PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA: 01 IMÓVEL RUA AMAZÔNIA, Nº211, BAIRRO GRANADA, UBERLÂNDIA-MG.

MATRÍCULA: 104.310 – 250m²

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 **1 Imóvel,** nesta cidade, **na Rua Amazônia, Nº211 – Bairro Granada**, 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 Rua Amazônia, 211 – Bairro Granada em Uberlândia-MG,** com todas suas benfeitorias, instalações e pertences existentes, **com área de Terreno de 250,00m² e área construída segundo documentação fornecida pela parte contratante de 94,61m²**, 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: 71.297.899/0004-47, conforme documentação fornecida pela Contratante.**

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Matrícula: 104.310 – 1° CRI Uberlândia - MG	**LIVRO 2 – REGISTRO GERAL**
Área do Terreno	**250,00m²**
Área Construída	**94,61m²**

O Imóvel está localizado no Bairro Granada, que faz parte da zona Sul da cidade de Uberlândia-MG, e pode ser assim descrito:

- **Ocupação do solo e estrutura urbana**
  - Predominantemente **residencial**, com presença de casas e apartamentos, incluindo condomínios fechados e conjuntos de sobrados .
  - Estrutura de comércio local: supermercados, farmácias, escolas e serviços essenciais estão bem distribuídos .
  - Também há imóveis corporativos disponíveis (galpões, pontos comerciais)
- **Infraestrutura e equipamentos**
  - **Transporte público** atende a região, embora o bairro não tenha terminal próprio (terminal mais próximo em Santa Luzia).
  - **Educação** e saúde: proximidade a unidades básicas de saúde (UBS), escolas públicas e privadas em bairros vizinhos.
  - **Lazer e cultura**: fácil acesso ao Parque do Sabiá e às suas estruturas (pistas de caminhada, quadras, piscina, trilhas)

- **Ambiente natural e superfícies**
  - A região mistura ocupação consolidada e **áreas de vazio urbano** (lotes sem edificações ou terrenos em desenvolvimento), integrando zoneamento residenciais 1 e 2 .
  - A topografia é plana a levemente ondulada, típica do município, e o uso do solo é padronizado em loteamentos regulares.

Mercado imobiliário e perfil das edificações

- Oferta variada de imóveis:
- **Apartamentos residenciais** (50–100 m²), muitos em condomínio fechado, com uma vaga .
- **Casas individuais e sobrados**, em ruas arborizadas e estandardizadas .
- **Terrenos e lotes** disponíveis para construção ou incorporação urbanística .
- Valores variam conforme tipologia e padrão, revelando atratividade crescente para quem busca moradia popular ou investimento em pequeno porte, acompanhando a valorização da zona sul.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Protocolo 1.148.760
08:46:20
Página 01

Oficial: Márcio Ribeiro Pereira

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

C E R T I D Ã O

CNM: 032136.2.0104310-56

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
=104.310=	01

1º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Uberlândia – MG, 08 de novembro de 2002

I M Ó V E L: Um terreno situado nesta cidade, no Loteamento Jardim Botânico, designado por lote nº. 32 da quadra nº. 30, medindo dez (10,00) metros de frente e aos fundos, por vinte cinco (25,00) metros de extensão dos lados, com a área de 250,00m², confrontando pela frente com a Rua Amazônia; pelo lado direito com o lote nº. 33; pelo lado esquerdo com o lote nº. 31; e pelos fundos com o lote nº. 21.
PROPRIETÁRIA: SANTA PAULA LOTEADORA LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº. 02.315.886/0001-98.
Registro anterior: Matrícula nº. 50.067 livro 2 Reg. Geral deste Ofício.

