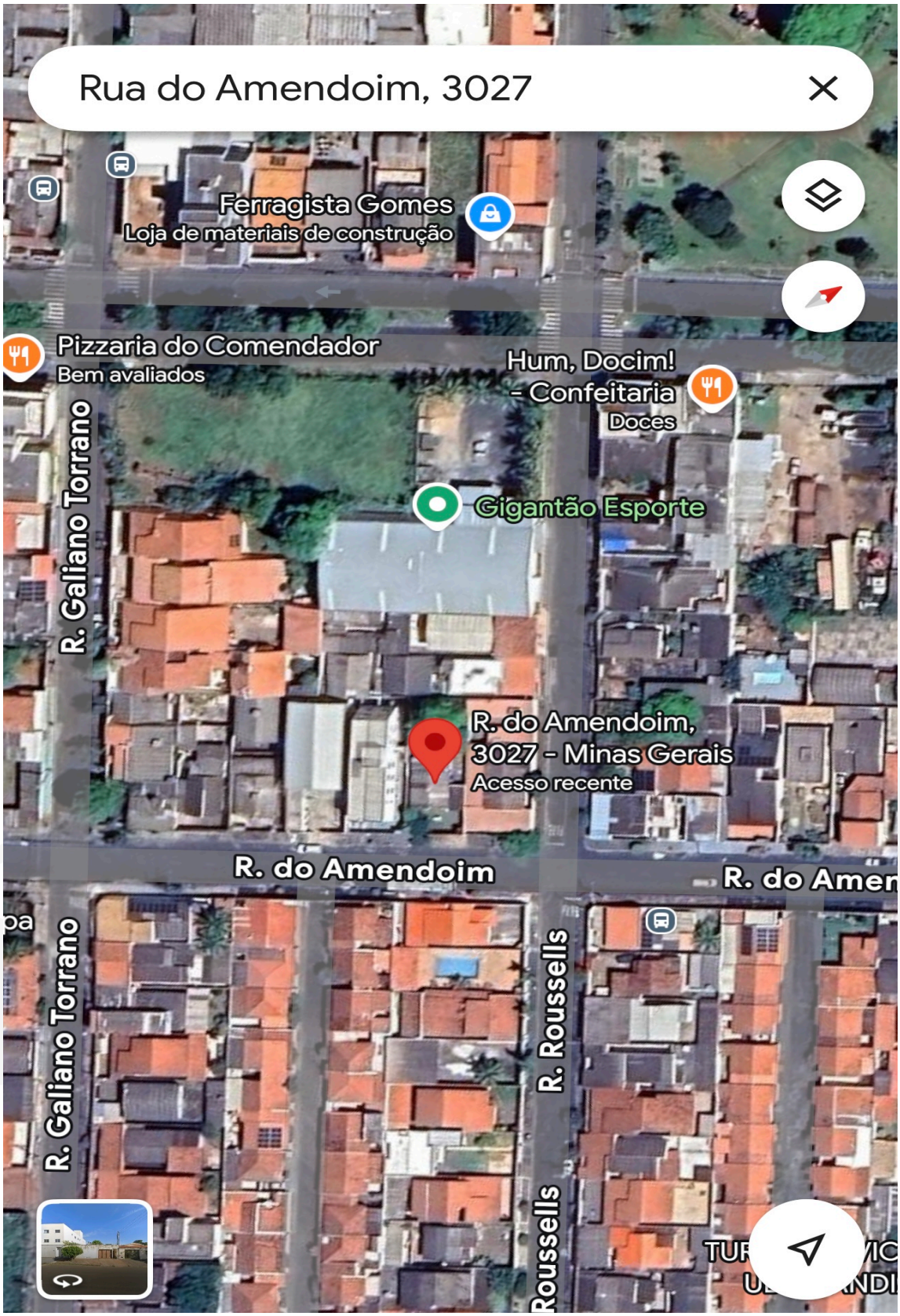

4 de ago. de 2025, 13:40:34
Rua do Amendoim, 3047
Minas Gerais
Uberlândia MG
38402-206
Brasil


