



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

- **Dados dos proprietários:** Fusão Locação e Transportes LTDA, pessoa jurídica inscrita no CNPJ 26.886.917/0001-29, endereço Rua Lindolfo Garcia Adjunto, nº 935, bairro Alto do Córrego, Paracatu/MG, CEP 38.600-001.
- **Finalidade:** A finalidade do laudo é subsidiar o procedimento de Concessão de Crédito/Reavaliação de garantias ofertadas para constituição de garantia em operação de crédito em alienação fiduciária.
- **Objetivo da Avaliação:** O presente Laudo de Avaliação tem por objeto a determinação do valor real de mercado do imóvel rural matriculado sob o nº 11.765, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Paracatu/MG, com base em pesquisas da região geoeconômica, apresentando como conclusão a convicção do valor de negociação, para fins de Concessão de Crédito/Reavaliação de garantias ofertadas.
- **Fotos Externas e Internas:** Anexo.
- **Características/Descrição do Imóvel:** Lote de terreno urbano de nº 25, da quadra nº 01, com área 360,00 m², constante na presente matrícula. Ainda, consta no imóvel a construção de um galpão comercial, possuindo padrão construtivo médio e estado de conservação regular, erigido em um terreno urbano com formato regular e topografia plana.
- **Localização:** localizado no município de Paracatu/MG, Rua Alamanda, bairro Jardim Serrano, CEP 38.606-188.
- **Situação do Imóvel:** imóvel em bom estado de conservação, localizado em perímetro urbano, possuindo infraestrutura urbana como, rede água, pavimentação, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública. Não foi possível adentrar ao imóvel para avaliação interna, não sendo possível auferir se o mesmo encontra-se ocupado. Há no imóvel construção de um galpão não averbado em matrícula.
- **Destinação do Imóvel:** comercial.
- **Tipo de Implantação:** Isolado.
- **Estado de Conservação:** Regular.
- **Data da Avaliação:** 25/08/2026.
- **Metodologia Empregada:** para elaboração do presente trabalho, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante levantamento e análise de informações referentes a imóveis com características semelhantes ao bem objeto de avaliação.
Para estimativa do valor de mercado, foram considerados imóveis como elementos comparativos, selecionados em razão de suas características, localização e condições de mercado, procedendo-se ao tratamento dos dados obtidos para fins de determinação do valor atribuído ao imóvel avaliado.
A metodologia adotada observa os critérios e procedimento aplicáveis À avaliação de imóveis em conformidade com a ABNT NBR. 14.653, considerando os atributos e características específicas do imóvel,



bem como as condições e liquidez do mercado imobiliário local na data-base da avaliação.

O valor obtido decorre, portanto, da análise comparativa dos elementos pesquisados e do tratamento dos respectivos dados de mercado, buscando-se refletir, de forma técnica e fundamentada, o valor de mercado do imóvel na data da avaliação.

- **Mensuração de Valores:** Analisando todas as informações coletadas do estado do imóvel, com tendências mercadológicas para a época e pesquisas da região geoeconômica, por se tratar de um imóvel comercial, em bom estado de conservação, localizado em perímetro urbano, com infraestrutura urbana, conclui-se que o valor médio de Mercado (VMM) na presente data é de **R\$1.250.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil reais)**.

Para tanto, considera-se como valor do terreno R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), e valor da edificação não averbada em matrícula R\$850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais).

O valor médio para Venda Forçada (VMVF), poderá sofrer oscilação aproximada de 15% (quinze por cento) para menos, dependendo do interesse do valor líquido, podendo chegar a **R\$1.062.000,00 (um milhão, sessenta e dois mil reais)**.

Patos de Minas/MG, 27 de agosto de 2026.

CARLOS ROBERTO RAMOS 527979611668

CNPJ 22.165.812/0001-20

CRECI MGF 0025115