R-1-104.310: 08/11/2002- PROT. 220.848- Transmitente: Santa Paula Loteadora Ltda, representada neste ato pelo sócio Reynaldo Galves Leal, CPF nº. 796.678.568-87, e este representado por Elaine Cristina Manzano Mendes, CPF nº. .255.865.278-80, conforme procuração lavrada pelo Serviço Notarial de Cambará-PR, no livro nº. 108 às fls. 191. ADQUIRENTE: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL-FAR, fundo financeiro privado, constituído por prazo indeterminado com recursos não onerosos do FDS (Fundo de Desenvolvimento Social), FINSOCIAL, FAS e PROTECH (Programa de Difusão Tecnológica para Construção de Habitação de Baixo Custo), bem como por recursos onerosos provenientes de empréstimos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço- FGTS, sendo o FAR criado pela Lei nº. 10.188 de 12/02/2001, decorrente da Medida Provisória nº. 1.823 de 29/04/99, com sede em Brasília-DF, inscrito no CNPJ sob o nº. 03.190.167/0001-50, representado neste ato pela Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04, representada neste ato por seu Escritório de Negócios do Triângulo Mineiro, e este por José Ronaldo Cunha Maia, CPF nº. 300.572.996-68. AGENTE GESTORA: Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, inscrita no CGC sob o nº. 00.360.305/0001-04, representada neste ato por seu Escritório de Negócios do Triângulo Mineiro, e este por José Ronaldo Cunha Maia, CPF nº. 300.572.996-68. Contrato por instrumento particular de COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E DE PRODUÇÃO DE EMPREENDIMENTO HABITACIONAL, DENTRO DO PAR- PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, COM PAGAMENTO PARCELADO, com força de escritura pública, na forma do artigo 8º. da Lei nº. 10.188 de 12/02/2001, datado de 27/09/2002. VALOR TOTAL DA COMPRA E VENDA: R$.1.040.000,00. Estando incluídos neste valor os demais imóveis constantes do contrato ora registrado. Isento de ITBI conforme Lei nº. 7.922/2002. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 01/11/2002. Dou fé:

AV-2-104.310: 08/11/2002- PROT. 220.848- Certifico que nos termos do artigo 2º., parágrafos 4º. e 5º. da Lei nº. 10.188 de 12/02/2001, o imóvel constante desta matrícula comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o caput do artigo 2º. da Lei nº. 10.188 de 12/02/2001, e será mantido sob a propriedade

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0104310-56

1º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

FICHA 01

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

fiduciária da CAIXA, bem como seus frutos e rendimentos, os quais não se comunicarão com o patrimônio desta, observadas as seguintes restrições: I) não integram o ativo da CAIXA; II) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; III) não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV) não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA; V) não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA, por mais privilegiados que possam ser; e, VI) não pode ser constituído qualquer ônus real sobre o referido imóvel. Dou fé:

AV-3-104.310: 13/06/2003- PROT. 229.866- Certificou a Secretaria Municipal de Finanças local em 30/05/2003, que em 21/05/2003 foi fornecido o HABITE-SE nº. 3.301 e efetuado o lançamento do prédio situado na Rua Amazônia, nº. 211, com a área construída de 46,24m² (residencial), e com o valor venal estipulado em R$.3.000,05, lançamento este efetuado em nome do Fundo de Arrendamento Residencial- FAR. CND do INSS nº. 034762003-11029050 emitida em 22/05/2003. Dou fé:

AV-4-104.310- Protocolo nº 545.269, em 08 de janeiro de 2019- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada na cláusula 6ª, § 1º do contrato adiante registrado sob o nº 5, procede-se ao cancelamento da AV-2-104.310, retro. Emol.: R$8,56, TFJ.: R$2,69, Total: R$11,25 - Qtd/Cod: 1/4141-8. Em 14/01/2019. Dou fé:

R-5-104.310- Protocolo nº 545.269, em 08 de janeiro de 2019- Transmitente: Fundo de Arrendamento Residencial- FAR, fundo financeiro criado pela CEF, CNPJ 03.190.167/0001-50, neste ato, representado pela Caixa Econômica Federal-CAIXA, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, e esta por seu procurador Newton Miranda Siqueira, CPF 221.206.616-34, conforme procuração lavrada pelo Cartório do 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Brasília-DF, em 14/09/2011, no livro nº 2900 às fls. 109, e substabelecimento lavrado pelo Cartório do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte-MG, em 19/09/2018, no livro nº 2255 às fls. 026, atualizada em 19/06/2018. ADQUIRENTE: ANA MARIA RODRIGUES FARIA, brasileira, solteira, nascida em 18/06/1953, técnica em enfermagem, CI MG-1.224.444-PC/MG, CPF 182.280.386-15, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Amazônia, 211, Bairro Jardim Botânico. Contrato por instrumento particular de COMPRA E VENDA de Imóvel Residencial de Propriedade do Fundo de Arrendamento Residencial, com pagamento à vista, datado de 10/10/2018. VALOR DA COMPRA E VENDA: R$35.299,80, satisfeito conforme discriminado abaixo: Valor atualizado das taxas de arrendamento pagas: R$35.299,80. Prazo formalizado no contrato de arrendamento: 180 meses. AVALIAÇÃO FISCAL: R$35.299,80. Isento de ITBI conforme Lei 4871/89. Foi apresentada certidão negativa de débito imobiliário, fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 16/10/2018, protocolo nº