4 de ago. de 2025, 13:40:15
Rua do Amendoim, 3047
Minas Gerais
Uberlândia MG
38402-206
Brasil
3027


4 de ago. de 2025, 13:40:00
Rua do Amendoim, 3047
Minas Gerais
Uberlândia MG
38402-206
Brasil

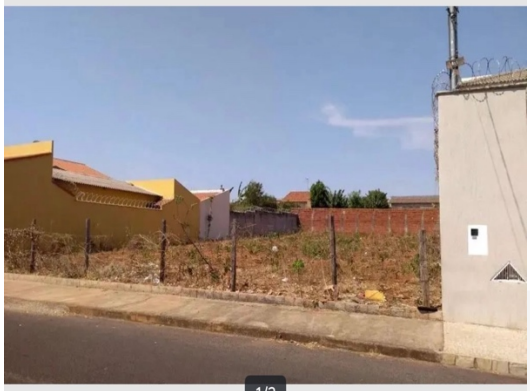

4 de ago. de 2025, 13:41:10
Rua do Amendoim, 5007
Minas Gerais
Uberlândia MG
38402-206
Brasil

LOCALIZAÇÃO GOOGLE MAPS:



AMOSTRAS DE MERCADO:

Anúncio



Terreno à venda no Bairro Minas Gerais em Uberlândia

R$ 650.000

Descrição

Código do anúncio: TE1623

* Dois lotes murado em U, totalmente planos,
* Medem 1021,30m² de área total,
* Restrição permite todos os tipos de construções. -

Localização

CEP 38402182

Chat | 3499..Ver

Seus dados serão compartilhados com os anunciantes.

Polo Negócios Imobiliários (anunciante) >

Anúncio



Oportunidade única! Terreno à venda no prestigiado bairro Minas Gerais em Uberlândia

~~R$ 206.000~~

R$ 172.000

Descrição

Código do anúncio: 29881

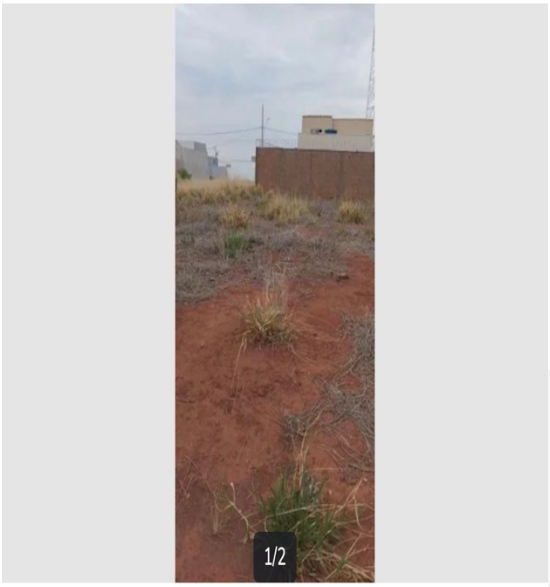
Oportunidade única! Terreno à venda no prestigiado bairro Minas Gerais, oferecendo uma generosa área de 250m². Este lote proporciona uma localização privilegiada para construir a casa dos seus sonhos. Com

3432..Ver | Mensagem

Seus dados serão compartilhados com os anunciantes.

Objetiva Imóveis S/S Imóveis Ltda Me (anunciante) >

Anúncio



Excelente terreno para venda no bairro Minas Gerais

R$ 175.000

Descrição

Código do anúncio: V69376

Terreno plano, cima da rua com 276 m².. ref. 69376 atualizado em 05/08.