Continua na ficha 02

Continua no verso.

continuação

CNM: 032136.2.0104310-56

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula	Ficha
104.310	02

Uberlândia - MG, 14 de janeiro de 2019

0.520.084/18-51. Emol.: R$350,34, TFJ.: R$135,00, Total: R$485,34 - Qtd/Cod: 1/4514-6. Em 14/01/2019.
Dou fé:

R-6-104.310- Protocolo nº 670.936, em 24 de fevereiro de 2023- Transmitente: Ana Maria Rodrigues Faria, brasileira, solteira, declarou que não vive em união estável, maior, aposentada, CI MG-1.224.444-PC/MG, CPF 182.280.386-15, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Amazônia, 211, Bairro Granada. ADQUIRENTE: HULDA RIBEIRO NUNES FERREIRA, brasileira, corretora de imóveis, CI MG-5.309.415-PC/MG, CPF 750.338.796-34, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, em 24/03/1999, com Marcos Alves Ferreira, brasileiro, motorista, CNH 01458088802-DETRAN/MG, CPF 807.453.856-72, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Realina Maria da Silva, 239, Bairro Santa Luzia. Escritura pública de COMPRA E VENDA lavrada pelo Cartório do 1º Ofício de Notas local, em data de 16/01/2023, no livro nº 2197-N às fls. 139/140. VALOR: R$210.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R$210.000,00. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00.03.0202.12.17.0032.0000. Emol.: R$2.517,33, TFJ.: R$1.169,79, ISSQN.: R$47,50, Total: R$3.734,62 - Qtd/Cod: 1/4542-7. Número do Selo: GLC32950. Código de Segurança: 6419-2408-3029-9502. Em 01/03/2023.
Dou fé:

AV-7-104.310- Protocolo nº 691.849, em 04 de outubro de 2023- Averba-se, a requerimento datado de 04/10/2023, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, datada de 28/09/2023, e conforme HABITE-SE nº 13427/2023, de 21/09/2023, para constar que o prédio rétro averbado sob o nº 3, situado na Rua Amazônia, nº 211, teve sua área construída inicial de 46,24m² alterada para 94,61m² (residencial), após aumento de 48,37m², com o valor venal da construção de R$34.956,50. Emol.: R$491,10, TFJ.: R$189,24, ISSQN.: R$9,27, Total: R$689,61 - Qtd/Cod: 1/4149-1. Número do Selo: HBS20026. Código de Segurança: 1762-5555-7974-0770. Em 09/10/2023. Dou fé:

AV-8-104.310- Protocolo nº 691.849, em 04 de outubro de 2023- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.016.55420/63-001, referente à área residencial unifamiliar de acréscimo de 48,37m². Emol.: R$24,01, TFJ.: R$7,54, ISSQN.: R$0,45, Total: R$32,00 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: HBS20026. Código de Segurança: 1762-5555-7974-0770. Em 09/10/2023. Dou fé:

R-9-104.310- Protocolo nº 693.475, em 23 de outubro de 2023- EMITENTE/DEVEDORA: Borracharia Center Pneus Ltda, com endereço nesta cidade, na Rua Nordau Gonçalves Melo, 391, loja comércio 1, Santa Mônica, CNPJ 31.994.867/0001-33, neste ato, representada por Marcos Alves Ferreira,

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0104310-56

Continuação da matrícula	Ficha
104.310	02

CPF 807.453.856-72. AVALISTAS/CÔNJUGES/GARANTIDORES FIDUCIANTES: HULDA RIBEIRO NUNES FERREIRA, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, corretora de imóveis, CI MG-5.309.415-PC/MG, CPF 750.338.796-34, com endereço nesta cidade, na Rua Realina Maria da Silva, 239, Casa 2, Santa Luzia; e, MARCOS ALVES FERREIRA, brasileiro, comerciante varejista, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, CNH 01458088802-DETRAN/MG, CPF 807.453.856-72, com endereço nesta cidade, na Rua Realina Maria da Silva, 239, Casa 2, Bairro Santa Luzia. CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA - SICOOB CREDICOPA, com endereço em Patos de Minas-MG, na Rua Olegário Maciel, 443, Centro, CNPJ 71.297.899/0001-02. Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 612089, datada de Uberlândia-MG, 20/10/2023, os garantidores fiduciantes **constituíram a propriedade fiduciária** do imóvel desta matrícula em favor da credora. CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO- Natureza: Limite de Crédito com Garantia Guarda-chuva. VALOR DO LIMITE CONCEDIDO: R$330.000,00. PRAZO DE VIGÊNCIA/VENCIMENTO DO LIMITE: 17/10/2043. PRAÇA E LOCAL DE PAGAMENTO: Uberlândia-MG. ENCARGOS FINANCEIROS: Taxa de Juros Remuneratórios: mínima - 0,00% e máxima - 20,00%. Taxa de Juros Moratórios: mínima - 0,00% e máxima - 20,00%. Multa por inadimplemento: mínima - 0,00% e máxima - 2,00%. CAPITALIZAÇÃO: mensal. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 60 (sessenta) dias do vencimento da parcela. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R$450.000,00. As partes se obrigam pelas demais condições constantes da cédula, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emol.: R$2.744,89, TFJ.: R$1.520,94, ISSQN.: R$51,79, Total: R$4.317,62 - Qtd/Cod: 1/4544-3. Número do Selo: HEV47437. Código de Segurança: 3943-0997-6308-1609. Em 01/11/2023.
Dou fé:

AV-10-104.310- Protocolo nº 743.306, em 25 de fevereiro de 2025, reapresentado em 12/03/2025- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE-** Conforme requerimento datado de Patos de Minas, 25/02/2025, 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, Andar Térreo e 1, Centro, CNPJ 71.297.899/0001-02, visto que não houve a purgação da mora pelos devedores Hulda Ribeiro Nunes Ferreira, Marcos Alves Ferreira e Borracharia Center Pneus Ltda, 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$450.000,00. ITBI no valor de R$9.000,00, recolhido junto ao Sicoob, em data de 13/02/2025. Foram apresentadas: certidões do decurso do prazo sem a purga da mora, datadas de 26/12/2024; e, certidão negativa de débito emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 25/02/2025, Nº Protocolo ITBI: 0.072.074/25-60.

Continua na ficha 03

Continua no verso.

continuação

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL **CNM: 032136.2.0104310-56**

Matrícula	Ficha
104.310	03

O Oficial, em 19 de março de 2025

Emol.: R$3.177,00, TFJ.: R$2.099,19, ISSQN.: R$59,94, Total: R$5.336,13 - Qtd/Cod: 1/4246-5. Número do Selo: ISP80342. Código de Segurança: 8899-3222-4250-3272. Em 19/03/2025. Dou fé:

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 104310. 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, 19 de março 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$27,36 - Recompe: R$1,64 - Taxa de Fiscalização: R$10,25 - ISS: R$0,55 - Valor final: R$39,80

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6
SELO DE CONSULTA: ISP80364 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3193.1869.0246.5015
Quantidade de atos praticados:1 Marcio Ribeiro Pereira - Oficial Emol. R$29,00 - TFJ R$10,25 - ISS R$ 0,55 - Valor final R$39,80 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° 104.310. O referido é verdade, dá fé.

Uberlândia, 19 de Março 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 11/06/2025, às 09:45h.

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

O Bairro Granada 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

QUADRO AMOSTRAL DE AMOSTRAS DE TERRENOS A SEGUIR NA PRÓXIMA PÁGINA >

Nº	Terreno	Valor R$	F. O.	F. L.	H	m²	R$/m²	Fonte
01	Terreno	260.000,00	0,90	1,10	257.400,00	250	1.029,60	Delta
02	Terreno	430.000,00	0,90	1,10	425.700,00	323	1.317,95	Conecta
03	Terreno	540.000,00	0,90	1,10	534.600,00	500	1.069,20	Arantes
04	Terreno	230.000,00	0,90	1,10	227.700,00	250	910,80	Arantes
05	Terreno	260.000,00	0,90	1,10	257.400,00	250	1.029,60	Eccos Black
06	Terreno	280.000,00	0,90	1,10	277.200,00	338	820,11	Hitalo Firmino
07	Terreno	260.000,00	0,90	1,10	257.400,00	250	1.029,60	New Life
08	Terreno	315.000,00	0,90	1,10	311.850,00	300	1.039,50	Canaã
09	Terreno	275.000,00	0,90	1,10	272.250,00	300	907,50	Rotina
10	Terreno	220.000,00	0,90	1,10	217.800,00	250	871,20	Objetiva
	MÉDIA						**1.002,50**	