Localização

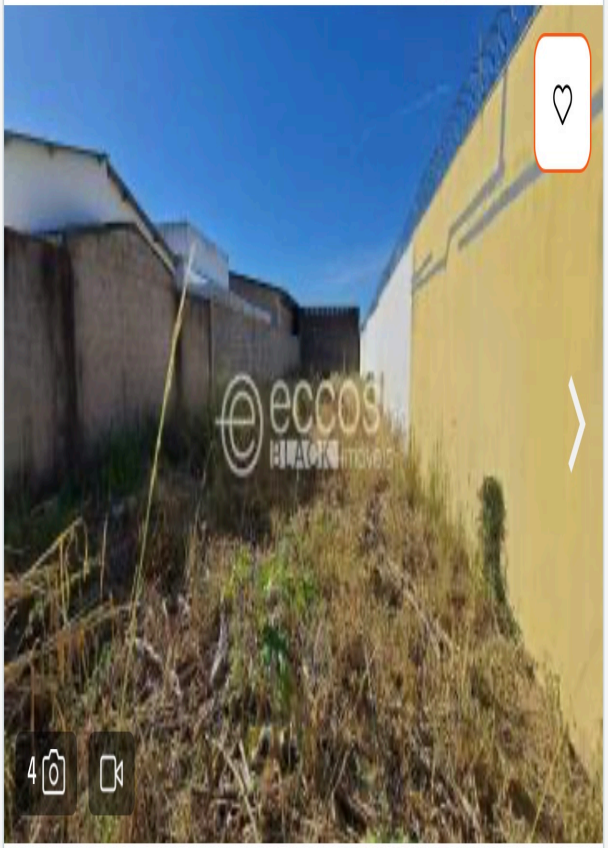
CEP	38402756

3432..Ver | Mensagem

Seus dados serão compartilhados com os anunciantes.

Ivan Negócios Imobiliários (V) (anunciante) ›

Publicado por **ECCOS BLACK NEGOCIOS IMOBILIARIOS**



R$ 255.000

Rua Galiano Torrano

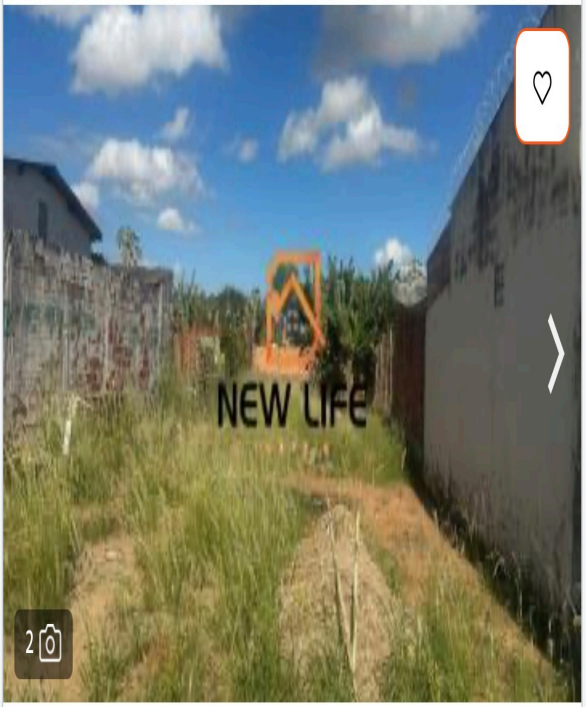
Minas Gerais, Uberlândia

400 m² tot.

Ótimo terreno de gaveta, Com topografia plana, Pronto para co...