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

TABELA CUB/M²

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

Sinduscon-MG

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Maio/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 **Maio/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	2.355,13
PP-4	2.227,72
R-8	2.108,11
PIS	1.620,01

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.819,73
PP-4	2.684,72
R-8	2.334,78
R-16	2.264,03

PADRÃO ALTO	
R-1	3.516,47
R-8	2.860,77
R-16	2.964,31

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

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	2.703,58
CSL-8	2.293,80
CSL-16	3.062,61

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.928,57
CSL-8	2.524,50
CSL-16	3.370,89

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

RP1Q	2.409,80
GI	1.239,07

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

Número índice: 347,432 (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: 0,06%

Sinduscon-MG — Data de emissão: 04/06/2025 10:20

VALOR DO TERRENO = ÁREA TERRENO x MÉDIA VALOR TERRENOS

VALOR DO TERRENO = 250,00m² x R$ 1.0002,50 = R$ 250.625,00

VALOR DO TERRENO = R$ 250.625,00

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

VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA = 94,61m² x R$ 2.355,13(CUSTO MÉDIO M² CUB-MG) = R$ 222.818,84

VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA = R$ 222.818,84

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

VALOR DO IMÓVEL = R$ 250.625,00 + R$ 222.818,84 = R$ 473.443,84

VALOR DO IMÓVEL = R$ 473.818,84

VALOR MÉDIO MERCADO IMÓVEL (VMMI) = R$ 473.818,84

VALOR MÉDIO VENDA FORÇADA (VMVF) = R$ 440.000,00

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$ 473.818,84

(QUATROCENTOS E SETENTA E TRÊS MIL E OITOCENTOS E DEZOITO REAIS E OITENTA E QUATRO CENTAVOS)

10. ENCERRAMENTO

O presente **PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** é composto de 13 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: 13/06/2025**

gov.br
Documento assinado digitalmente
ABRAAO MARCOS ROSA SOARES
Data: 13/06/2025 09:58:41-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

MORIAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

FOTOS DO IMÓVEL:






CUIDADO


CUIDADO

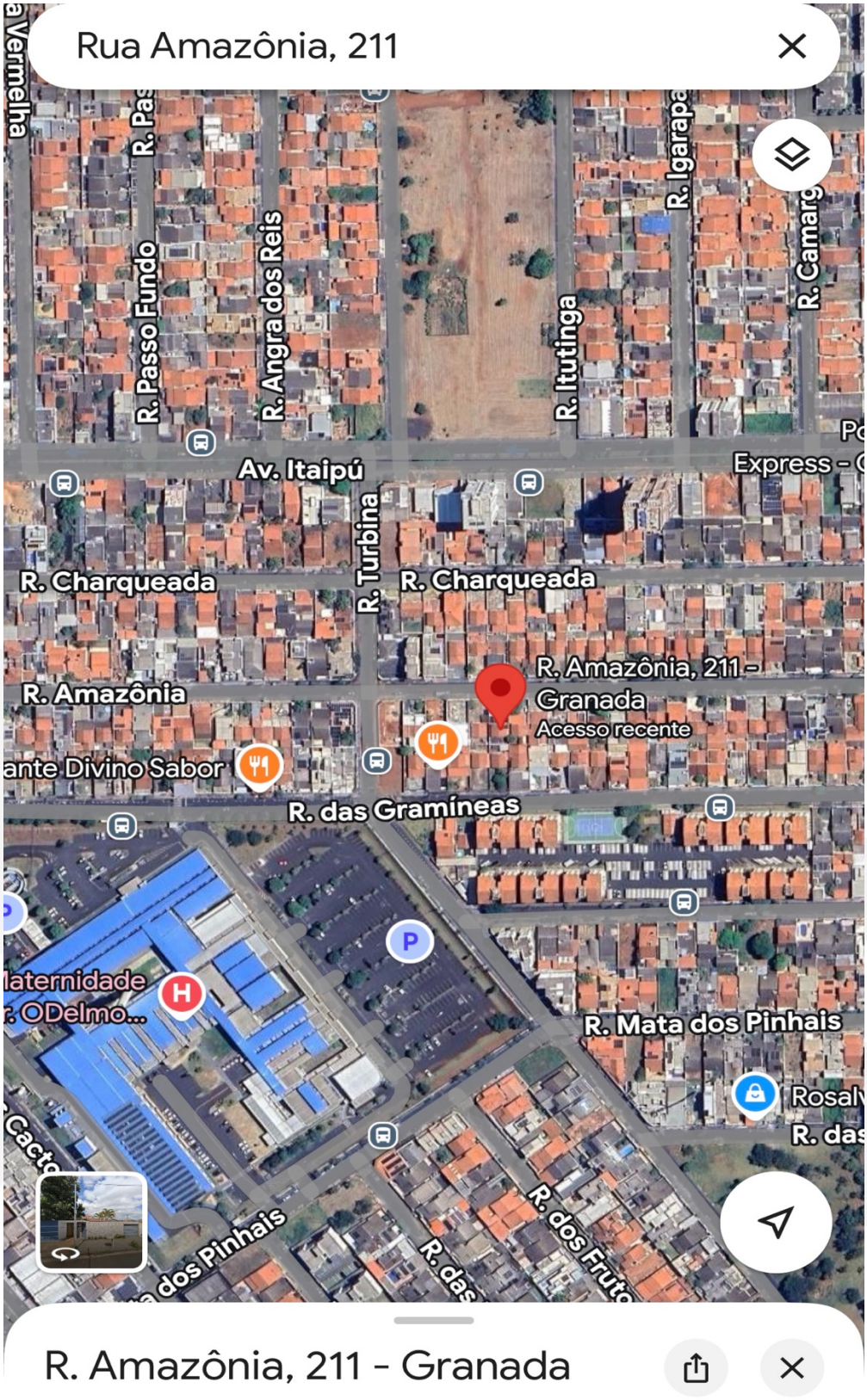

211
CUIDADO
RISCO DE CHOQUE
ELETRICO
GERAÇÃO PROPRIA







LOCALIZAÇÃO GOOGLE MAPS:



AMOSTRAS DE MERCADO:



Terreno disponível para venda 250 m² no bairro Granada em Uberlândia-MG

R$ 260.000

Descrição

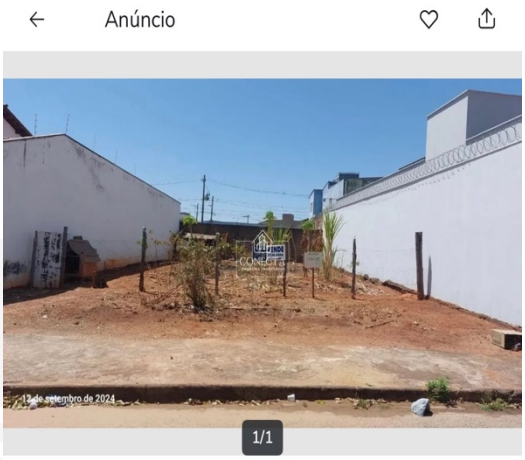
Código do anúncio: V40093

Terreno disponível para venda no bairro Granada, em Uberlândia-MG. Situado em uma região estratégica, com fácil acesso a importantes avenidas da cidade, este lote oferece excelente visibilidade e acessibilidade. O bairro conta com infraestrutura completa, incluindo escolas, comércios, serviços de saúde e opções de lazer, proporcionando praticidade e conforto aos moradores.

3499..Ver | Mensagem

Seus dados serão compartilhados com o anunciante.

Delta Imoveis (anunciante)



Terreno para Venda 323m² - por R$ 430.000,00 no bairro Granada - Uberlândia/MG

R$ 430.000

Descrição

Código do anúncio: 1986

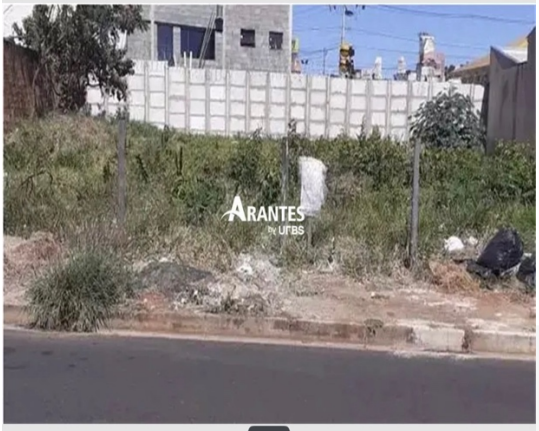
Excelente oportunidade de investimento em um terreno localizado no bairro Granada, em Uberlândia. Com área total de 323m², este terreno oferece um amplo espaço para construir sua casa dos sonhos. Sua localização é privilegiada, próximo de comércios, escolas e vias de

Chat | 3499..Ver

Seus dados serão compartilhados com o anunciante.