WhatsApp | Contatar

Publicado por **New Life Imoveis Eireli ME**



R$ 275.000

Endereço não informado

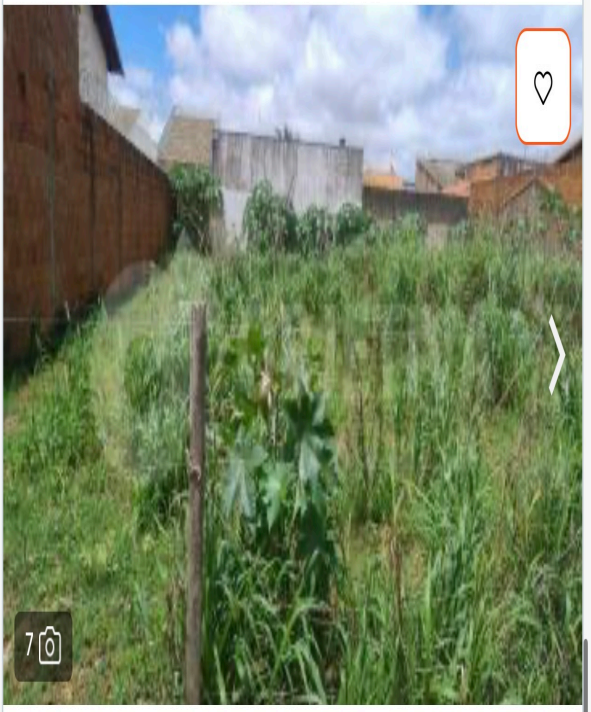
Minas Gerais, Uberlândia

473 m² tot.

Terreno à venda, com 473, 00 m2 de área, localizado em uma re...

Contatar

Publicado por **Objetiva Imoveis Uberlandia**



R$ 180.000

Endereço não informado

Minas Gerais, Uberlândia

250 m² tot.

Oportunidade de venda de dois lotes juntos ou separados no b...

WhatsApp

Contatar

Publicado por **Objetiva Imoveis Uberlandia**



R$ 260.000

Endereço não informado

Minas Gerais, Uberlândia

354 m² tot.

Terreno a venda de esquina, no bairro Minas gerais medindo 35...

WhatsApp | Contatar

Publicado por **Udiconfiança Imóveis**



R$ 210.000

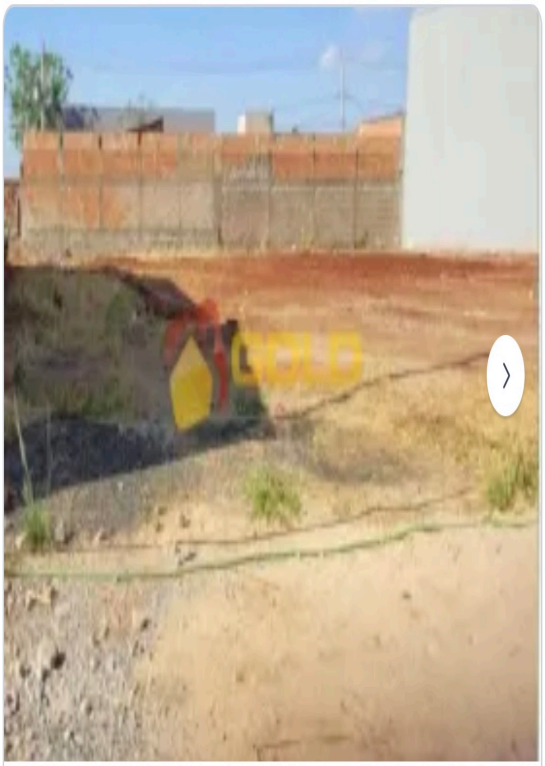
Rua Manoel Backman

Minas Gerais, Uberlândia

335 m² tot.

Terreno medindo 335, 15 metros Quadrado. - 24/04/2025

WhatsApp | Contatar



Lote/Terreno para comprar em

Minas Gerais, Uberlândia

Rua Gerson Coutinho da Silva

250 m²

R$ 200.000

IPTU R$ 190

Ligar | Contatar | ♡



Lote/Terreno para comprar em

Minas Gerais, Uberlândia

Rua Ariano Suassuna

250 m²

R$ 170.000

Ligar | Mensagem | ♡

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: Outros

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

UBERLANDIA-MG , 6 de Agosto de 2025

MORIAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA:29941729000144

Assinado de forma digital por MORIAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA:29941729000144
Dados: 2025.08.07 08:01:36 -03'00'

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 107204

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 107204, 6 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: 2025.08.07 08:02:00 -03'00'

Assinatura do Avaliador

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
Diretor Secretário

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