Conecta Negócios Imobiliários (anunciante)

Anúncio



Terreno com 500m² à venda no Granada

R$ 540.000

Descrição

Código do anúncio: U-0021647

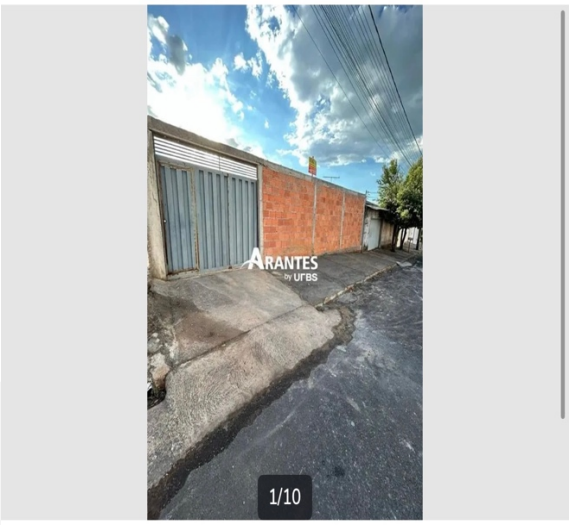
Terreno Ideal para Investimento no Jardim Botânico Excelente terreno de 500m², com 20x25 metros, localizado no bairro Jardim Botânico, setor Sul de Uberlândia. A apenas 200 metros da rotatória da Avenida Carlito Cordeiro, oferece fácil acesso às principais vias da região e proximidade com o Hospital Municipal.

Chat | 3498..Ver

Seus dados serão compartilhados com o anunciante.

Arantes By Urbs (anunciante) ›

Anúncio



Terreno com 250m² à venda no Granada

R$ 230.000

Descrição

Código do anúncio: U-0022229

Terreno todo murado, localizado no bairro Granada, com 250m² de área total. - COD U-0022229 - Informações Atualizadas em Doze de junho Dois Mil e Vinte e Cinco

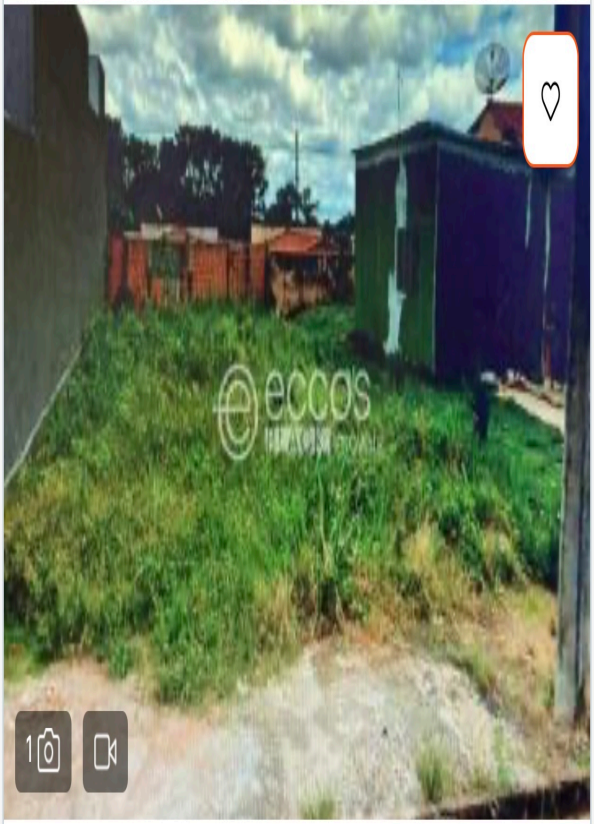
Localização

Chat | 3498..Ver

Seus dados serão compartilhados com o anunciante.

Arantes By Urbs (anunciante) ›

Publicado por **ECCOS BLACK NEGOCIOS IMOBILIARIOS**



R$ 260.000

Rua Campo Rupestre

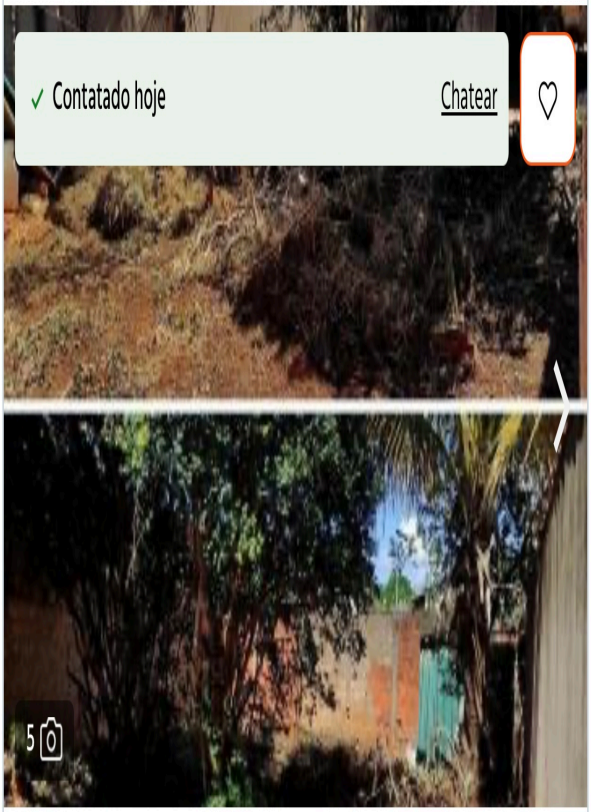
Granada, Uberlândia

250 m² tot.

Ótimo terreno com excelente localização.

WhatsApp | Contatar

Publicado por Proprietário Direto



R$ 280.000

R. Geraldino Martins Rodrigues casa

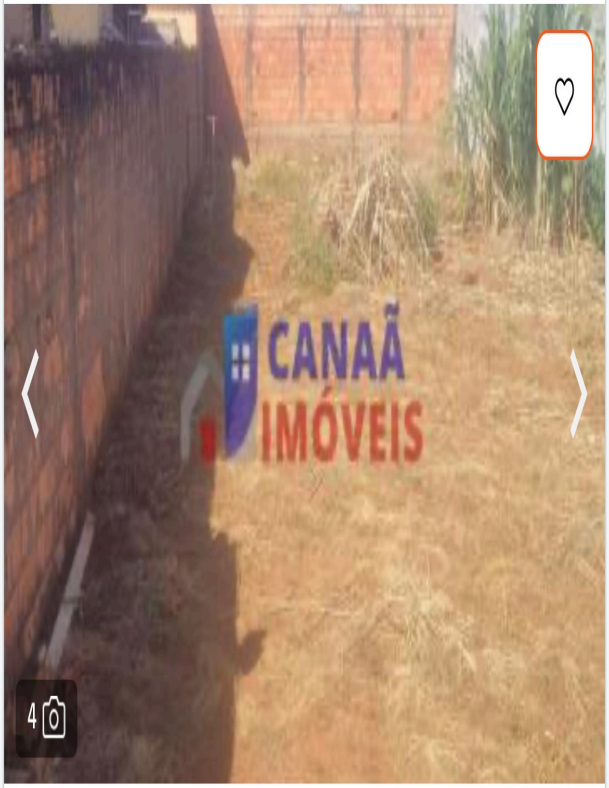
Granada, Uberlândia

338 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Oportunidade em uberlÂndia! Quer morar com tranquilidade, p...

Ligar 34999770193 | WhatsApp

Publicado por **CANAÃ IMÓVEIS**



R$ 315.000

Endereço não informado

Granada, Uberlândia

300 m² tot.

Quer um terreno bem localizado? Rua residencial e comercial. L...

WhatsApp | Contatar

Publicado por **New Life Imoveis Eireli ME**



R$ 260.000

Endereço não informado

Granada, Uberlândia

250 m² tot.

? Oportunidade única de adquirir um terreno com 250, 00m2 de...

Contatar

PUBLICIDADE



Lote/Terreno para comprar em

Granada, Uberlândia

Rua Alfredo Maximiano Alves

300 m²

R$ 275.000

Contatar



Lote/Terreno para comprar em

Granada, Uberlândia

250 m²

R$ 220.000

Contatar

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: COOP CREDITO DE LIVRE ADM DO OESTE MINEIRO LTDA SICOOB CREDICOPA

UBERLANDIA-MG , 13 de Junho de 2025

gov.br Documento assinado digitalmente
ABRAAO MARCOS ROSA SOARES
Data: 13/06/2025 02:24:57-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 102537

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 102537, 13 de Junho 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.

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